

EINZELHANDELSMONITOR 2024

AUSSCHUSS FÜR WIRTSCHAFT UND KURBETRIEB TRAVEMÜNDE 11.11.2024



Methodik des Einzelhandelsmonitors

- Seit 2003 Datenerhebung der Wifö
- Jährliche Begehung aller EzH-Betriebe
- Zukauf von externen Daten zu EzH-relevanten Kennziffern und Peer-Group
- Fokus auf die Hotspots nach PLZ
- Aufnahme Leerstände und Berechnung Leerstandsquoten
- Erfassung der Nutzungen nach dem Einzelhandel (Altstadt)



Kennzahlen im Vorjahresvergleich

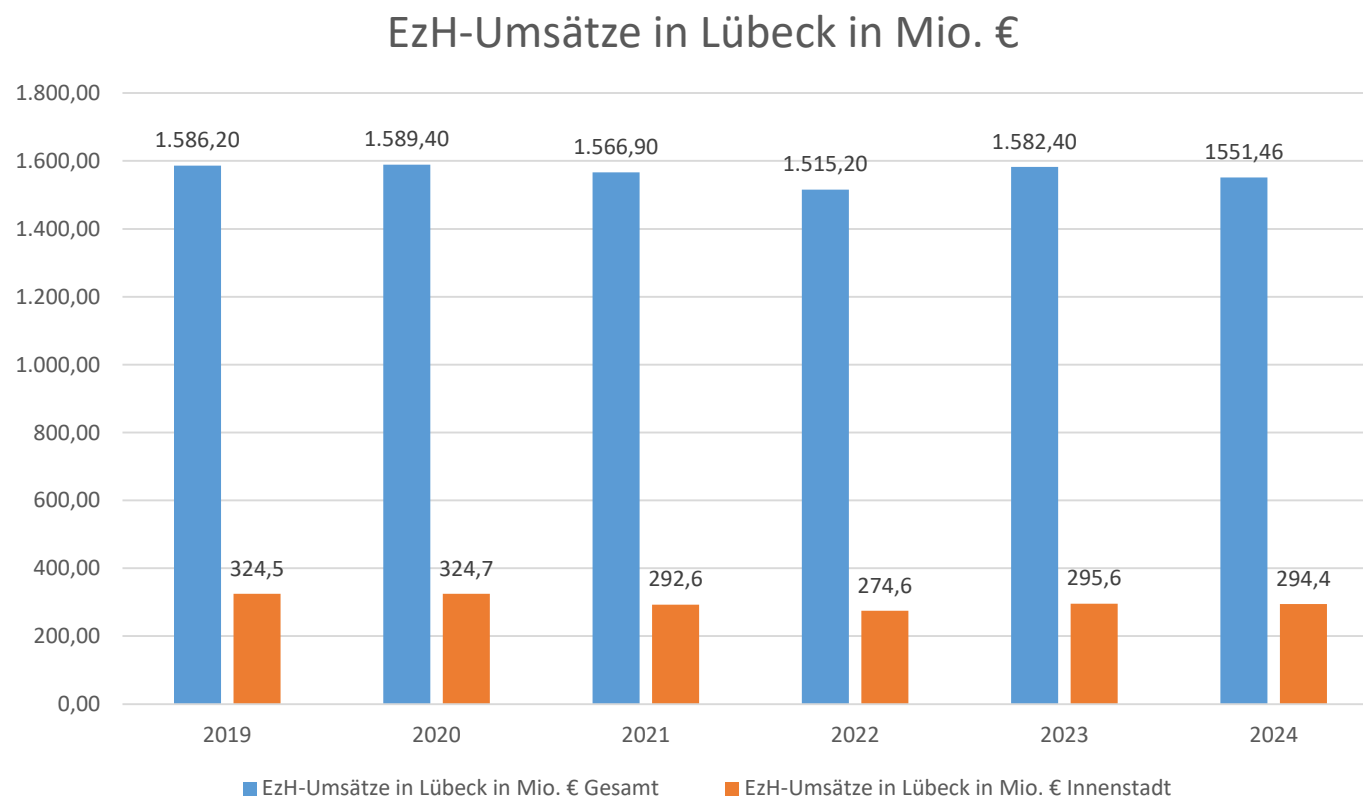
	2023	2022	Veränderung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	7.995	7.942	53
Zentralität	134	138	-4
Umsatz Einzelhandel Gesamtstadt (Mio. €)	1.550	1.550	0
Umsatz Einzelhandel Innenstadt (Mio. €)	294,4	295,6	-1,2
EzH-relevante Kaufkraft (Index)	93,9	93,6	0,3
EzH-Fläche gesamt	536.794 m ²	540.247	- 3.453 m ²
EzH-Fläche Innenstadt	99.281 m ²	100.934	- 1.653 m ²
Anzahl Ladengeschäfte	1.226	1.248	- 22
Anzahl Ladengeschäfte Innenstadt	505	512	- 7
Leerstandsfläche HL	14.751 m ²	19.120 m ²	- 4.144 m ²
Quote in %	2,7 %	3,53 %	- 0,5 %
Leerstandsfläche Innenstadt	7.224 m ²	7.896 m ²	- 672 m ²
Leerstand Ladengeschäfte Gesamtstadt	79	77	2
Leere Ladengeschäfte Innenstadt	47	47	0

Blick in die Stadteile

- CITTI-Park/REWE: 147 Geschäfte mit 123.000 m² Verkaufsfläche, Umsatz 2024 = 314,7 Mio. € (-1,5 Mio. €)
- Dänischburg/LUV: 74 Geschäfte mit 87.000 m² VKF, Umsatz 2024 = 207,7 Mio. € (-3,9 Mio. €)
- Travemünde: 120 Geschäfte mit 20.000 m² VKF, Umsatz 2024 = 92,4 Mio. € (+ 8,6 Mio. €)
- Strecknitz/Campus: 76 Geschäfte mit 40.000 m² VKF, Umsatz 2024 = 114,4 Mio. € (-0,9 Mio. €)
- Innenstadt: 505 Geschäfte (41 %) mit 99.000 m² VKF, Umsatz 2024 = 294,4 Mio. € (-1,2 Mio. €)

