



# Einzelhandelsmonitor Lübeck

---

2018

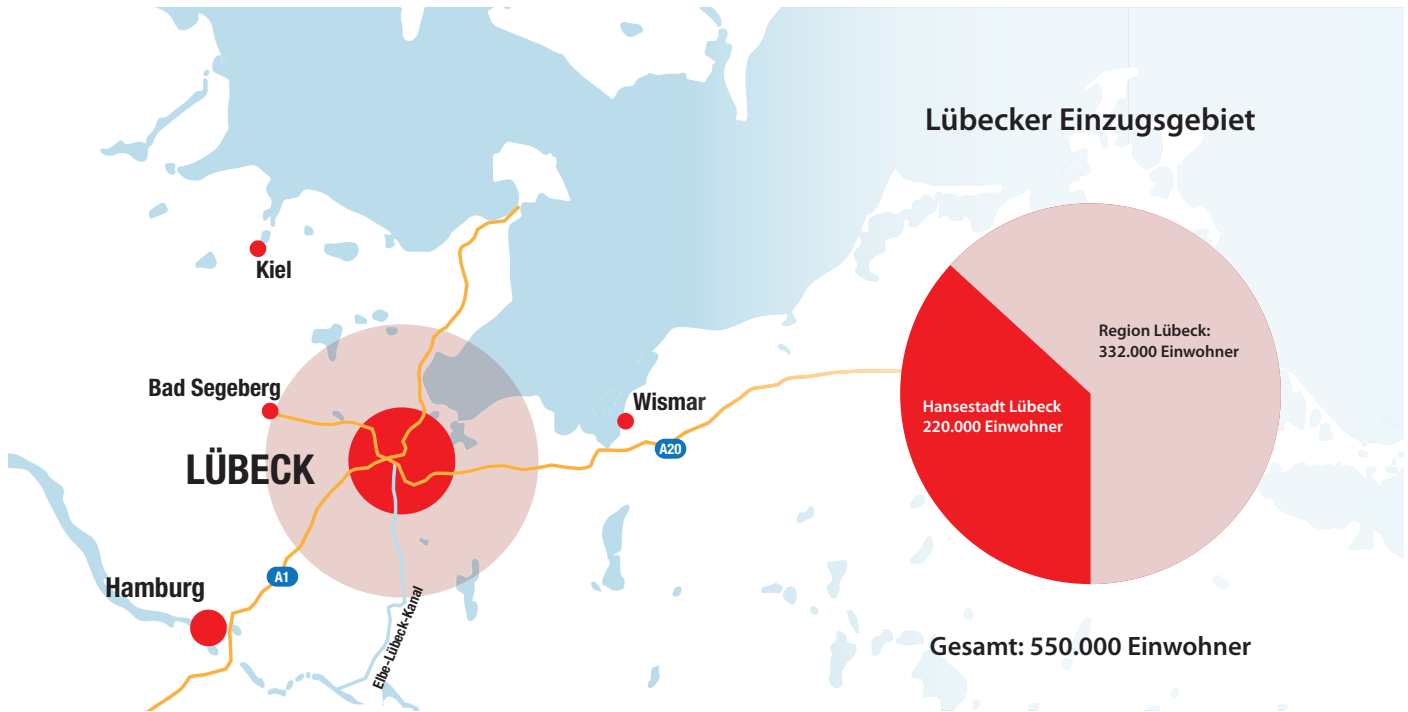


## Beschäftigung weiter stabil

---

Lübeck zieht weiterhin Beschäftigung und Unternehmen an. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) im Einzelhandel ist stabil und hat sich von 8.004 im Jahr 2016 auf 8.333 im Jahr 2017 erhöht, trotz des anhaltend starken Wachstums im Onlinehandel. Insgesamt zählt Lübeck aktuell mehr als 96.000 SvB mit positiven Auswirkungen auf die Kaufkraft. Das Beschäftigungswachstum wird branchenübergreifend von umfangreichen Investitionen durch Lübecker Unternehmen, Kultureinrichtungen sowie den Hochschul- und Forschungseinrichtungen getragen.

