



Dr. Lademann & Partner Friedrich-Ebert-Damm 311 22159 Hamburg

Stadt Soltau
Herrn Daniel Gebelein
Poststr. 12
29614 Soltau

Friedrich-Ebert-Damm 311
22159 Hamburg
Telefon +49 40 645577-0
Telefax +49 40 645577-33
www.dr-lademann-partner.de
info@dr-lademann-partner.de

Altmarkt 10d
01067 Dresden
Telefon +49 351 4656-6432
dresden@dr-lademann-partner.de

Prinzenallee 7
40549 Düsseldorf
Telefon +49 211 52391-448
duesseldorf@dr-lademann-partner.de

Königstraße 10c
70173 Stuttgart
Telefon +49 711 22254-489
stuttgart@dr-lademann-partner.de

Hamburg, 15. Oktober 2022

Erneute Begehungen der Innenstädte im Zuge des Raumordnungsverfahrens zur Erweiterung des DOS

Sehr geehrter Herr Gebelein,

Dr. Lademann & Partner haben im Rahmen der Erstellung der Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Erweiterung des DOS umfangreiche Bestandserhebungen und Begehungen der im Untersuchungsraum liegenden Innenstädte durchgeführt. Die erste Erhebung erfolgte zu Jahresbeginn 2020 – also noch vor der Corona-Pandemie. Die zweite Erhebung wurde im Spätsommer 2021 durchgeführt – also während der Corona-Pandemie (aber nach den „Lockdowns“) – und bildet damit erste Veränderungen in den Bestandsstrukturen der Innenstädte und deren Auswirkungen auf die jeweilige Leerstandssituation ab. Diese beiden Erhebungen liegen dem Verträglichkeitsgutachten zu Grunde.

Im Zuge des Raumordnungsverfahrens sollten die beiden am stärksten betroffenen Innenstädte von Celle und Lüneburg erneut begangen werden, um etwaige weitere Veränderungen im Hinblick auf die Leerstandssituation in den beiden Innenstädten zu dokumentieren und zu interpretieren. Diese zusätzlichen Begehungen fanden im Sommer 2022 statt. Im Folgenden werden die Ergebnisse dieser zusätzlichen Erhebungen kurz dargestellt und bewertet.