Umsatzentwicklung Einzelhandel Lübeck

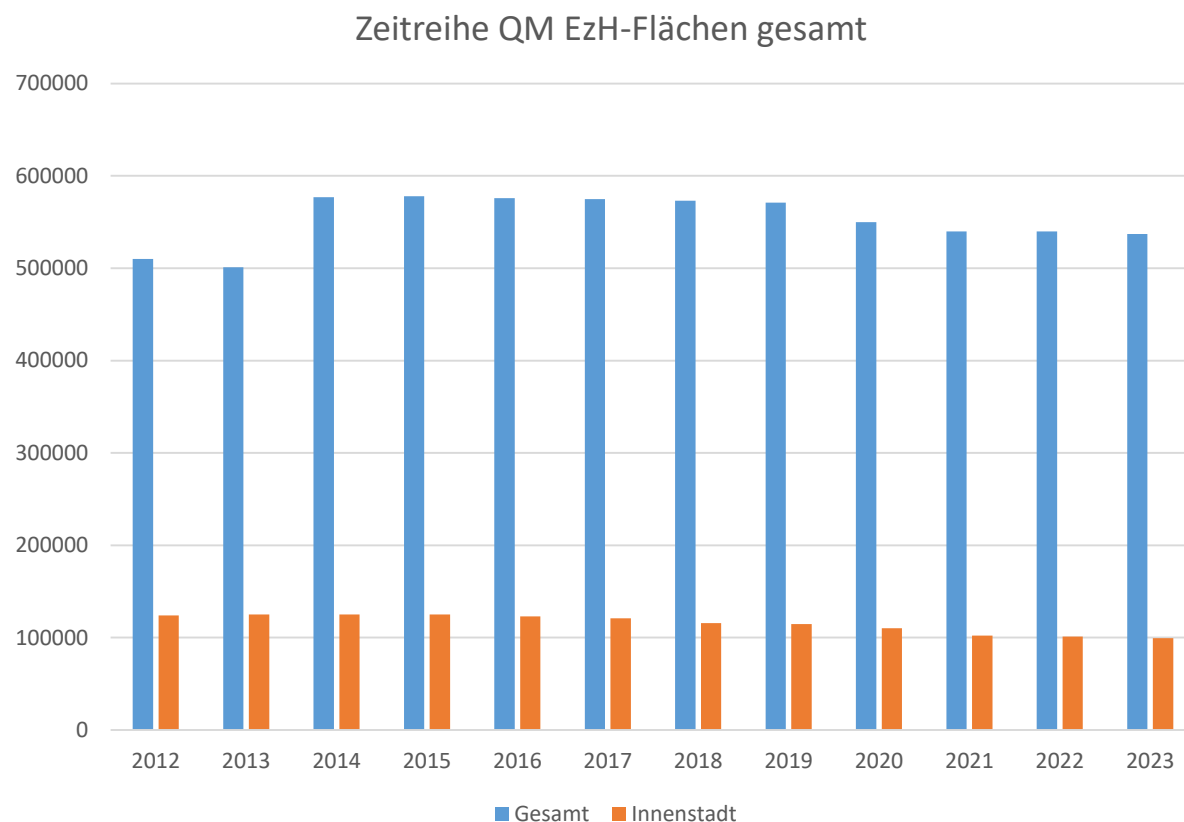
■ Zeitreihe



EzH-Umsätze in Lübeck in Mio. €			
Jahr	Gesamt	Innenstadt	Innenstadt in %
2019	1.586,20	324,5	20,5
2020	1.589,40	324,7	20,4
2021	1.566,90	292,6	18,7
2022	1.515,20	274,6	18,1
2023	1.582,40	295,6	18,7
2024	1.551,46	294,4	19

Flächenentwicklung

■ Zeitreihe Einzelhandelsflächen Gesamtstadt und Innenstadt (m²)

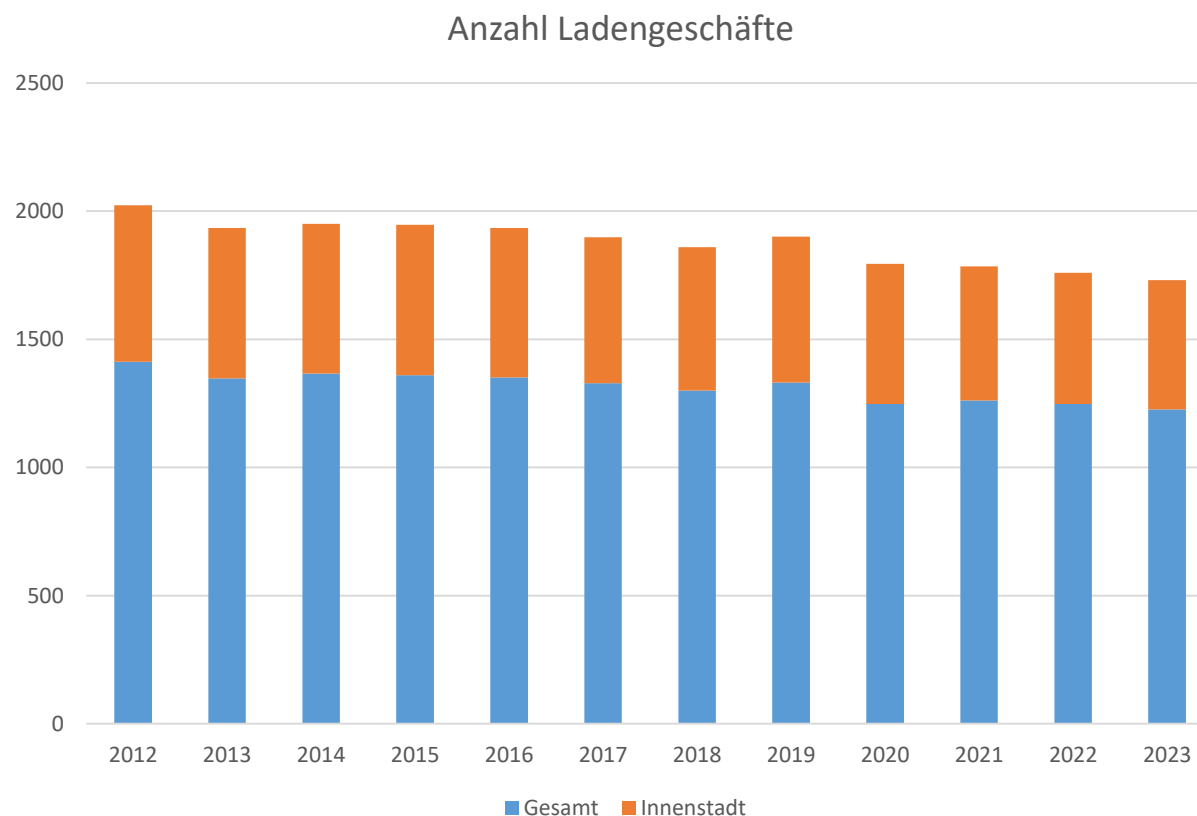


Jahr	Gesamt	Innenstadt
2012	510000	124000
2013	501000	125000
2014	577000	125000
2015	578000	125000
2016	576000	123000
2017	575000	121000
2018	573000	115500
2019	571000	114500
2020	550000	110000
2021	540000	102000
2022	540000	101000
2023	537000	99500

- Rückgang der Verkaufsflächen Innenstadt um 24.500 m² innerhalb von 11 Jahren (- 20 %)

Anzahl der Ladengeschäfte

■ Zeitreihe Gesamtstadt - Innenstadt

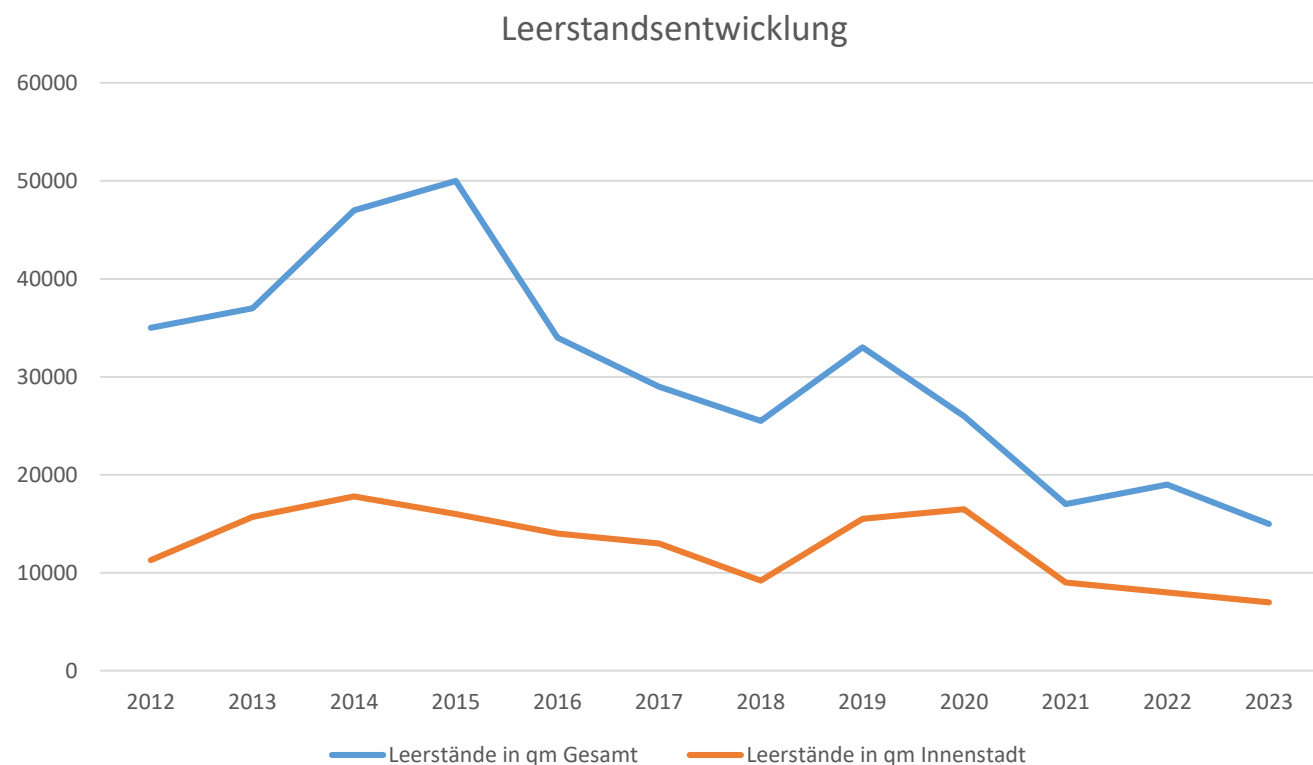


Jahr	Gesamt	Innenstadt
2012	1413	610
2013	1348	586
2014	1366	585
2015	1360	587
2016	1351	583
2017	1329	569
2018	1300	560
2019	1331	570
2020	1248	546
2021	1261	524
2022	1248	512
2023	1226	505

