

# Einzelhandelsmonitor Lübeck 2020



# Einzelhandelsmonitor in der Übersicht

- Was ist der Einzelhandelsmonitor: Langjährige Datenerhebung zur Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt Lübeck
- Eigene Erhebung durch jährliche Begehung aller ca. 1.330 Lübecker EZH-Betriebe
  - Betrachtungszeitraum zwölf Monate, Begehung im Frühjahr
  - Zukauf von externen Daten zu EzH-relevanten Kennziffern
  - Erfassung der Einzelhandelsnutzungen nach Quadratmetern mit speziellem Fokus auf die Hotspots (nach PLZ)
  - Aufnahme der Leerstände
  - Erstmalig Erfassung Gastronomie und Hotellerie in der Altstadt

# Wesentliche Rahmenbedingungen

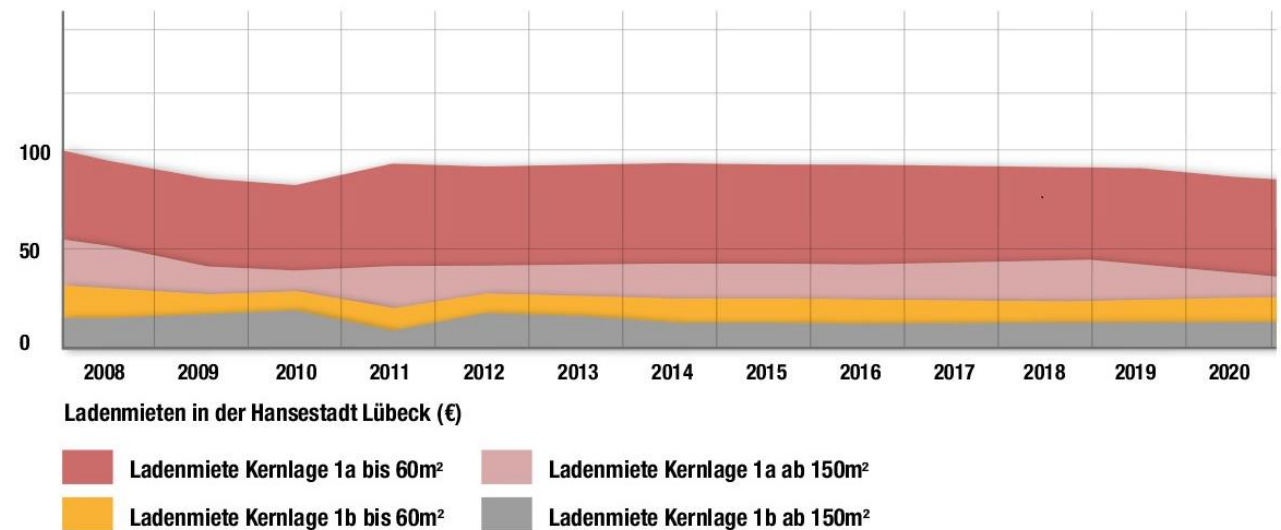
- Lübeck nimmt mit seinen 220.000 Einwohnern als Oberzentrum einen Versorgungsauftrag für weitere 350.000 Menschen in der Region wahr
- Im Jahr 2019 gab es in Lübeck über 2 Mio. Übernachtungen plus weitere 18 Mio. Tagestouristen
- Die Einzelhandelszentralität lag 2019 mit 149,7 nach wie vor hoch
- Die Kaufkraft der Lübecker Bevölkerung liegt bei 1,22 Mrd. €, real umgesetzt wurden im EzH jedoch 1,56 Mrd. €
- Der Beschäftigungsanteil im EzH liegt bei 8.351 Menschen, entsprechend 8,3 % aller soz.vers.pflichtig Beschäftigten in Lübeck

# Einzelhandel in Lübeck

- Gesamtfläche 571.000 m<sup>2</sup> mit 1.331 Ladengeschäften
- Verfügbare EzH-Fläche nahezu konstant
- Innenstadt: 570 Geschäfte mit 114.500 m<sup>2</sup> (20,1 %), 324,7 Mio. € Umsatz (21 % vom Gesamtumsatz)
- CITTI/REWE: 147 Geschäfte mit ca.125.000 m<sup>2</sup> (21,8% der Gesamtfläche)
- LUV/IKEA: 89.000 m<sup>2</sup> mit 80 Geschäften mit 224,7 Mio. € Umsatz
- Travemünde 18.600 m<sup>2</sup>, 120 Geschäfte, insgesamt 76,3 Mio.€ Umsatz
- Hochschulstadtteil: 44.000 m<sup>2</sup> mit 80 Läden, 104 Mio. € Umsatz

