

STÄDTEREPORT

# LÜNEBURG

BENCHMARK IN PUNCTO URBANITÄT  
VON MITTELSTÄDTEN

DEZEMBER 2015



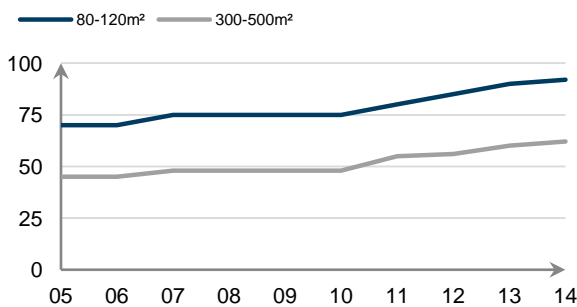
## In Zahlen

Bundesland:	Niedersachsen
Einwohnerzahl:	72.546
Bevölkerungsentwicklung:	+ 1,2 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	37.679
Arbeitslosenquote:	7,9 %
Kaufkraftkennziffer:	100,2
Zentralitätskennziffer:	130,4

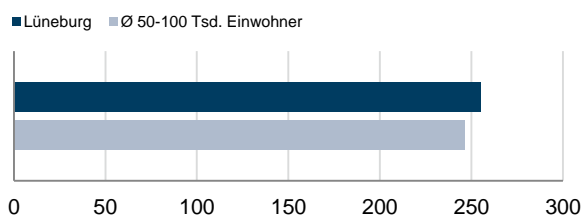
Quellen: Statistische Landesämter, GfK GeoMarketing GmbH, Bundesagentur für Arbeit,

## 1A-Einzelhandelsmieten

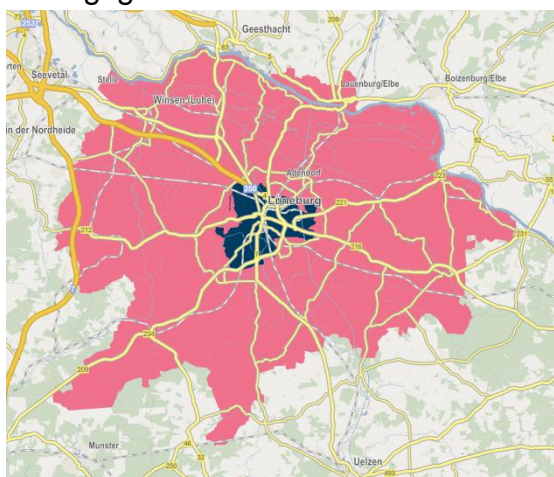
von 2005 - 2014 in EUR/m<sup>2</sup>



## Modezentralität



## Einzugsgebiet



Quellen: COMFORT Research & Consulting

Die alte Hanse- und Handelsstadt ist im nordwestlichen weitgehend ländlich geprägten Niedersachsen das maßgebliche kulturelle und wirtschaftliche Zentrum. Lüneburg versprüht einen unverwechselbaren Charme, allen voran durch die historische Altstadt mitsamt ihrer Gastronomie und den Einkaufsmöglichkeiten, den anknüpfenden Wohnquartieren („Stadt der kurzen Wege“) sowie den attraktiven Freizeitmöglichkeiten in der näheren Umgebung.

Über die direkte Autobahnverbindung (A 39) nach Hamburg, mehrere gut ausgebaute Bundesstraßen (B 4, 209, 216) sowie den zentral gelegenen Bahnhof ist Lüneburg zugleich ausgesprochen eng vernetzt mit der Peripherie und dabei auch Bestandteil der Metropolregion Hamburg. So gewinnt die Stadt auch als beliebter, großstadtnaher Wohnstandort an Bedeutung, was sich auch in der positiven Bevölkerungsentwicklung niederschlägt (+ 2.000 Einwohner bzw. + 3 % in den letzten vier Jahren).

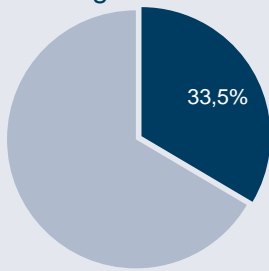
Unter touristischen Aspekten hat sich Lüneburg zum beliebten Ziel für Tagesausflügler aus Hamburg und dem niedersächsischen Umland entwickelt. Zudem konnte das lokale Hotelgewerbe in der „Rote Rosen“-Stadt gemessen an der Stadtgröße recht beachtliche über 310.000 Übernachtungen in 2014 verzeichnen.