Neben der Kaufkraft der Lübecker Bevölkerung zieht der Einzelhandel ein überdurchschnittlich großes Nachfragepotenzial aus dem Tourismus. Rund 17 Millionen Tagesgäste besuchen Lübeck pro Jahr - und viele bleiben länger, was die insgesamt 1,75 Millionen Übernachtungen im Urlaubsjahr 2017 belegen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Lübeck beträgt 2,4 Tage. Ein Großteil der ausländischen Touristen kommt aus dem konsumfreudigen Skandinavien und den Niederlanden sowie zunehmend aus Südeuropa. Damit bleibt Lübeck nach Hamburg der attraktivste Einzelhandelsstandort in der Metropolregion Hamburg.



## Gute Erreichbarkeit

Um weiterhin attraktiv zu bleiben, stellt Lübeck sich auch zukünftig der Aufgabe, die Verkehrsinfrastruktur zu erhalten und zu modernisieren. Aktuelle Investitionen in die Instandhaltung von Straßen und Brücken werden die Erreichbarkeit Lübecks weiter verbessern: Sei es die Sanierung der Autobahn A1, die Modernisierung der Schienenverbindung nach Norden und Süden, wie auch die innerstädtische Verkehrsinfrastruktur und hier vor allem der Brückenverbindungen über die Bahnanlagen und die Gewässer. Auch die geplante Wiederaufnahme von Linienflügen am Lübecker Flughafen wird sich positiv auf

die Erreichbarkeit des Standorts und damit auch auf den Einzelhandel auswirken. Mit dem neu gebauten und 2017 eröffneten Parkhaus „Wehdehof“ mit zusätzlichen 700 Stellplätzen im Stadtzentrum hat sich die Erreichbarkeit für motorisierte Innenstadtbesucher deutlich verbessert.

Zudem wird die Realisierung des Fehmarnbelt-Tunnels konkret: Die Hansestadt wird dann über eine feste Straßen- und Schienenanbindung nach Kopenhagen verfügen, die skandinavische Kunden noch schneller nach Lübeck bringen wird.



## Erstklassig in allen Lagen

Den Mittelpunkt des Lübecker Einzelhandels bildet seit jeher der historische Altstadt kern. Hier befinden sich 121.000 m<sup>2</sup> der gesamten Lübecker Einzelhandelsflächen, wobei die laufenden Investitionen in die Infrastruktur die Altstadtinsel weiter aufwerten. Die positiven Ansätze werden mit der Neugestaltung im Bereich der Untertrave fortgeführt.

Die Altstadtinsel ist aber nicht nur ein regionales Einkaufszentrum, sondern auch zentraler Anlaufpunkt für die Touristen. Auf 2,28 km<sup>2</sup> sind hier mehrere große Kaufhäuser, Filialisten und spezialisierte Einzelhandelsgeschäfte präsent. Die Lübecker 1A-Lage ist definiert durch die Fußgängerzone Breite Straße zwischen Beckergrube, Pfaffen- und Wahnstraße. Der Filialisierungsgrad beträgt hier über 90 %. Ergänzt wird dies durch den Schranken mit der Verbindung zur Königspassage. Die Sand- und Mühlenstraße, die Holstenstraße mit dem Kohlmarkt und die Königstraße zwischen der Dr.-Julius-Leber- und Wahnstraße zählen zu den 1B-Lagen. Magnetwirkung haben vor allem Kaufhäuser sowie Filialen internationaler Handelsmarken.

Darüber hinaus sorgt Lübeck im Verlauf des Jahres mit frequenzerhöhenden Veranstaltungen, wie etwa dem Schleswig-Holstein Musik Festivals, dem Sommerfest in der Huxstraße, den Nordischen Filmtagen oder den Weihnachtsmärkten für eine zusätzliche Belebung der Altstadt. Die Chancen für den kleinteiligen Einzelhandel liegen vor allem in den sogenannten Rippenstraßen, wie der sehr lebendigen Huxstraße oder der Fleischhauerstraße.