Geschäftsführer
Sandra Emmerling
Uwe Seidel

Commerzbank AG
IBAN: DE66 2004 0000
0220 1721 00
BIC: COBADEFF

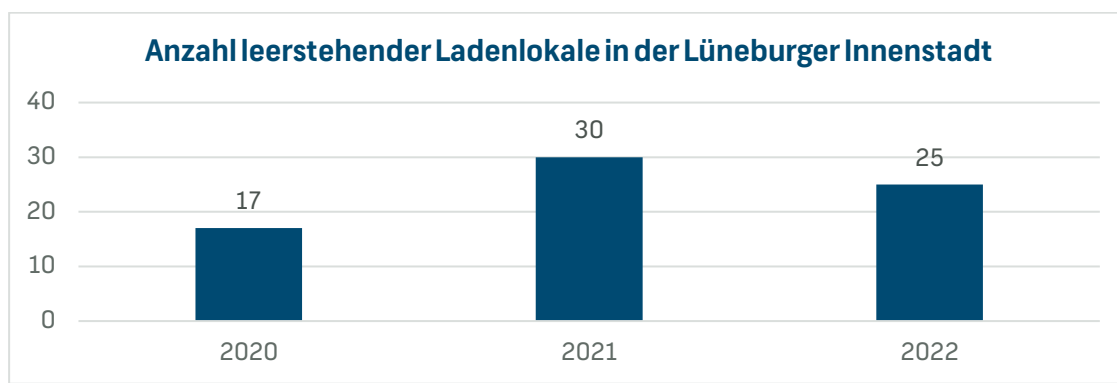
Handelsregister
Hamburg HRB 36703

UST-IDNr. DE 118658500
Steuer-Nr. 50/739/00370



Innenstadt Lüneburg

Blickt man auf die Anzahl an Leerständen im Zeitvergleich, so ist zu erkennen, dass diese erwartungsgemäß in 2021 deutlich höher ausgefallen sind als noch vor der Pandemie (2020), da mehrere Einzelhandelsbetriebe (aber auch andere Nutzungsarten) Flächen in der Lüneburger Innenstadt aufgegeben haben. Im Sommer 2022 ist die Anzahl der Leerstände hingegen wieder zurückgegangen, liegt gleichwohl aber noch oberhalb des Ausgangsniveau von Anfang 2020.



Dabei zeigte sich insgesamt viel Bewegung im Besatz. Viele der in 2021 leer stehenden Ladeneinheiten konnten wieder nachvermietet werden – nicht nur an Einzelhandelnutzungen, sondern auch an Gastronomienutzungen. Zudem sind einige Verlagerungen von Bestandsbetrieben zu beobachten (z.B. Herrenmode Günsche von der Bardowicker Straße in die Schröderstraße), die ihre Standorte optimiert haben. Es sind allerdings auch neue Leerstände hinzugekommen.

Nach Informationen der Hansestadt Lüneburg (siehe Stellungnahme im Rahmen des Raumordnungsverfahrens der Hansestadt Lüneburg vom 17.08.2022) standen im Sommer 2022 aber bereits mehrere Nachvermietungen an, die in den Zahlen von Dr. Lademann & Partner noch nicht beinhaltet sind. So geht die Hansestadt Lüneburg langfristig von 16 Leerständen aus, so dass die Leerstandsquote wieder das Vorcorona-Niveau erreichen wird. **Insofern kann festgehalten werden, dass sich auch nach Auslaufen der staatlichen Unterstützungsprogramme und der Wiedereinsetzung des Insolvenzrechts die Leerstandssituation in Lüneburg gegenüber der Vorcorona-Zeit nicht maßgeblich verschlechtert hat.**

Differenziert nach Lagen sind von den im Sommer 2022 erhobenen 25 Leerständen 11 in der A-Lage zu verorten (Kleine und Große Bäckerstraße, Grapengiesserstraße). Die Leerstände konzentrieren sich damit nicht nur auf Randlagen, sondern sind auch in der Hauptgeschäftslage zu finden. Nach



Angaben des auf Handelsflächen spezialisierten Maklerhauses Comfort beträgt die Spitzenmiete in Lüneburg 95 € für Flächen von 80 bis 120 qm und 65 € für Flächen von 300 bis 500 qm und erreicht damit ein für Städte dieser Größenklasse sehr hohes Niveau. Die Leerstände in der A-Lage sind daher auch das Resultat sehr hoher Mietforderungen der Eigentümer, die sich an das aktuelle Marktumfeld noch nicht angepasst haben.



Beispiel: Große Bäckerstraße 20



Beispiel: Grapengiesserstraße 19

In den Nebenlagen zeigt sich das Problem, dass viele derzeit leer stehende Ladeneinheiten keine zeitgemäßen Ausstattungsstandards aufweisen und daher nur schwer zu vermieten sind. Einige Leerstände waren ohnehin nie mit Einzelhandelsnutzungen belegt, so dass alternative Nutzungsbelegungen angestrebt werden müssen. Zudem finden sich einige Leerstände auch in absoluten Randlagern der Innenstadt und sind räumlich-funktional nicht an die Einkaufslagen angebunden, so dass eine einzelhandelsrelevante Nachnutzung kaum möglich erscheint. Insofern sind die Leerstandszahlen in den Nebenlagen auch ein Stück weit zu relativieren.