Neben ihrer Funktion als Behörden- und Verwaltungsstandort, übernimmt die Kreisstadt innerhalb des gleichnamigen Landkreises auch wichtige Versorgungsaufgaben für die Region mit einem breiten Angebot an kulturellen, sozialen und Schulinrichtungen. Den Wirtschaftsstandort Lüneburg prägen abgesehen vom Einzelhandel in erster Linie mittelständische Unternehmen der Sparten Ernährungsindustrie, Maschinenbau, Elektrotechnik sowie des Textil- und Baugewerbes. Die herausragende Stellung als wichtigster Arbeitsstandort der Region spiegelt sich auch in einem ausgesprochen positiven Pendlersaldo (+12.400) wider.

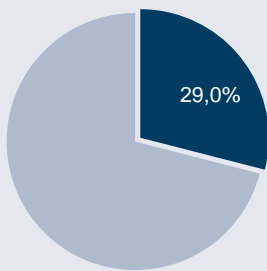
COMFORT Research & Consulting berichtet, dass die Arbeitslosenquote im Benchmark-Monat September (Monat mit den geringsten Saisoneinflüssen im Jahresverlauf) 2015 mit 7,9 % allerdings etwas oberhalb des niedersächsischen Landesschnitts lag (rund 5,9 %).

## INNENSTADTANTEIL VERKAUFSFLÄCHE\*

Lüneburg

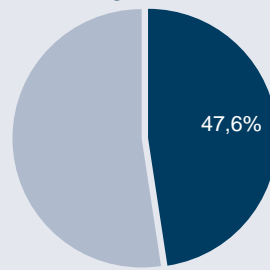


Ø 50T – 100T Einwohner

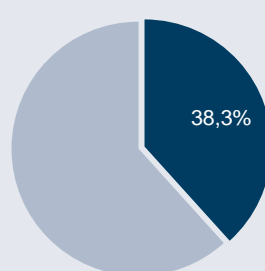


## INNENSTADTANTEIL UMSATZ\*

Lüneburg

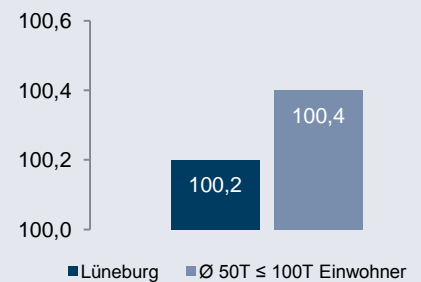


Ø 50T – 100T Einwohner

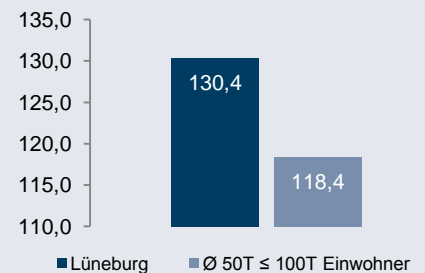


## KAUFKRAFT UND ZENTRALITÄT\*\*

Einzelhandelskaufkraft-Index



Zentralität



Quellen: \*COMFORT Research & Consulting,\*\*GfK GeoMarketing GmbH

„Durch den kontinuierlichen Ausbau der Hochschuleinrichtungen seiner Leuphana-Universität (gegenwärtig über 9.000 Studierende) konnte Lüneburg sein wirtschaftliches Profil um eine weitere Facette bereichern. Zudem hat die Verstärkung des Lüneburger Universitätsstandorts auch maßgeblich zur Belebung und „Verjüngung“ der Stadt beigetragen“, so Olaf Petersen, Chef-Researcher des auf HighStreets spezialisierten Makler- und Beratungsunternehmens COMFORT.

## BEUTUNG DER STADT ALS EINZELHANDELSSTANDORT

Unter Einzelhandelsaspekten verfügt Lüneburg mit der historischen Altstadt über einen ausstrahlungsstarken, innerstädtischen Haupteinkaufsbereich (rd. 60.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der durch sein ansprechendes Ambiente und seine Kompaktheit bestmögliche Rahmenbedingungen für die hier ansässigen Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe bietet. Dieser stellt sowohl qualitativ wie auch quantitativ den mit Abstand wichtigsten Standort im Lüneburger Einzelhandelsgefüge dar.