Insgesamt punktet die Altstadtinsel mit hervorragender Anbindung an zahlreiche Buslinien und einem umfangreichen Stellplatzangebot in verschiedenen Parkhäusern und entlang des Klughafens.

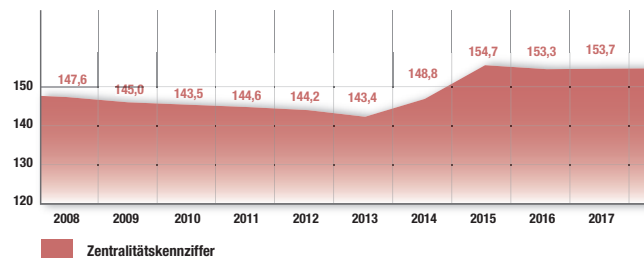
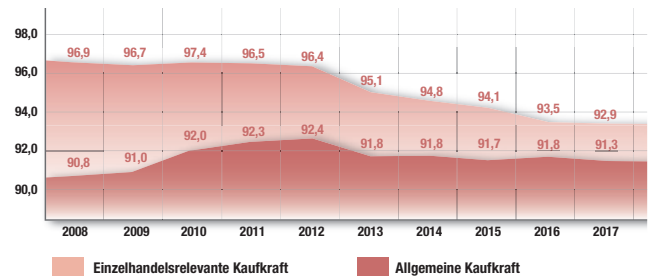
# 1,57 Milliarden Euro Kaufkraft

Die überregionale Bedeutung der Hansestadt Lübeck als Shoppingdestination wird durch die Relation von lokaler Kaufkraft sowie dem tatsächlich erzielten Umsatz deutlich. Während die für den Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft der Lübecker Bevölkerung bei ca. einer Milliarde Euro liegt, werden tatsächlich rund 1,57 Milliarden Euro im Einzelhandel umgesetzt.

Die Entwicklung der auf die Hansestadt Lübeck beschränkten Kaufkraft wird in der nebenstehenden Grafik als Kennziffer dargestellt. Für die Ermittlung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer werden alle Ausgaben, die nicht in den Einzelhandel fließen, herausgerechnet – etwa Mieten, Hypothekenzinsen, Versicherungen, Kraftfahrzeugkosten, Energiekosten etc. –, um so das Potenzial für den Handel mit Konsumgütern darzustellen. Die allgemeine Kaufkraftkennziffer errechnet sich als die Summe aller Nettoeinkünfte in der Hansestadt Lübeck.

## Zentralität bleibt stabil

Die Zentralitätskennziffer drückt aus, inwieweit Lübeck überörtliche Kundschaft anzuziehen vermag. Eine Zentralität von über 100 belegt, dass die Kaufkraftzuflüsse aus dem direkten Einzugsgebiet sowie dem Tourismus die Abflüsse aus dem Stadtgebiet übersteigen. Mit 153,7 weist die Hansestadt einen gegenüber dem Vorjahr (153,3) leicht verbesserten guten Wert auf, der durch die Einzelhandelsinvestitionen gestützt und den ansteigenden Tourismus gestärkt wurde.





## Bewegung im Bestand...

---

In der Einzelhandelslandschaft in Lübeck sind verschiedene Trends sichtbar. Erkennbar ist eine Konzentration der Verkaufsflächen auf die Erdgeschossesebenen und vermehrte Nutzung der Obergeschosse als Büros und Praxen sowie als Wohnfläche. Diese Trends werden u.a. durch den Wettbewerb mit dem Onlinehandel, sowie durch geändertes Konsumverhalten der Kunden und der touristischen Tagesgäste, bedingt. Aber auch die Belegung ehemals durch den Einzelhandel genutzter Flächen durch Gastronomie oder Dienstleister (Friseure, Änderungsschneidereien, Tattoo- und Piercingstudios, etc.) ist zunehmend zu beobachten.