- Rückgang der Ladenzahl Innenstadt um 105 innerhalb von 11 Jahren (- 17 %)

Leerstandsentwicklung

■ Zeitreihe leer stehende Flächen Gesamtstadt – Innenstadt (m²)



Jahr	Gesamt	Innenstadt
2012	35000	11300
2013	37000	15700
2014	47000	17800
2015	50000	16000
2016	34000	14000
2017	29000	13000
2018	25500	9200
2019	33000	15500
2020	26000	16500
2021	17000	9000
2022	19000	8000
2023	15000	7000

Ansiedlungen im 1. Halbjahr 2024 (Innenstadt, Folie Nr. 1)

Einzelhandel Neubelegung im Leerstand:

- Breite Straße: MEST Marzipan, BRAX; Dr.-Julius-Leber-Straße: Orthopädie Schuhe LIMOTUS
- Große Burgstraße: Loppis Schönes Gebraucht, Königstraße: Keep Seven
- Wahnstraße 79: Gemeinschaftsmodeatelier in ex Buchwald Druck (100)

Gastronomie statt EzH:

- Mühlenstraße: Fidelius Eiscafe, Pfaffenstraße: Cafe Freundlich, Kohlmarkt: Pommes Helden

Gastronomie in Gastrofläche:

- Breite Straße: Deluxe Burger, Beckergrube: Meersalz, Königstraße: Alhambra Falafel

Gastronomie in Dienstleistungsfläche:

Holstenstraße: Hanoi Flame, XL Döner

Ansiedlungen im 1. Halbjahr 2024 (Folie Nr. 2)

Dienstleistungen:

- Dr.-Julius-Leber-Straße: Praxis für Plastische Chirurgie, Königstraße: Pilates zu Lübeck, Optik Helden, Spirit Spaace Yoga Cafe, Pop Up Jugendzentrum T.Olle Bude

Flächensaldo Innenstadt:

- *beseitigter Leerstand gesamt: 3.020 qm, Summe weggefallene EzH-Fläche: 720 qm*

Neue Leerstände:

- Huxstraße Weinhandel Röper, Bomdia Weine (70)
- Königstraße Optik Helden
- Königstraße 54, ex-Karstadt Haus A (12.400 qm, Erfassung erst im Monitor 2025, da Schließung im Janua4 2024)
- *Summe neue Leerstände: 12.800 qm*



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

**EINZELHANDELSMONITOR
LÜBECK 2024**



DER STANDORT ALS RAHMENBEDINGUNG

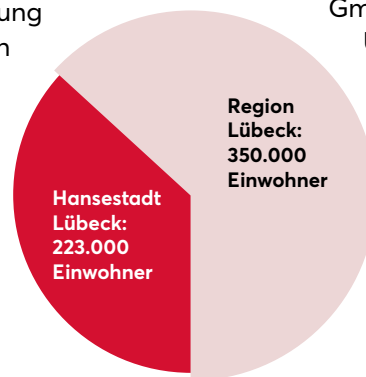
Erlebnishopping in historischem Ambiente. Dafür ist die Hansestadt seit jeher bei Einheimischen und Gästen bekannt – und wird seit vielen Jahren als fest etablierter und renommierter Einzelhandelsstandort in Norddeutschland geschätzt. Lübecks nimmt als Oberzentrum eine herausragende Rolle in der Region ein. Zu den rund 223.000 Einwohner:innen der Hansestadt (Stand: 30. Juli 2024) kommen rund 350.000 weitere Menschen aus den umliegenden Landkreisen hinzu, die zum Shoppen nach Lübeck kommen.

Der Tourismus trägt nach wie vor einen wichtigen Teil zur Umsatzentwicklung im Einzelhandel bei. Das belegen die Untersuchungen im Rahmen der touristischen Entwicklungskonzepte aus den vergangenen Jahren. Das UNESCO-Weltkulturerbe Lübeck und der Strand von Travemünde locken jährlich zahlreiche Tourist:innen aus Deutschland, den Nachbarländern und insbesondere Skandinavien in die Stadt.

Nach Angaben der Lübeck Travemünde Marketing GmbH (LTM) verzeichnete die Hansestadt Lübeck im Urlaubsjahr 2023 insgesamt 812.748 Ankünfte in Betrieben ab zehn Betten und konnte damit ein Gästeplus von 2,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr erzielen. Bei den Übernachtungen wurde mit 2.203.705 Übernachtungen das Vorjahresergebnis (2.232.278 Übernachtungen) nicht ganz erreicht, das entspricht einem Minus von 1,3 Prozent. Die Aufenthaltsdauer insgesamt hat sich 2023 demnach leicht verkürzt (2023: 2,7 Tage / 2022: 2,8 Tage). Quelle: Statistisches Landesamt Kiel, Angaben ohne Camping

ÜBER DEN MONITOR

Seit 2003 erfasst die Wirtschaftsförderung den Einzelhandel im Lübecker Stadtgebiet. Der Erhebungszeitraum für den Einzelhandelsmonitor umfasst immer 12 Monate. Die Begehung durch Aufsuchen der Geschäfte in den Quartieren findet immer im Frühjahr statt und beinhaltet eine Rückbetrachtung der Veränderungen der abgelaufenen 12 Monate. Ergänzt werden die Daten der eigenen Erhebung durch Informationen externer Dienstleister:innen aus dem Handels- und Immobiliensektor.



Lübecker Einzugsgebiet:
Gesamt: 573.000 Einwohner

Das Stadtgebiet Lübeck verzeichnete 2023 kumuliert mit 506.197 Gästen ein Plus von 4,8 Prozent bei den Ankünften im Vergleich zu 2022 und mit 1.068.470 Übernachtungen ein Plus von 0,9 Prozent. Travemünde liegt mit einem leichten Minus von 0,3 Prozent mit 306.551 Ankünften und einem Minus von 3,3 Prozent bei den Übernachtungen (ÜN 1.135.235) hinter dem Rekordhoch in 2022 zurück.

Vergleich zu 2019

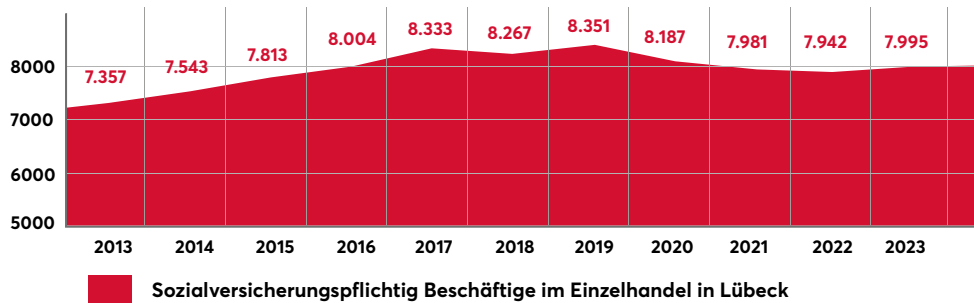
Im Vergleich zum Vor-Corona-Jahr 2019 sanken die Gästezahlen in der Hansestadt Lübeck 2023 mit 812.748 Ankünften leicht um 0,9 Prozent, die Zahl der Übernachtungen stieg jedoch um 7,6 Prozent auf 2.203.705. Travemünde hatte dabei mit 1.135.235 Übernachtungen die Nase vorn und konnte mit einem Übernachtungsplus von 24,2 Prozent das Vor-Corona-Niveau von 2019 weit übertreffen. Das Stadtgebiet Lübeck aber konnte 2023 mit 1.068.470 Übernachtungen mit einem Minus von 5,7 Prozent im Vergleich zu 2019 noch nicht wieder an das Vorkrisenniveau anknüpfen.