Was die Nachfrageseite anbelangt, so stellen das lokale/regionale Kaufkraftniveau, das gegenwärtig in etwa bundesdurchschnittlich (laut GfK: 100,2) ausfällt, als auch das Bevölkerungspotenzial im gesamten Einzugsgebiet (rund 251.000 Einwohner) solide Rahmenbedingungen für den lokalen Einzelhandel dar. Was die Angebotsseite angeht, dürften aber die Entwicklungsspielräume der Innenstadt längst noch nicht in vollem Umfang ausgeschöpft sein.

Die Leistungsparameter des städtischen Einzelhandels bieten gegenwärtig ein ausgesprochen positives Bild. Die Zentralitätswerte (laut GfK: 130,4) sind über alle Warengruppen hinweg wie auch im Bereich Fashion (Modezentralität: 254,7) als beachtlich, aber gleichwohl durchaus noch steigerungsfähig einzustufen. Die innerstädtisch erzielten Flächenleistungen sind ansprechend und liegen mit durchschnittlich rund 3.700 EUR/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf gutem Niveau.

Ein weiteres Indiz für die positive Entwicklung ist die stetige Steigerung der Ladenmieten, die auch im Jahr 2015 wieder Spitzenwerte mit 92,- EUR/m<sup>2</sup> (80-120 m<sup>2</sup>) und 62,- EUR/m<sup>2</sup> (300-500 m<sup>2</sup>) erzielten. Diese übertreffen damit die Vorjahreswerte um ca. 2,2 % bzw. 3,3 %, skizziert Frank Reitzig, der für die Vermietung zuständige Geschäftsführer von COMFORT in Hamburg.

## CHARAKTERISIERUNG DER 1A-LAGE

---

### Große Bäckerstraße/Kleine Bäckerstraße

- Absolute Toplagen in der Altstadt von Lüneburg. Geprägt durch überwiegend historischen Gebäudebestand
- Sehr hohe Passantenfrequenz
- Standort von z. B. Karstadt, H&M, New Yorker, Vero Moda, Only, Salamander, Fielmann etc.
- Klassische Fußgängerzone mit konsumorientiertem Angebot und hohem Filialisierungsgrad
- Trotzdem gibt es noch einen gewissen Anteil an lokalen Einzelhändlern (Juwelier Süpke, Brillen Curdt, Juwelier Haag, Juwelier Pochadt etc.). Allerdings nimmt deren Anteil weiter ab.
- Zusätzliche Attraktivitätssteigerung durch den zweimal in der Woche stattfindenden Wochenmarkt auf dem angrenzenden Marktplatz vor dem historischen Rathaus
- Neuer Mieter: Bäckerei Zimmer, De Heidebäcker, Werkhaus, Hallhuber (demnächst)
- Aktueller Mietpreis liegt bei 92,- EUR/m<sup>2</sup> für Kleinflächen und ca. 62,- EUR/m<sup>2</sup> für mittelgroße Flächen



Große bzw. Kleine Bäckerstraße: Nach wie vor, die unbestrittene Toplage in Lüneburg. Die hohe Nachfrage treibt die Höchstmieten auf ein für die Stadtgröße überdurchschnittliches Niveau.

### Grapengießerstraße

- Gegenüber den Toplagen deutlich abgeschwächt. Trotz durchschnittlich größeren Verkaufsflächen deutlich weniger nachgefragt als die Kleine bzw. Große Bäckerstraße
- Ebenfalls hoher Bestand an historischen Gebäuden
- Standort von Mietern wie Müller Drogerie, TK-Maxx, Deichmann etc.
- Höchste Passantenfrequenz im Bereich zwischen den Straßenzügen Am Sande und Kuhstraße
- Konsumorientiertes Angebot mit hohem Filialisierungsgrad
- Neue Mieter: TK Maxx, Ranck Nice Size, Lüneburger Naschwerk, Culture Outlet

Der zentrale Punkt „Am Sande“ ist für Einheimische und Tagesgäste in der Regel der Start für ihren Einkaufsbummel oder Städtetrip. Sie nutzen hierfür eines der Parkhäuser am westlichen Altstadttring oder den öffentlichen Nahverkehr. Der zweimal wöchentlich stattfindende Wochenmarkt auf dem Marktplatz vor dem Rathaus aus dem 13. Jahrhundert sorgt auch für stets beachtlichen Zulauf. Dies gilt natürlich besonders in der Vorweihnachtszeit. Der dann in alter Tradition stattfindende Weihnachtsmarkt zählt aufgrund der vielen umliegenden historischen Gebäude mit Recht zu den schönsten Weihnachtsmärkten in ganz Norddeutschland. Die Anordnung der als Fußgängerzonen ausgelegten Straßenzüge verführt den Besucher regelrecht zu einem Rundlauf durch diese schöne Altstadt.