Gleichzeitig ist ein Rückgang der Ladenmieten sowohl in den Kernlagen (1 A und 1 B) als auch in den Nebenlagen zu verzeichnen. Dies eröffnet allerdings auch neuen Unternehmen und Start-Ups die Möglichkeit, sich in guter Lage am Standort zu etablieren.

Im Bereich der Altstadtinsel manifestiert sich dieser Trend z.B. in der Breiten Straße in der Nachvermietung des ehemals durch die Telekom genutzten Pavillons durch Pizza Hut und ein neues Fitnessstudio im 2. Obergeschoß des Haerder Centers.

Allerdings sind aufgrund einiger Bewegungen in der Handelslandschaft und auslaufender Mietverträge an einigen Standorten in der Breiten Straße Veränderungen zu erwarten. So hat z.B. das Pressezentrum seine Obergeschoßnutzungen weiter verkleinert und wird seinen Standort in der Innenstadt voraussichtlich verlagern. Die Umbauarbeiten in der ehemaligen C&A Immobilie in der Mühlenstraße sind im vollen Gange. Auch hier wird zukünftig ausschließlich das Erdgeschoss für den Einzelhandel genutzt werden. In den oberen Geschossen werden Arztpraxen entstehen.



## ...bei guter Flächenauslastung

Die Königspassage steht nach einem Eigentümerwechsel vor einem Neuanfang, wobei es nun gilt, die freien Flächen neu zu vermieten.

Die Einkaufszentren CITTI-PARK in Herrenholz, LUV-Shopping in Dänischburg und Campus im Hochschulstadtteil behaupten ihren Marktanteil aufgrund der guten Erreichbarkeit mit allen Verkehrsmitteln und des kostenlosen, umfangreichen Parkplatzangebotes sowie z.T. langer Öffnungszeiten. Die Vermietungssituation ist weitestgehend stabil.

Marktgängige Bestandsimmobilien realisieren weiterhin innerhalb kurzer Zeit eine Folgevermietung. Bei kleinteiligeren Flächen wie in der Lübecker Innenstadt lag der Flächenumsatz 2017 bei rund 1.600 m<sup>2</sup>. Die gesamtstädtische Leerstandsquote hat sich von 8,7% auf aktuell 6 % reduziert.

Diese wird im Wesentlichen durch die zum Erhebungszeitpunkt bestehenden Leerstände des ehemaligen C&A Gebäudes und großer Teile der Königspassage in der Lübecker Innenstadt, Teilflächen des Saturn Marktes in den Linden Arcaden sowie des ehemaligen Praktiker Markt in Lübeck-Genin bestimmt. Einige Märkte in nicht mehr marktgängigen Lagen werden inzwischen anders nachgenutzt, wie z.B. der ehemalige Aldi-Markt im Gewerbegebiet Herrenwyk (heute: Logistiktutzung).

Zudem werden auch weitere Discountflächen zu Gunsten besserer und größerer Standorte aufgegeben (z.B. Aldi-Markt Solmizstraße im Stadtteil Kücknitz), was sich insbesondere im Bereich der Gewerbegebiete durch Leerstand bzw. Nutzungsänderung bemerkbar macht (Gleisdreieck, Herrenwyk, Genin).



## Vielfältiges Flächenangebot

---

Seit dem Jahr 2001 führt die Wirtschaftsförderung Lübeck jährlich zum Ende des Monats März eine Komplettbegehung der Einzelhandelsflächen in der Hansestadt durch. Die gesamtstädtische Einzelhandelsfläche ist im Saldo im vergangenen Jahr von rund 576.000 m<sup>2</sup> leicht auf 575.000 m<sup>2</sup> gesunken.