Im gesamten ersten Halbjahr 2024 wurden im Stadtgebiet (ohne Travemünde) 210.409 Übernachtungsgäste gezählt (-0,7 Prozent), die für 467.326 Übernachtungen sorgten (+0,3 Prozent). Die Zahl der Übernachtungen in Travemünde stieg um 2,9 Prozent. Die Zahlen zeigen eine Verschiebung in Richtung Küste: Travemünde verbucht inzwischen mehr Übernachtungen als der Rest der Stadt zusammen. Durch die dortigen Zuwächse fällt die Gesamtbilanz für das erste Halbjahr 2024 mit 961.961 Übernachtungen auch mit einem Plus von 1,6 % gegenüber dem Vorjahr positiv aus.

Die Beschäftigtenzahlen im Einzelhandel lagen 2023 bei 7.995 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und lagen damit leicht über dem Vorjahr (7.942,

ein Plus von 53, entsprechend 0,7 Prozent). Dem steht ein Zuwachs der Beschäftigtenzahlen branchenübergreifend gegenüber: Hatten 2022 insgesamt 104.057 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ihren Arbeitsplatz in Lübeck, stieg die Zahl im Jahr 2023 auf 105.667, ein Plus von 1.610 Personen (+1,5 Prozent).

Die Einzelhandelszentralität beträgt aktuell 134 Punkte. Diese Kennziffer zeigt an, wie stark der Umsatz einer Stadt von Konsument:innen aus dem Umland geprägt ist und markiert die Anziehungskraft des Einzelhandelsstandorts wie Lübeck im Vergleich zu anderen Standorten. Ein Wert von über 100 zeigt an, dass die Kaufkraftzuflüsse die Abflüsse übersteigen. Trotz einem Rückgang zum Vorjahr um 4 Punkte ist Lübecks Zentralitätswert nach wie vor stark (siehe auch Peergroup-Stadtvergleich S. 13). Dieser Wert spiegelt sich auch im Umsatz wider: Während die für den Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft der Lübecker Bevölkerung bei 1,39 Mrd. € liegt, werden tatsächlich 1,55 Mrd. € im Lübecker Einzelhandel umgesetzt. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer liegt bei 93,9. Der Wert misst diejenigen Anteile der Kaufkraft, die für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung stehen. Erfasst wird der Teil des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte, aus dem die Einkäufe im Einzelhandel getätigt werden. Die allgemeine Kaufkraft der Lübecker Bevölkerung liegt im Jahr 2024 bei rund 5,5 Mrd. €, dies entspricht einem Plus von 389 Mio. € gegenüber dem Vorjahr.

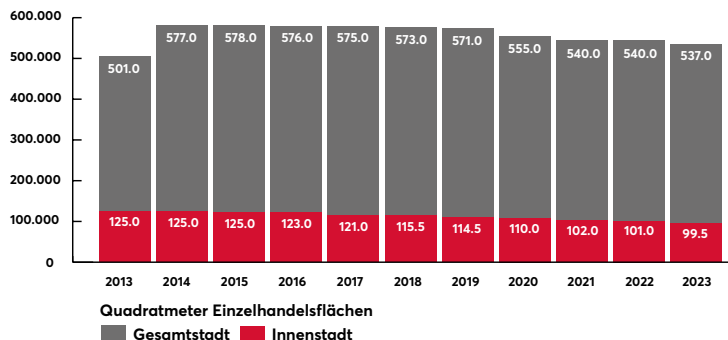


DER EINZELHANDEL IN LÜBECK

Im Jahr 2023 blieb die Einzelhandelsfläche im Stadtgebiet konstant. Sie betrug inklusive der Leerstände von Handelsflächen insgesamt rund 540.000 m² mit 1.226 Ladengeschäften. Die Ladenanzahl reduzierte sich trotz gleicher Gesamtfläche um 22 Läden.

Bezogen auf die Innenstadt sank die nutzbare Einzelhandelsfläche in 2023 (inkl. Leerstand) auf ca. 99.500 m² mit 505 Ladengeschäften. Dieser Wert entspricht gut 18,5 Prozent aller Einzelhandelsflächen der Hansestadt. Im Vorjahresvergleich drückt dies einen Rückgang von

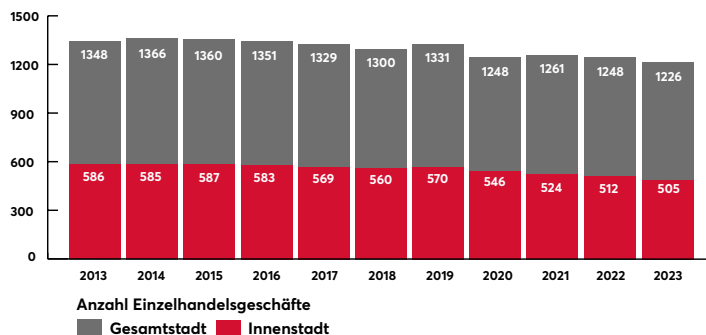
gut 1.600 m² und 7 Ladengeschäften aus. Diese Entwicklung lässt sich in Zeitreihen beschreiben:



Die Zeitreihe verdeutlicht, dass die Anzahl der Einzelhandelsgeschäfte im Lübecker Stadtgebiet innerhalb von elf Jahren um 13,2 % abgesunken ist. In der Altstadt setzte sich der Strukturwandel noch deutlicher durch, die Anzahl der Läden sank von 2012 bis 2023 um 17,2 %.

Bezogen auf die Verkaufsfläche stellt sich die Entwicklung im 11-Jahres-Zeitraum weiterhin gegenläufig dar: Im gesamten Lübecker Stadtgebiet stieg die Flächensumme um 27.000 m² (+ 5,0 %), während sie in der Altstadt um 24.500 m² (- 19,8 %) abnahm. In dieser Bilanz spiegeln sich Inbetriebnahme des LUV-Centers und die Erweiterung des CITTI-Parks ebenso wider wie die Aufgabe von zwei großen Karstadt-Warenhäusern (Sport Karstadt Holstenstraße und Karstadt Haus B am Schragen) sowie dem C & A-Kaufhaus Mühlenstraße in der Altstadt. Das Karstadt Haus A wurde im Januar 2024 geschlossen, der Leerstand wird erst bei der nächsten Begehung (Stichtag ist immer 31.12.) erfasst.

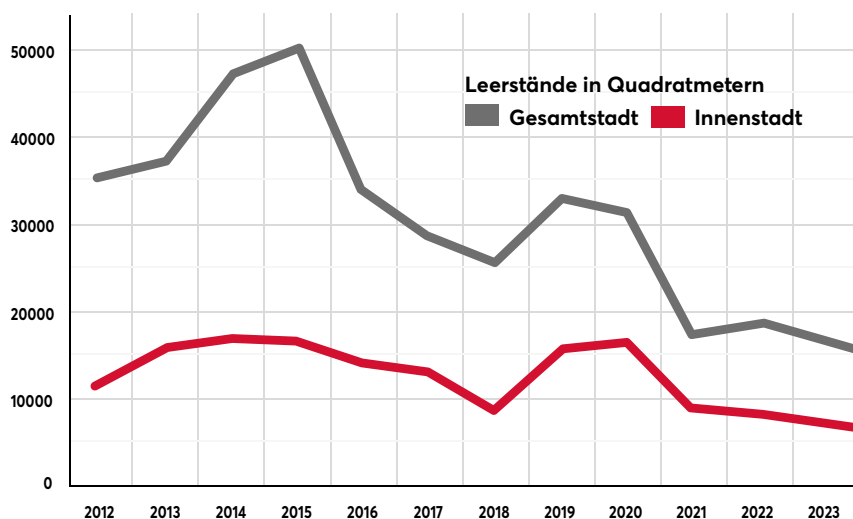
Die stationären Einzelhandelsumsätze gingen während der Pandemie teilweise zurück, für die Gesamtstadt haben sie sich aber im Zeitraum Herbst 2023-2024 stabilisiert und mit einem Abstand von nur noch 34,7 Mio. € beinahe das Vor-Corona-Niveau erreicht (-2,2 %). Die Innenstadt dagegen liegt immer noch gut 30 Mio. € unter dem Wert von 2019 (- 9 %). Für dieses Jahr zeigen die Geschäftsklima-Werte allerdings eine größere Konsumzurückhaltung an.