Mit Blick auf den Einzelhandel gab es während der letzten 12 Monate nur wenige Mieterwechsel. Hallhuber wird in absehbarer Zeit auf der ehemaligen Handelsfläche von Foto Wegner in der Großen Bäckerstraße 26 den Umbau starten. Taifun verlässt hingegen Ende Januar 2016 die Hausnummer 8 in der Kleinen Bäckerstraße. Ein Nachmieter wurde offenbar schon gefunden, doch der Name wurde noch nicht offiziell bestätigt. Ende November hat Werkhaus auf der ehemaligen Phonehouse – Fläche in der Großen Bäckerstraße 12 die Tore geöffnet. Ansonsten wechselten in der 1A-Lage noch die Namen der einen oder anderen Bäckerei. Die Anzahl der ursprünglich einmal ortsansässigen lokalen Einzelhändler in der Top-Lage ist nach der Schließung der Buchhandlung Perl im Jahr 2014 nochmals gesunken. Dies ist bedauerlich, aber die hohe Flächennachfrage und die über Jahre ansteigenden Mieten in der Toplage fordern nach wie vor ihren Tribut. In den Nebenlagen, wie Apothekenstraße, Untere Schrankenstraße, Kuhstraße oder Grapengießersstraße ist hingegen noch immer genügend Raum für individuelle und lokale Konzepte.

In der Grapengießersstraße kam für die ehemals von P & C genutzte Einzelhandelsfläche in der Hausnummer 39 - 40 nach langem Stillstand mit TK Maxx endlich ein zugkräftiger Mieter. Dieses Konzept, das bekanntlich davon lebt, immer wieder Sonderposten von hochwertigen Modetags anzubieten, fördert gerade bei der weiblichen Zielgruppe die Anzahl der Besuche deutlich. Insofern ist der Offprice-Anbieter mit ständig wechselnden Marken und Designer Labels ein deutlicher Frequenzbringer.



Grapengießersstraße 38 - 40: Die zweite Toplage - bislang deutlich schwächer als die Kleine bzw. Große Bäckerstraße. Durch die Ansiedlung von TK-Maxx im Oktober 2015 nunmehr deutlich gestärkt.

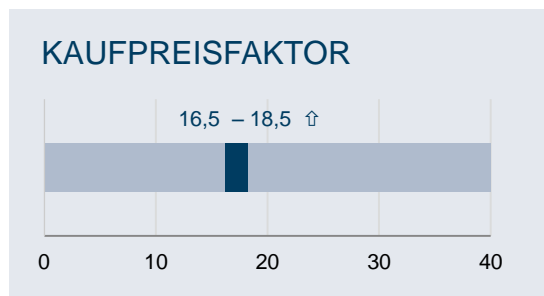
Gerade für den Abschnitt hinter der Kuhstraße – hier bogen bisher die meisten Besucher vom unteren Teil der Grapengießersstraße in den natürlichen Rundlauf Richtung Schrankenplatz und Marktplatz ab – ein wertvoller Zugewinn. Die Grapengießersstraße, die sich bis zur Eröffnung im vergangenen Oktober von TK Maxx noch immer nicht vollständig von der Schließung des einstigen Traditionshauses Hedemann (heute Drogerie Müller) und dem Umzug von Peek & Cloppenburg an den Markt erholt hat, gewinnt wieder an Bedeutung. Durch TK Maxx halbierte sich der damalige Verlust von ca. 6.000 m<sup>2</sup> Textilangebot in etwa. Grundsätzlich dürfte somit die Akzeptanz der Grapengießersstraße als Standort von expansionswilligen Retailern nachhaltig steigen.

Bis auf wenige Fachmarktcenter gibt es keine Einkaufszentren in und um Lüneburg. Die Stadtväter der alten Hansestadt haben wohlweislich dafür gesorgt, dass die Altstadt ihre jahrhundertealte Bedeutung als Handelszentrum wahren konnte. In vielen anderen Städten haben die schnellen und vermeintlich leichten Wege zur Steigerung der Gewerbesteuererinnahmen zur teilweisen Verödung der Innenstädte geführt. Nach Ansicht der Einzelhandels- und Immobilienexperten von COMFORT ein schöner und nachhaltiger Beweis, dass es auch anders geht.