Nach der Erweiterung des CITTI PARKS und der Modernisierung des Campus Shopping Centers (ehem. Mönkhof Karree im Hochschulstadtteil) befindet sich der Lübecker Einzelhandel aktuell in einer Konsolidierungsphase. Die Vermietungssituation ist weitestgehend stabil, jedoch ist zukünftig mit einem leichten Rückgang von Einzelhandelsfläche zu rechnen, da sich der Trend fortsetzen wird, dass Einzelhandelsnutzungen in Obergeschossen aufgegeben und in andere Nutzungen überführt werden.

Eine kontinuierliche Erneuerung und Erweiterung der vor-

handenen Bausubstanz hat in Lübeck für ein differenziertes Angebot an Einzelhandelsimmobilien gesorgt. Zu finden sind diese Bestandsimmobilien im anbieterneutralen und kostenlos nutzbaren Gewerbe-Immobilien-Portal der Wirtschaftsförderung Lübeck unter [www.gip.luebeck.org](http://www.gip.luebeck.org). Hier werden Einzelhandelsflächen in unterschiedlichen Lagen, Größen und Preisklassen angeboten.

Die Mietpreissituation ist nach einem leichten Anstieg im Jahr 2011 auf einem stabilen Niveau. In der Kernlage sind die Mieten jedoch gesunken. Auf der Basis des IVD-Gewerbepreisspiegels werden in der Grafik auf der nächsten Seite die für Ladenlokale in der Hansestadt Lübeck zu veranschlagenden Mieten aufgeführt. Dabei handelt es sich um monatliche Netto-Kaltnieten in Euro pro Quadratmeter bei ebenerdig liegenden Geschäftsräumen.

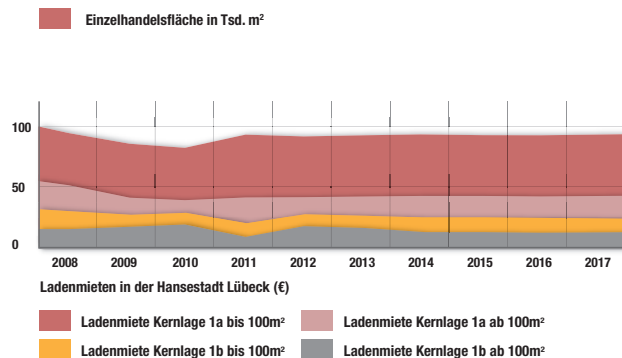
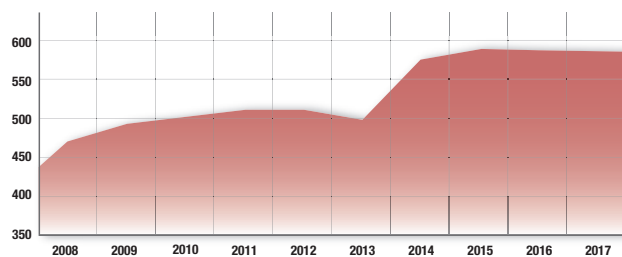


## Leerstand auf 29.000m<sup>2</sup> gesunken

Die Werte für die Einzelhandelsflächen der Jahre 2008 bis 2017 beinhalten kurzfristig aktivierbare Leerstandsflächen. Daraus ergibt sich für das Jahr 2017 eine Reduzierung des Leerstandes um 14,7% von 34.000 m<sup>2</sup> (2016) auf rund 29.000 m<sup>2</sup> (2017, verteilt auf 89 Flächen), was 5 % der Gesamtfläche entspricht.