Bei den erfassten Leerstandsflächen stellt sich das Bild folgendermaßen dar: Im Stadtgebiet insgesamt betrug die Leerstandsfläche ca. 15.000 m², verteilt auf 79 Ladengeschäfte. Die Leerstandsquote betrug in 2023 stadtweit 2,7 % und sank damit leicht um 0,8 %. Insgesamt sank gegenüber dem Vorjahr die Gesamtsumme um gut 4.200 m², wobei die anzahlmäßig größten Ladenschließungen in der Innenstadt erfolgten. Flächenmäßig beträgt der Anteil der Innenstadt 49 %. In der Innenstadt betrug die Summe der neuen Leerstände 1.400 m²; hier waren Flächen betroffen in einer Größenordnung von 25-320 m². Gesamtstädtisch betrachtet entstanden in 2023 gut 4.000 m² Leerstand neu.

In der Innenstadt gab es zum Stichtag 31.12.2023 47 leerstehende Läden mit einer Summe von knapp 7.000 m², bezogen auf das Vorjahr sind das gut 700 m² weniger Leerstand. Die Einzelhandels-Leerstandsquote betrug 7,3 % der Gesamtfläche der Innenstadt. Dieser Rückgang um 0,5 % gegenüber 2022 ist hauptsächlich bedingt durch Neu- belegung von bis dahin leeren Einzelhandelsflächen (Beispiele: Blue Brix im Haerder Center, Männersache Bekleidung, Herzenswunsch Lichthof, Cult.Bike, Übergangsraum im Projekt ÜBERGANGSWEISE).

In einer Zeitreihe 2012-2023 stellt sich die Leerstandsentwicklung bei Einzelhandelsflächen in Lübeck und in der Innenstadt wie folgt dar:





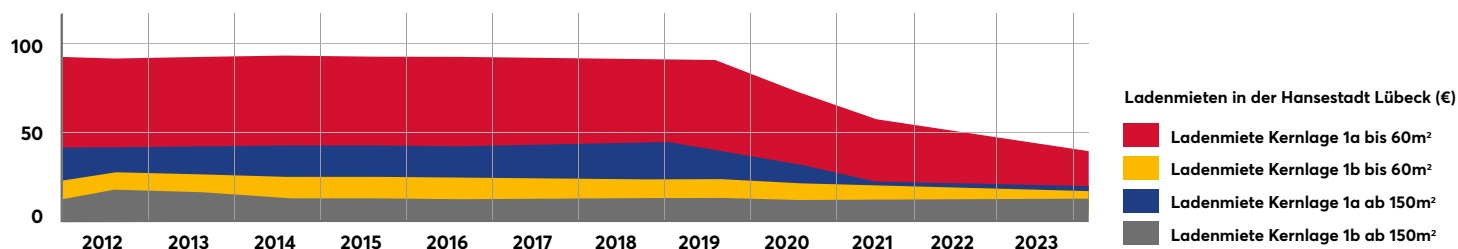
In jedem Monitor werden zudem die Nutzungswechsel von Ladenflächen mit einer Neueröffnung durch neue Betreiber:innen betrachtet. Im gesamten Stadtgebiet gab es 43 Wechsel auf einer Fläche von 8.000 m², im Vorjahr 2022 waren dies rund 6.000 m² und 40 Einzelhändler:innen. Der Einzelhandelswechsel in der Innenstadt betrug 1.900 m² auf 26 Flächen. Im Jahr 2022 waren dies 3.600 m² auf 27 Flächen.

Bei der Betrachtung der Verteilung der Einzelhandelsflächen in Lübeck fällt auf, dass die großflächigen Handelsstandorte (1.200 m² und größer) überwiegend außerhalb der Innenstadt liegen. Diese Handelsstandorte sind überwiegend auf den täglichen Bedarf ausgerichtet. Dazu zählen in erster Linie die Flächen von CITTI, Rewe, Famila, Edeka, Aldi, Lidl, Netto und Penny. Sie machen einen Anteil von 63 % - bezogen auf die Summe aller Flächen in Lübeck - aus.

2023 existierten im Stadtgebiet 32 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils 3.000 m² und mehr, sie erreichten mit insgesamt 240.000 m² einen Anteil von 44,7 % aller Flächen. Auffällig ist der Umfang von Verkaufsflächen der Baumärkte mit einer Verkaufsfläche

von 1.000 m² und mehr. So erreichten die 16 Anbieter gut 86.000 m². Ihr Anteil – bezogen auf das Stadtgebiet – beträgt 16 % der verfügbaren EzH-Flächen. Zum Vergleich: 175 Bekleidungsgeschäfte bewirtschaften eine – gegenüber dem Vorjahr unveränderte - Verkaufsfläche von 69.000 m². Bedeutend ist nach wie vor die Möbelbranche: 56 Ladengeschäfte bieten stadtweit auf insgesamt gut 90.000 m² Einkaufsmöglichkeiten, was einen Anteil von 16,7 % ausmacht.

Die **Mietpreissituation** zeigt ein heterogenes Bild. Die Spitzenmieten in 1a-Lagen sind im letzten Jahr gegenüber dem Vorjahr um 25 € pro m² gesunken. Laut Immobilienverband Deutschland (IVD) reduzierte sich 2023 (der aktuelle Mietenspiegel für das Jahr 2024 lag bis zur Fertigstellung dieses Monitors noch nicht vor) der durchschnittliche Mietpreis für Geschäfte mit 60 m² in 1a-Lage auf nunmehr 35 € pro m². Bei der 1a-Kernlage mit 150 m² sank der Preis auf 18 € pro m², dies entspricht einem Rückgang um 6 € gegenüber dem Vorjahr. Bei den 1b-Lagen in der Größenklasse 60 m² sank der Preis gegenüber dem Vorjahr um 4 € auf nunmehr 19 €, in der Größenklasse 150 m² sanken die Mieten im Durchschnitt um 0,50 € auf 8,50 € (siehe Grafik Ladenmieten).



FOKUS: HOTSPOTS DER STADT

Vier Stadtbereiche sind bei der Einzelhandelsbetrachtung immer im Fokus: Die Lübecker Innenstadt als Herzstück der Stadt, das Ostseebad Travemünde sowie die beiden großen Shoppingcenter CITTI-Park und LUV-Shopping. Der Hochschulstadtteil, in dem sich mit dem „Campus“ ein weiteres Shoppingcenter befindet, darf ebenfalls in der Betrachtung nicht fehlen. Für eine bessere Zuordnung werden die Lübecker Zentren über die jeweiligen Postleitzahlen betrachtet..

1. Innenstadt (PLZ 23552)

Von den insgesamt 1.226 Lübecker Ladengeschäften mit ihren gut 537.000 m² befanden sich 2023 auf der Altstadtinsel 505 Geschäfte mit rund 99.000 m². Flächenbezogen sind das gut 18,5 Prozent. Der Anteil an der Anzahl an Ladengeschäften ist mit 41 Prozent nahezu gleichgeblieben.