## INVESTMENT

---

Lüneburg ist bei vielen Investoren stark nachgefragt. Hierbei handelt es sich angesichts der Stadtgröße unter 100.000 Einwohner überwiegend, um private Investoren. Allerdings gibt es auch eine beachtliche Zahl von institutionellen Käufern, die in der Stadt in der Lüneburger Heide investieren wollen. Das ist bei dieser Stadtgröße keineswegs selbstverständlich und weist auf eine nachhaltige Standortattraktivität hin. Die Lage innerhalb der Metropolregion Hamburg und das Ansehen, das die Stadt bei vielen Hamburgern in Bezug auf Wohn- und Einkaufsqualität hat, dürfte hierbei eine gewichtige Rolle spielen. Institutionelle Investoren finden allerdings nur ein begrenztes Angebot an geeigneten Immobilien mit ausreichendem Investitionsvolumen, da viele Liegenschaften zu kleinteilig sind.



Auf der Eigentümerseite entspricht die Stadt dem üblichen Erscheinungsbild ihrer Stadtgröße und weist eine starke Prägung durch lokale Privateigentümer auf, wovon einige auch gleich mehrere Immobilien in der Innenstadt im Eigentum halten.

Die im Allgemeinen zurückhaltende Verkaufsbereitschaft der privaten Eigentümerschaft ist Hauptgrund für das geringe Transaktionsaufkommen, obwohl die Nachfrage sehr hoch ist. Die Dauerniedrigzinsphase bietet Privateigentümern kaum gleichwertige alternative Anlagemöglichkeiten und daher reizt auch die Aussicht, derzeit einen außerordentlich hohen Kaufpreis zu erzielen, nur bedingt.

So waren es im letzten Jahr auch eher die institutionellen Käufer, die aktiv waren. Im Zuge des sehr beachteten Ankaufs eines Portfolios mit deutschen Einzelhandelsimmobilien durch die Deko Immobilien GmbH im Volumen von rund 700 Mio. EUR wurde das Emissionshaus auch Eigentümer gleich mehrerer Liegenschaften in der Lüneburger Bestlage. In der Peripherie kaufte ein ausländischer institutioneller Investor das Ilmenau Center mit dem Ankermieter Hornbach.

Die hohe Nachfrage drückt die Renditen leicht nach unten. Immobilien in den Toplagen Große und Kleine Bäckerstraße mit entsprechender Mieterqualität erzielen aktuell Renditen in einer Bandbreite von ca. 5,4 bis 6,0 %. Die Grapengießerstraße wird analog zur Mieternachfrage auch bei Investoren geringer nachgefragt, jedoch könnte die Ansiedlung von TK Maxx eine zukünftig wieder stärkere Beachtung dieser Lage bewirken, zumindest was den deutlich frequenzstärkeren unteren Abschnitt der Straße anbelangt.

## PERSPEKTIVEN UND FAZIT

---

Alles in allem handelt es sich bei Lüneburg und speziell der Altstadt um einen Einzelhandelsstandort mit sehr stabilem eigenen, wie auch touristischen Potenzial. Hinzu kommt die sehr gute und vor allem schnelle Verbindung (A 39/A7) zum südlichen bzw. östlichen Hamburg und dessen Umgebung.

Sehr selten weist eine Stadt in dieser Größenordnung eine so starke und stabile Einzelhandelskompetenz auf. Das historische Ambiente sowie die überwiegend autofreie Altstadt bieten zudem eine hohe Aufenthaltsqualität. Der fast schon natürliche Rundlauf mit einem ausgesprochen breiten Angebot lädt immer wieder zum entspannten Einkaufsbummel und erholsamen Pausen bei einem der vielen Gastronomie-Konzepte ein. Das Angebot an namhaften Filialisten ist überdurchschnittlich groß für diese Stadtgröße und wird abgerundet durch eine sehr außerordentliche Vielfalt an individuellen Konzepten.

Auch Karstadt als klassisches Kaufhaus in Bestlage trägt zur Attraktivität der Altstadt bei. Gerade in Mittelstädten kann ein Kaufhaus seine u.a. in der Breite des Angebots und Größe begründeten Vorteile ausspielen.

Dieses etwas Andere, gleichwohl aber Vertraute in der Kombination mit der angesprochenen hohen Aufenthaltsqualität, lockt seit Generationen die Besucher in die ehrwürdige Hansestadt. Eine wahre Perle im oftmals vorhandenen Einerlei. Der samstägliche Stadtbummel mit Wochenmarktbesuch ist für viele Lüneburger und Besucher aus dem nahen Umland fast schon ein liebgewordenes Ritual. Hier steht oftmals das persönliche Erleben statt das pure Erledigen von Einkäufen im Vordergrund. So etwas findet man in den Toplagen der Großstädte in der Regel nicht mehr. Genau das macht Lüneburg so besonders - ein Benchmark in puncto Urbanität von Mittelstädten, das auch viele Besucher jenseits des klassischen Einzugsgebiets anzieht. So sind Autokennzeichen aus Hamburg oder dem weiteren Norddeutschland an den Wochenenden in Lüneburg keine Seltenheit.