Dabei führte die Nachnutzung durch Gastronomie- und Dienstleistungsunternehmen bzw. die endgültige Aufgabe nicht mehr marktgängiger Kleinflächen zur Reduzierung des Leerstandes im Einzelhandelssegment. Dieser Leerstand verteilt sich flächenmäßig zu rund 43 % (2017) auf den Innenstadtbereich sowie auf die Großflächen (u.a. ehemals Praktiker ca. 7.000 m<sup>2</sup> und das ehemalige Saturn Obergeschoss mit ca. 2.000 m<sup>2</sup>). Auch 2017 bilden die Flächen der ehemaligen C&A Filiale in der Mühlenstraße mit 4.900 m<sup>2</sup> sowie die Königspassage mit über 5.000 m<sup>2</sup> im Innenstadtbereich noch den Hauptanteil der Leerstandsflächen im Einzelhandelssegment. Aufgrund der bevorstehenden Umnutzungen (ehem. C&A), Neuvermietungen (Königspassage) bzw. Neuentwicklungen (ehem. Praktiker Markt) wird sich der Anteil der leerstehenden Einzelhandelsflächen jedoch weiter reduzieren.

Der Flächenumsatz wird von der Wirtschaftsförderung Lübeck auf der Basis der jährlichen Begehung berechnet. Nutzerwechsel mit einer Nutzungsdauer von unter einem Jahr fließen nicht in die Betrachtung ein. Dafür werden die Erstvermietungen neuer Immobilien berücksichtigt. Insgesamt hat sich der Flächenumsatz mit ca. 10.200 m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr (26.000 m<sup>2</sup>) abgeschwächt, da im Jahr 2016 u.a. durch die Erweiterungen im CITTI-PARK und Neuvermietungen im Campus sowie die Ansiedlung von Rusta an der Lohmühle mehrere größere Mietverträge neu abgeschlossen und Leerstände abgebaut werden konnten.



## Lübeck: Top im Bundesvergleich

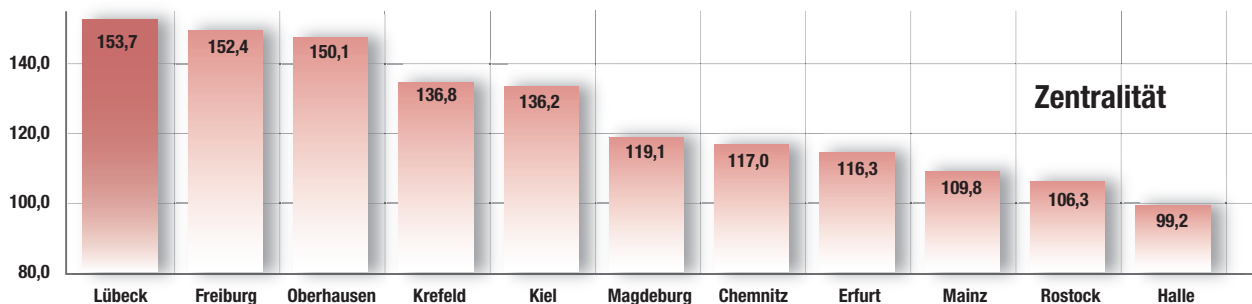
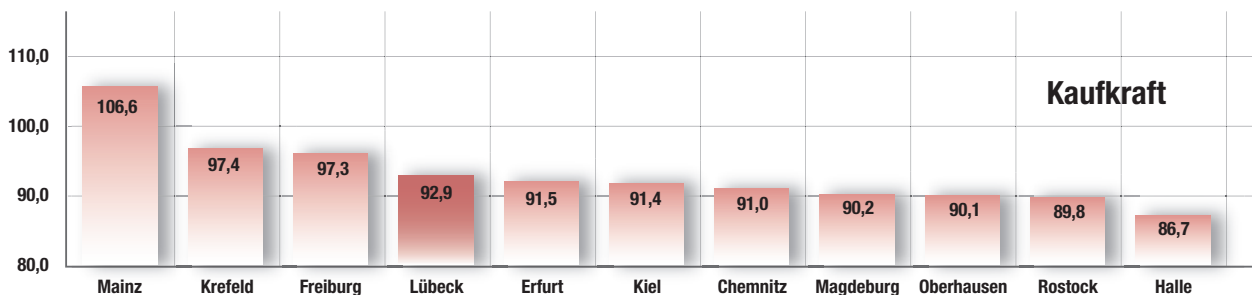
Die Darstellung des Einzelhandelsstandortes Lübeck wird erst vollständig, wenn man wesentliche Kennzahlen der Hansestadt als Vergleich heranzieht. Auf der Basis der Lübecker Einwohnerzahl erfolgt dieser Vergleich mit deutschen Städten ähnlicher Größenordnung, der so genannten Peer Group. Die Vergleichsstädte sind Chemnitz, Erfurt, Freiburg, Halle, Kiel, Krefeld, Magdeburg, Mainz, Oberhausen und Rostock.