In der Innenstadt wurden insgesamt 294,4 Mio. € Umsatz im Einzelhandel erzielt (Vorjahr 295,6 €, d.h. ein Minus von 1,2 Mio. €). Der Umsatzerlös entspricht rund 19 % des Gesamtumsatzes am Standort. Die Flächenproduktivität in der Innenstadt ist leicht gestiegen und betrug im Betrachtungszeitraum 3.198 € pro m² (+22 € pro m²).

Die Anzahl leerstehender Einzelhandelsläden und deren Gesamtfläche hat sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert. Zum Erhebungszeitpunkt standen gut 7.200 m² (-672 m²), verteilt auf 47 Ladengeschäfte, leer. Das entspricht einer Quote von 7,3 % (-0,5 %) der innerstädtischen Einzelhandelsfläche.

Insgesamt 26 Ladenflächen wurden 2023 neu belegt mit einer Gesamtfläche von gut 2.000 m². Darunter sind Neuansiedlungen wie Blue Brix im Haerder Center, Rituals

Kosmetik Breite Straße, Schmuckland Huxstraße und Suitner Trave Antik Mühlenstraße, die zusammen einen Anteil von gut 900 m² ausmachen. Teilweise wurden durch diese Neuansiedlungen auch langjährige Leerstände beseitigt.

Der Strukturwandel setzte sich auch 2023 weiter fort. Insgesamt 3 ehemalige Einzelhandelsflächen mit einer Gesamtgröße von gut 1.000 m² wurden mit neuen Nutzungen belegt. Darunter sind Fitnessanlagen und ein Notruf-Dienstleister. Umgekehrt sind sechs Einzelhandelsgeschäfte in bis dahin anders genutzte Flächen gezogen, dies allerdings nur in einer Größenordnung von 200 m² (Gemeinschafts-Modeatelier, Spielfachhandel, Kiosk).

2. Großsteinrade / Buntekuh: Fachmärkte, CITTI-Park und Rewe Center (PLZ 23556)

Im Postleitzahlengebiet 23556 befinden sich 147 Geschäfte. Herausragend als Agglomeration sind weiterhin der CITTI-Park und das REWE-Center. Außerdem prägen weitere großflächige Handelsstandorte wie CB Mode, Decathlon, Möbelfachgeschäfte und Baumärkte die Landschaft.

Gegenüber dem Jahr 2022 stieg die Verkaufsfläche 2023 mit nun 123.000 m² um gut 2.400 m² an. Die Einzelhandelsfläche macht - gemessen an der Gesamtfläche der Stadt - 23 % aus. Mit 1.200 m² ist der Leerstand gegen-





über dem Vorjahr um 500 m² gesunken und die Leerstandsquote beträgt – stadtteilbezogen – nur 1 %. Die größten Veränderungen waren der neue Schuh Outlet von BODE im Herrenholz und zwei Neubauten in der Schwertfegerstraße für HORSE Reitsport sowie für „Swiss Sense“ mit insgesamt 3.400 m². Der Einzelhandelsumsatz betrug in diesem PLZ-Gebiet 314,7 Mio. € (- 1,5 Mio. € gegenüber Vorjahr). Dieser Wert entspricht gut 20 % des gesamtstädtischen Umsatzes. Die Flächenproduktivität betrug 2.584 € pro m², was einem leichten Minus von 75 € pro m² entspricht.

3. Dänischburg und Kücknitz u.a.

LUV-Shopping, (PLZ 23569)

Das Gebiet umfasst die Stadtteile Kücknitz und Dänischburg. Hier befinden sich 74 Geschäfte (-1) mit insgesamt gut 87.000 m² Ladenfläche, die damit einen gesamtstädtischen Anteil von 16 % entspricht. Die Leerstandsquote ist ebenfalls mit 1,1 % (1.000 m²) vergleichsweise gering, allerdings standen im Vorjahr nur 30 m² leer. Der Umsatz in diesem Gebiet lag bei 207,7 Mio. €, was rund 13 % des Einzelhandels-Gesamtumsatzes in der Stadt entspricht. Die Flächenproduktivität betrug 2.412 € pro m², dies sind 17 € weniger als im Vorjahr.

4. Travemünde (PLZ 23570)

Viele laufende und abgeschlossene Bauprojekte, erfolgreiche Veranstaltungen sowie gute Tourismuszahlen zeigen die ungebrochene Attraktivität des Seebads Travemünde. Die große Zahl an Gäst:innen und Bewohner:innen bedeutet auch Nachfrage nach Einzelhandels- und Gastronomieangeboten, aber auch nach Bau-, Handwerks- und Dienstleistungen. So entsteht am alten Fischereihafen das Neubauprojekt »Baltique«. Direkt an der Travepromenade realisieren Projektentwickler insgesamt 251 Eigentums- und Ferienwohnungen. Das Projekt ist Teil der Revitalisierung des alten Travemünder Fischereihafens.

Die Einzelhandels-Gesamtfläche stagnierte mit insgesamt gut 20.000 m², die Zahl der Läden sank leicht ab auf 120 (-4). Die EzH-Leerstände blieben mit 200 m² (-300) niedrig, was einer Quote – bezogen auf den Stadtteil – von gut 1 % (-1,4) entspricht. Die im Stadtgebiet höchste Flächenproduktivität von 4.679 € pro m² (+ 416 €) weist Travemünde weiterhin als attraktiven Handelsstandort aus. Die Umsätze stiegen um 8,6 Mio. € auf 92,4 Mio. €.

5. Strecknitz/Hochschulstadtteil u.a. Campus und Ratzeburger Allee, (PLZ 23562)

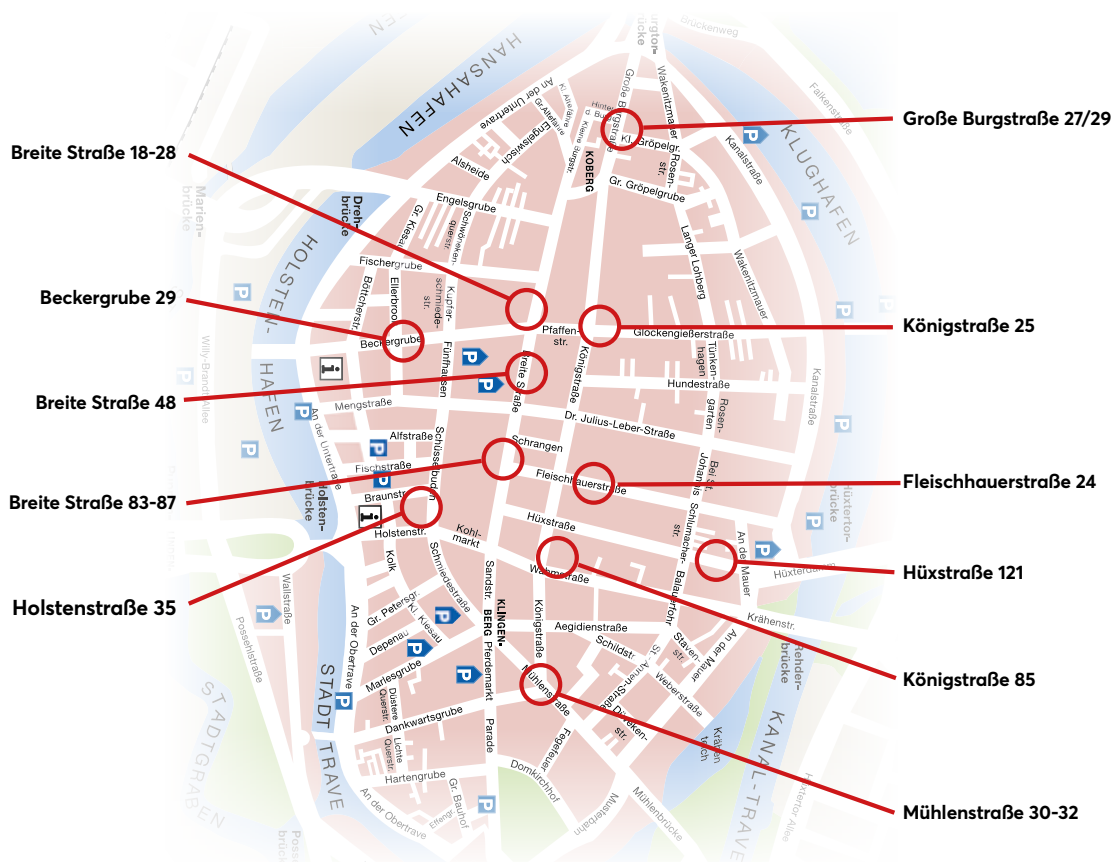
Im Postleitzahlgebiet standen 2023 auch weiterhin gut 40.000 m² an Einzelhandelsflächen zur Verfügung. Die Ladenzahl bleibt mit 76 fast konstant (-1). Die Leerstände blieben mit 2.200 m² fast unverändert, was einer Leerstandsquote von 5,7 % entspricht. Hierfür maßgeblich ist der fortdauernde Leerstand der Fachmarktfäche von „Staples“ im „Wirth Center“ mit alleine 1.600 m². Nach wie vor ist das Bild von großflächigem Einzelhandel geprägt. Neun Betriebe mit jeweils 1.200 m² und mehr vereinen gut 25.000 m² Verkaufsfläche auf sich. Dazu gehören die großen Vollsortimenter, Fach- und Verbrauchermärkte wie Bauhaus, Tedox, Staples, Knutzen und Edeka.