Diese große Attraktivität wird durch ein für eine Stadt in dieser Größenordnung außerordentliches Einzelhandelsmieter- wie auch Investoreninteresse belegt. Entsprechend erreicht Lüneburg im bundesweiten [COMFORT-City Ranking](#) mit fünf von sieben maximal möglichen Einkaufsstützen bzw. einem Scoring von 55 von 100 maximal möglichen Punkten eine sehr gute Bewertung. In der Stadtgröße unter 100.000 Einwohner ist das in ganz Deutschland hinter Konstanz nach wie vor das zweitbeste City-Ranking überhaupt.



Marktplatz: Zweimal wöchentlich stattfindender Wochenmarkt auf dem historischen Marktplatz vor dem größten mittelalterlichen Rathaus Norddeutschlands.

# KENNZAHLEN UND HÖCHSTMIETEN

## MIETPREISANGABE FÜR DIE 1A-LAGE

in EUR/m<sup>2</sup>



Die aufgeführten Angaben zu Mietpreisen in den 1A-Lagen beziehen sich auf Neuabschlüsse von Mietverträgen in den letzten zwölf Monaten und auf ein standardisiertes, idealtypisches (fiktives) Ladenlokal mit ebenerdigem und stufenfreiem Zugang, rechtwinkligem Zuschnitt sowie einer baulichen Ausstattung gehobener Art und Güte. Weitere Höchstmieten können Sie unserem aktuellen High Street Report entnehmen.

## COMFORT-CITY RANKING



Beim COMFORT-City Ranking handelt es sich um ein Benchmarking der wirtschaftlichen Basis, Anziehungskraft, Leistungsstärke und Performance des Einzelhandels bzw. der Handelsimmobilien einer Innenstadt; eine sachlich fundierte Argumentationsbasis für Mieten und Kaufpreise von innerstädtischen Handelsimmobilien in Deutschland. In technischer Hinsicht handelt es sich um den gewichteten Index der maßgeblichen Eckdaten und Parameter zu Demographie und (Sozio-)Ökonomie, Einzelhandel, Standort und Handelsimmobilien. Für die wichtigsten, in unserem HIGH STREETS-Report und Städtereporte dargestellten Einkaufsstädte gehen nunmehr insgesamt 35 aktuell für jede einzelne Stadt gleichartig ermittelte und mittels eines Scoring-Modells bewertete Parameter ein, und zwar für drei große Bereiche, für die auch eigene Teilindizes errechnet werden. Im Einzelnen handelt es sich dabei um:

- **Demographie-/ (Sozio-) Ökonomie-Ranking**  
(Parameter zu Bevölkerung/Entwicklung, BIP, Beschäftigung, Arbeitslosigkeit, Tourismus, Einzelhandelskaufkraft)
- **Einzelhandels-Ranking**  
(Parameter zum Einzugsgebiet: Einwohnerzahl und Nachfragevolumen, Einzelhandelszentralität, Modezentralität, Innenstadtumsatz, -verkaufsfläche, -flächenproduktivität)
- **Standort- und Immobilien-Ranking**  
(Parameter zur Miete von Klein-/mittelgroßen Flächen, Lagen-/Flächenstruktur der Innenstadt, Branchen-/Betreibermix der Innenstadt, Mietnachfrage, Nachfrageintensität)

### Herausgeber:

COMFORT Holding GmbH  
Kaistraße 8A  
40221 Düsseldorf

### 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 Innenstädten 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 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](http://www.comfort.de)

### Kontakt

COMFORT Hamburg  
Günter Rudloff, Frank Reitzig,  
Thomas A. Heckh, Olaf Petersen  
Mönckebergstraße 13, 20095 Hamburg  
Tel: +49 40 300858-0  
E-Mail: [hamburg@comfort.de](mailto:hamburg@comfort.de)

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

Unternehmenskommunikation  
Frank Hinz  
Kaistraße 8A, 40221 Düsseldorf  
Tel: +49 211 9550-144  
E-Mail: [hinz@comfort.de](mailto:hinz@comfort.de)