Aus Sicht der Einzelhandelsinvestoren sind dabei zwei Kennziffern für eine Investitionsentscheidung besonders wichtig: Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer und die Zentralität.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer drückt das Potenzial des Standortes für den Handel mit Konsumgütern aus. Einfach ausgedrückt: Diese Kennziffer gibt an, wie viel

Geld den Einwohnern für den Einzelhandelskonsum zur Verfügung steht. Im Vergleich mit der Peer Group konnte Lübeck mit einer Kaufkraftkennziffer von 92,9 seinen guten vierten Platz behaupten. Nur die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt Mainz, die nordrhein-westfälische Stadt Krefeld sowie Freiburg im Breisgau verfügen über eine höhere Kaufkraftkennziffer.

Die Zentralität gibt an, wie viel Umsatz eine Stadt mit Konsumenten aus dem nahen und fernen Umland macht – sie ist also ein guter Indikator für die Anziehungskraft eines Einzelhandelsstandortes. Im direkten Vergleich mit der Peer Group nimmt die Hansestadt Lübeck hier den Spitzenplatz ein. Mit einer Zentralität von 153,7 führt Lübeck im Erhebungsjahr 2017 vor Freiburg (152,4) und Oberhausen (150,1).





## Ihr Ansprechpartner am Standort

---

Als Wirtschaftsförderung Lübeck verstehen wir uns als serviceorientierten Dienstleister für die heimische Wirtschaft und für externe Investoren. Wir sind Mittler zwischen Unternehmen und Verwaltung sowie Berater bei wirtschaftspolitischen Entscheidungen. Unser Ziel ist es, den Wirtschaftsstandort Lübeck gemeinsam mit allen

relevanten Akteuren durch unbürokratische Vermittlung, kompetente Beratung und zielgerichtete Vernetzung nachhaltig zu fördern und zu stärken.

Sie wollen mehr erfahren oder haben konkrete Fragen? Sprechen Sie uns an oder besuchen Sie unsere Internetseite [www.luebeck.org](http://www.luebeck.org)

### Auf einen Blick:

Allgemeine Kaufkraftkennziffer	91,3	Leerstand	29.000 m <sup>2</sup>
Einzelhandelsrel. Kaufkraftkennziffer	92,9	- davon Altstadt	13.000 m <sup>2</sup>
Zentralität	153,7	Flächenproduktivität	2.881 €/m <sup>2</sup>
Einzelhandelsumsatz	1,6 Mrd. €	- in der Altstadt	3.179 €/m <sup>2</sup>
- davon Altstadt	0,34 Mrd. €	Einzelhandelsgeschäftsräume	1.329
Umsatzkennziffer	142,8	- davon Altstadt	569
Einzelhandelsfläche	575.000 m <sup>2</sup>	Monatsmiete 1A Kernlage	35 – 80 €/m <sup>2</sup>
- davon Altstadt	121.000 m <sup>2</sup>		

# Wirtschaftsförderung LÜBECK GmbH



## Impressum

Wirtschaftsförderung LÜBECK GmbH

Falkenstraße 11, 23564 Lübeck

Tel.: 0451-706550, Mail: [info@luebeck.org](mailto:info@luebeck.org)

Download (deutsch + englisch): [www.luebeck.org/downloads](http://www.luebeck.org/downloads)

Fotografie: Antje Rautenberg, Olaf Malzahn