Die rund 23.800 Bewohner:innen des Stadtteils besaßen im Berichtszeitraum eine Gesamtkaufkraft von gut 679 Mio. € (+ 49) und liegen damit volumenmäßig nach wie vor deutlich an der Spitze der 13 Postleitzahlbezirke in Lübeck. Die Einzelhandelsumsätze lagen bei 114,4 Mio. €, einem leichten Minus von 0,9 Mio. €. Die Flächenproduktivität stieg auf 3.081 € pro m², ein leichtes Plus von 21 € pro m². Der Anteil am städtischen Einzelhandelsumsatz lag bei 7,4 %.

MESSUNG DER PASSANT:INNENFREQUENZEN

An insgesamt zehn Standorten in der Lübecker Innenstadt hat die Wirtschaftsförderung Lübeck Lasergeräte zur Messung der Besucher:innenströme installiert. Die Geräte messen seit Juni 2021 die Passant:innenfrequenz an zentralen Orten der Altstadt. Ein weiteres 11. Gerät wird von HyStreet in der Breite Straße betrieben und liefert ebenfalls die Daten an die Wirtschaftsförderung. Mit den anonym erhobenen Zahlen werden verlässliche, wichtige Daten über die Besuchsfrequenz in der

Stadt gesammelt. Interessierte können tagesaktuell die Zahlen in der Innenstadt kostenlos auf der Homepage der Wirtschaftsförderung unter www.luebeck.org/Passantenfrequenz oder auf dem Smart City-Portal der Hansestadt unter <https://geoportal.smart-hl.city/> abrufen. Auf Nachfrage erstellt die Wirtschaftsförderung detailliertere Analysen unter Einbeziehung der Laufrichtung, der Gehwegseiten sowie eine Unterscheidung nach Kindern und Erwachsenen.



ÜBERGANGSWEISE: STÄRKUNG DER INNENSTADT DURCH DAS PROGRAMM „ZUKUNFTSFÄHIGE INNENSTÄDTE UND ZENTREN“ (ZIZ)

Die Hansestadt verfolgt das Ziel einer zukunftsfähigen und resilienten Innenstadt. Die Analyse struktureller, sozioökonomischer Entwicklungen und kommunalpolitische Beschlüsse wie der städtebauliche „Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept“ sowie das Tourismusedwicklungskonzept „TEK 2030“ bilden dabei eine einheitliche Handlungsgrundlage. Um den laufenden Strukturwandel aktiv zu steuern und der Innenstadt eine nachhaltige und zukunftsfähige Ausrichtung zu geben, hat die Hansestadt Lübeck erfolgreich Anträge auf Fördermittel für verschiedene Projekte gestellt. Um die Umsetzung zu erreichen und vor allem zu beschleunigen, hat sich die Hansestadt erfolgreich beim Bundesprogramm Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) mit dem Projekt „INNOVATIONSKONTOR.LÜBECK“ beworben. Dabei im Fokus: Eine innovative und erlebbare Innenstadt für alle Lübecker:innen sowie für Gäst:innen. Um hervorzuheben, dass es sich hierbei um einen Prozess handelt, der jederzeit offen für Veränderung ist, trägt das Vorhaben heute den Namen **ÜBERGANGSWEISE**. Dazu gehören temporäre Anmietungen von (Einzelhandels-) Leerständen als ÜBERGANGSRÄUME durch die Wirtschaftsförderung und Untervermietung an Start Ups und innovatives Gewerbe, die Bespielung des öffentlichen Raumes (Koberg und Schranken als ÜBERGANGSGÄRTEN) durch die Lübeck Travemünde Marketing, um den Wandel erlebbar zu machen bis hin zur Ertüchtigung des ehemaligen Karstadt-Hauses B am Schranken (ÜBERGANGSHAUS). Dort findet sich bis Ende 2025 kostenfreier Co-Working-Space in der DENKBAR, ein Digitaler Lernort, Kreativwerkstatt

& Kulturtreff sowie kostenfreie Jugendsport- und Bildungsangebote (z. B. Movement Family e. V.). Als vierte Säule wird ein übergeordnetes Handlungsabkommen erarbeitet, um auch in den kommenden Jahren die Weichen richtig zu stellen und erfolgreiche Prozesse zu verstetigen. Das Gesamtziel ist, den Innenstadtbefuch für unterschiedliche Zielgruppen dauerhaft lohnend zu machen und die Innenstadt auch in den kommenden Jahren zu einem sozialen Interaktionsraum weiter zu entwickeln, der verschiedenste Bedürfnisse befriedigt.

Weitere Informationen: <https://luebeck.de/de/stadtentwicklung/uebermorgen/uebergangsweise/>





ENTWICKLUNGEN IM KALENDERJAHR 2024

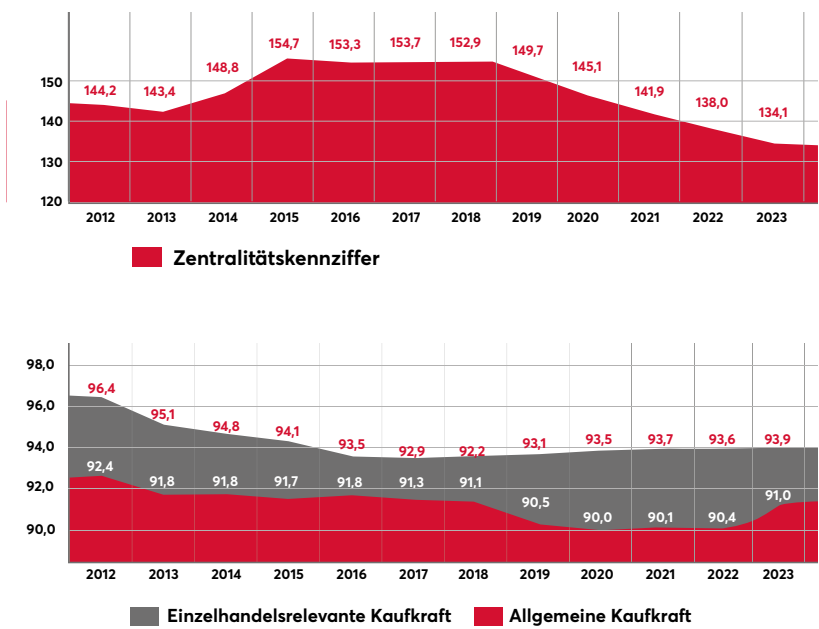
Im laufenden Jahr sind vor allem in der Innenstadt eine Reihe von Veränderungen zu verzeichnen, die sich allerdings noch nicht im Monitor widerspiegeln. Diese werden bei der nächsten Begehung Anfang 2025 detailliert erfasst und in das Zahlenwerk eingepflegt. Dies betrifft vor allem die Schließung des Karstadt-Warenhauses A am Schranken im Januar 2024. Allerdings sind EDEKA und DM im EG verblieben und beleben das Haus. Über die oberen Geschosse werden laufend Verhandlungen zwischen Eigentümerin und Mietinteressenten geführt. Nach aktueller Kenntnis ist damit von zeitnaher Anschlussvermietung auszugehen. Eine ganze Reihe von Ansiedlungen konnten vor allem in der Innenstadt dazu

beitragen, teilweise langjährige Leerstände zu beseitigen, die Gesamtsumme beläuft sich auf 3.000 m². Vor allem in der Breite Straße wurden 1.110 qm Einzelhandelsfläche neu belegt (MEST Marzipan, BRAX Mode). Da dort die Flächen knapp wurden, kam auch die Dr.-Julius-Leber-Straße mit der Neuansiedlung von „LIMOTUS“ (orthopädische Maßschuhe) im ehemaligen LN-Ticketcenter in den Fokus. Der Leerstand in der Großimmobilie Ecke Beckergrube/Breite Straße (ex Espirit/s.Oliver) konnte bislang noch nicht beseitigt werden und das ehemalige Karstadt-Sporthaus Holstenstraße harret ebenfalls der Überplanung durch die Investoren.