# Vermietungslage und Leerstände Innenstadt

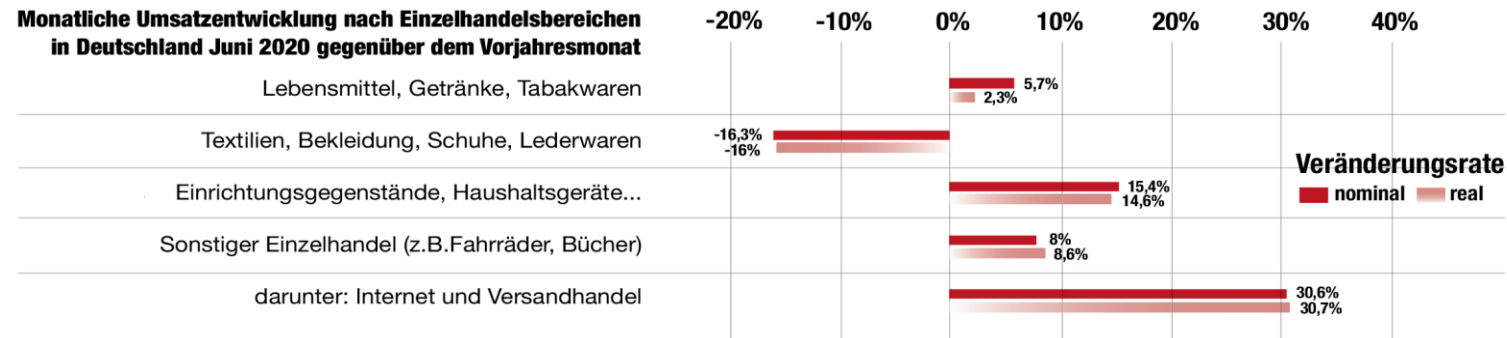
- Anstieg beim Leerstand (Quote 13,6 % gegenüber 7,9 % in 2018)
- Ursachen: Aufgabe von vier Großflächen (Esprit, S. Oliver, Karstadt Sport Holstenstraße, Pressezentrum)
- Mietentwicklung konstant
- Geringe Leerstände in der Peripherie (Shopping-Center 0,3-1,9 %)



# Gastronomie und Hotellerie

- Erstmalige Erfassung Gastro/Hotels Innenstadt im Juni und August 2020 und fortlaufendes Monitoring während der Corona-Pandemie
- 265 Einrichtungen (Restaurants, Imbisse, Bars, Cafés, Eisdielen, Clubs, Hotel, Jugendherbergen) erfasst
- Leerstandsquote 6,5 %, darunter keine Hotels
- Geringe Anzahl Corona-bedingter Schließungen
- Ziel: Entwicklungen dokumentieren („Gastronomisierung“, Verdrängungseffekte, Schwerpunkte in Straßenzügen)

# Trends und Entwicklungen



- Corona-Auswirkungen durch Lockdown und Internet
- Digitalisierung: Herausforderung für den inhabergeführten Handel
- Umwandlung von EzH-Flächen in Dienstleistungsflächen („Lichthof“)
- Anpassung Gebäudesubstanz an geänderte Anforderungen und Korrekturen bei Neuvermietungen
- Herausforderung Nachnutzung Karstadt/Schranen



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

**Protokollerklärung zur 19. Sitzung des Wirtschaftsausschusses und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" am 14.9.2020**

TOP 3.1.1 Ergebnisse des aktuellen Einzelhandelsmonitors (mündlich durch Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH)

Frage nach der Ermittlung der Zahl von 18 Mio. Tagestouristen in 2019

Die Zahl wurde vom Lübeck und Travemünde Marketing GmbH zur Verfügung gestellt. Diese teilt zum Zustandekommen mit:

In Sachen Tagesreisen: Die Ermittlung der Anzahl der Tagesreisen wird nicht regelmäßig statistisch erhoben (wie bspw. die Übernachtungszahlen), sondern werden gesondert und regelmäßig von der LTM beim dwif (Deutsches Wirtschaftswissenschaftliches Institut für Fremdenverkehr e.V.) beauftragt. Das dwif führt zum Thema Tagesreisen aus: Die Anzahl der Tagesreisen zu ermitteln ist ein komplexer Vorgang. Eine einfache Übertragung von Relationen übergeordneter Regionen oder anderer Orte würde hierbei zu falschen Ergebnissen führen. Das dwif berechnet die Werte individuell und der jeweiligen Situation vor Ort angepasst. Die Analysen ergeben erst nach zahlreichen Plausibilitätskontrollen ein verlässliches Bild des Tagestourismus. Bei der Ermittlung des Tagestourismus werden weder zeitliche (Reisedauer in Stunden) noch entfernungsbezogene (Distanz in Kilometer) Einschränkungen vorgenommen und somit alle Tagesreisen erfasst. Hierbei werden eine Vielzahl unterschiedlichster Datenquellen herangezogen, u. a.:

- dwif-Tagesreisenmonitor: Exklusive und kontinuierliche Primärerhebung von uns zum Tagestourismus in Deutschland seit 2016;
- ortsspezifische Gegebenheiten wie Ortstypen (Großstadt, Kurort, Badeort, Messestandort, sonstige Gemeinde etc.), Ortsgrößen und -lagen, touristisches sowie allgemeines Angebot (Shoppingmöglichkeiten, Freizeiteinrichtungen, Gastronomieangebot etc.);
- ortsspezifische Hintergrundzahlen (z. B. Gästezahlen von Einrichtungen und Veranstaltungen, Bevölkerungszahlen im Einzugsgebiet, Verkehrsanbindung, Infrastruktur);
- Zahlreiche Plausibilitätstests, u. a. anhand von Sonderauswertungen der Umsatzsteuerstatistik;
- durch jahrzehntelange Erfahrungen ermittelte dwif-interne Daten.

Frage nach dem Verhältnis von Einzelhandels-Flächengrößen und -umsätzen im Verhältnis Innenstadt und periphere Lagen im Städtevergleich mit Lübeck

Die Ermittlung von Vergleichszahlen im Städtevergleich (Abgrenzung zentrale Versorgungsbereiche mit dem Hauptzentrum Innenstadt und periphere Lagen mit Sonderstandorten) ist mit vertretbarem Zeitaufwand nicht leistbar. Erkenntnisse zur Lübecker Lage liefert das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept (Zentrenkonzept) aus dem Jahr 2011 und verschiedene Einzelhandelsgutachten, die im Zusammenhang mit den Genehmigungsverfahren und politischen Beschlüssen zu den größeren peripheren Centern (LUV, Citti, Hochschulstadteil) erstellt wurden und auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

### Frage nach den Mietenbandbreiten in peripheren Stadtteil-Lagen

Die Werte der Durchschnittsmieten werden von der Wirtschaftsförderung beim Immobilienverband Deutschland Region Nord (IVD) eingekauft. Die Ladenmieten (ebenerdige Ladenfläche, nettokalt in EUR je qm) betrugen 2019 in Lübeck in den so genannten Nebenkern/Stadteillagen in der Größenklasse 60 qm in der 1a-Lage im Durchschnitt 13,00 EUR, in 1b-Lagen 6,00 EUR. In der Klasse 150 qm lag die Monatsmiete in 1a-Lage bei 8,00 EUR, in 1b-Lagen bei 4,00 EUR.

Zu beachten ist hier allerdings, dass die Sonderstandorte (LUV, Citti) nicht gesondert ausgewiesen werden. In Shoppingcentern sind Mieten häufig umsatzgekoppelt, so dass sich daraus Schwankungen ergeben, die in IVD-Durchschnittsangaben für ein ganzes Jahr nicht belastbar dargestellt sind.

### Frage nach den Ursachen der gesunkenen Zentralitätskennziffer von 152,9 Punkten in 2018 auf 149,7 in 2019

Die Kennziffern werden von der Wirtschaftsförderung nicht selbst erhoben und berechnet, sondern von Fachinstituten eingekauft. Eine exakte Ursachenanalyse wurde im Rahmen des Monitorings nicht vorgenommen. Erkennbar ist jedoch, dass auch in weiteren sieben von zehn Peer-Group-Städten in dem Zeitraum von 2018 auf 2019 die Zentralität abgenommen hat. Lediglich in Kiel, Freiburg und Mainz hat es einen leichten Anstieg (0,3-0,8) gegeben. Zu vermuten ist, dass sich die steigenden Online-Umsätze zentralitätsmindernd auswirken.

Die Onlinefassung des Einzelhandelsmonitors steht zum Download zur Verfügung unter [https://luebeck.org/file/2020\\_einzeldandelsmonitor\\_final.pdf](https://luebeck.org/file/2020_einzeldandelsmonitor_final.pdf)

24.9.2020

gez. Stefan Krappa