BLICK AUF DIE PEERGROUP

Die überregionale Einordnung der Hansestadt Lübeck als Einzelhandelsstandort wird erst richtig vollständig, wenn die wesentlichen Kennzahlen im Vergleich zu anderen Standorten betrachtet werden. Für Lübeck wurde dazu eine Peergroup aus zehn deutschen Städten gebildet, die der Hansestadt in Größe und Struktur (Oberzentren, Hochschulstandorte u.ä.) ähneln. Die Vergleichsstädte sind: Chemnitz, Erfurt, Freiburg, Halle, Kiel, Krefeld, Magdeburg, Oberhausen, Mainz und Rostock.

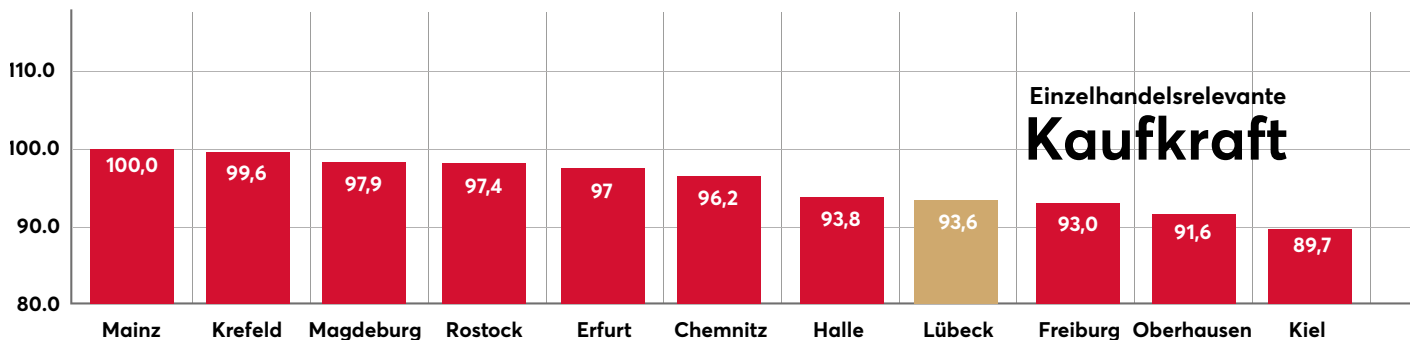
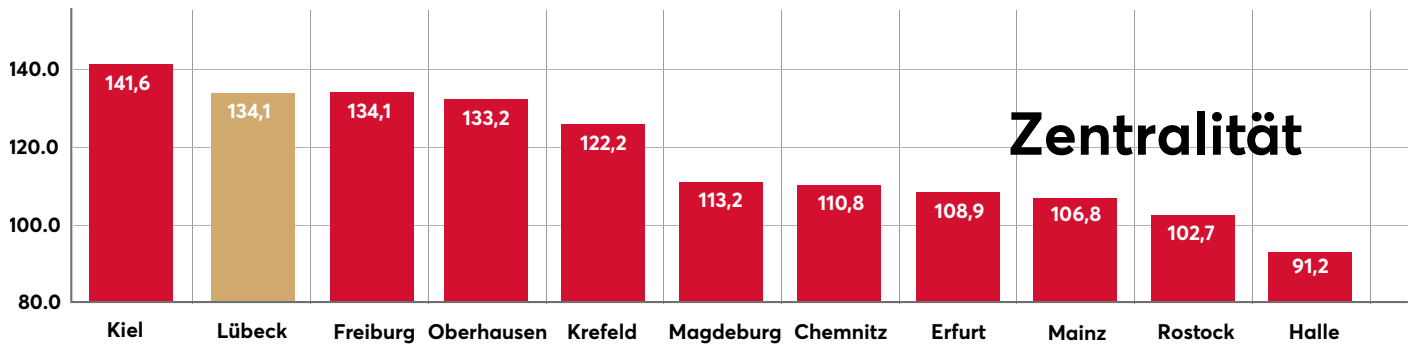


Mit Blick auf die Zentralität behauptet Lübeck mit einem Wert von 134 weiterhin den zweiten Platz (gemeinsam geteilt mit Freiburg i.Br.). Kiel schiebt sich erstmals mit 141,6 auf den ersten Platz.

Dieser Indexwert gibt an, wieviel Kaufkraft von außen dem Standort zufließt (Wert über 100), bzw. wieviel einzelhandelsrelevante Kaufkraft vom Standort abfließt (Wert unter 100) und ist daher ein guter Indikator für die Attraktivität eines Einzelhandelsstandorts, bzw. eines Tourismusstandorts. Die niedrigsten Werte der Peer-

group erlangen erneut Halle (91,2), Rostock (102,7) und an drittletzter Stelle erstmals Mainz (106,8).

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer, ebenfalls ein Indexwert, gibt an, wieviel Geld den Einwohnern für den Einzelhandelskonsum zur Verfügung steht. In Lübeck blieb der Wert mit 93,9 gegenüber dem Vorjahr fast gleich. Die Stadt belegt weiterhin Platz 8 im Peergroup-Vergleich und liegt vor Freiburg, Oberhausen und dem Schlusslicht Kiel.



IHRE ANSPRECHPARTNERIN AM STANDORT

Als Wirtschaftsförderung Lübeck verstehen wir uns als serviceorientierte Dienstleister:innen für die heimische Wirtschaft und für externe Investor:innen. Wir sind Mittler:innen zwischen Unternehmen und Verwaltung sowie Berater:innen bei wirtschaftspolitischen Entscheidungen. Unser Ziel ist es, den Wirtschaftsstandort Lübeck



gemeinsam mit allen relevanten Akteur:innen 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.

AUF EINEN BLICK

Allgemeine Kaufkraftkennziffer	91	Leerstand	15.000 m ²
Einzelhandelsrel. Kaufkraftkennziffer	93,9	- davon Altstadt	7.000 m ²
Zentralität	134,1	Flächenproduktivität*	2.972 €/m ²
Einzelhandelsumsatz	1,55 Mrd. €	- in der Altstadt	3.198 €/m ²
- davon Altstadt	294,4 Mio. €	Einzelhandelsgeschäftsräume	1.226
Einzelhandelsfläche	540.000 m ²	- davon Altstadt	505
- davon Altstadt	99.500 m ²	Monatsmiete 1A Kernlage	18-35 €/m ²

* Die Berechnung der Flächenproduktivität erfolgt auf Basis der Netto-Verkaufsflächen (nach Abzug der Leerstände).



IMPRESSUM

Wirtschaftsförderung LÜBECK GmbH
Falkenstraße 11, 23564 Lübeck
Tel.: 0451-706550, Mail: info@luebeck.org
www.luebeck.org

Quellen: GfK, IVD und eigene Erhebungen
Text: Stefan Krappa, Dario Arndt
Fotografie: Lübeck Travemünde Marketing,
Olaf Malzahn, Antje Rautenberg