Beispiel: Münzstraße 6



Beispiel: Lüner Straße 4



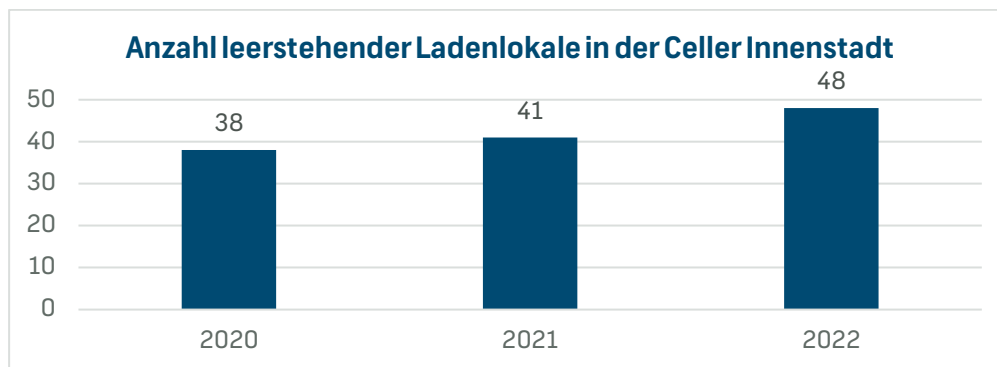
Beispiel: Rote Hahn Straße 6



Beispiel: Auf dem Kauf 12

Innenstadt Celle

Die Situation in Celle stellt sich anders dar als in Lüneburg. Während nach dem ersten Pandemiejahr nur ein geringfügiger Anstieg der Leerstandszahlen zu erkennen ist, haben die Leerstände dann im Sommer 2022 nochmal erheblich zugenommen und erreichen auch in absoluten Zahlen gemessen ein vergleichsweise hohes Niveau von zuletzt 48 leer stehenden Ladeneinheiten. Dabei ist



Dabei zeigt sich die Entwicklung besonders volatil. Viele 2020 und 2021 leer stehenden Flächen konnten zwar nachvermietet werden. Neben Einzelhandelsnutzungen treten dabei aber vor allem auch Gastronomienutzungen und Dienstleister. Allerdings sind auch sehr viele neue Leerstände hinzugekommen, die durch die Nachvermietungen von Bestandsflächen nicht kompensiert werden konnten.

Die Ausgangslage in der Celler Innenstadt stellt sich somit schwieriger dar als in der Lüneburger Innenstadt. Allerdings hat das Verträglichkeitsgutachten eine solche Entwicklung antizipiert, indem im Rechenmodell von deutlichen „Abschmelzungen“ im innerstädtischen Einzelhandelsbesatz ausgegangen wurde. Für das Segment Bekleidung wurde bspw. im Worst-Case-Szenario ein



Umsatzrückgang im innerstädtischen Einzelhandelsumsatz von 2019 zu 2025 um rd. 40 % eingestellt, in dessen Folge es auch zu erhöhten Leerständen kommen wird. Die in Celle zu beobachtende Entwicklung stellt die Aussagekraft des Gutachtens somit nicht in Frage.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass sich die Leerstände in der Celler Innenstadt vor allem auf Rand- und Nebenlagen konzentrieren. Nur 6 der insgesamt 48 Leerstände sind in der A-Lage der Celler Innenstadt (Zöllnerstraße, Poststraße) verortet, die sich somit noch weitgehend stabil zeigt.



Beispiel: Poststraße 10



Beispiel: Zöllnerstraße 43

Die Celler Innenstadt ist aufgrund ihres historischen Stadtgrundrisses sehr kleinteilig strukturiert und umfasst zahlreiche z.T. deutlich vom Haupteinkaufsbereich abgehängte Nebenlagen. Sehr viele der aktuell in den Nebenlagen leer stehenden Ladeneinheiten sind aufgrund der Kleinteiligkeit und aufgrund von Modernisierungs- und Instandhaltungsstaus zudem kaum noch marktfähig und werden sich auch langfristig nur schwer an Handels- oder Gastronomienutzungen vermieten lassen. Die hohen Leerstandszahlen sind insofern zu relativieren.



Beispiel: Am Heiligen Kreuz 1



Beispiel: Kanzleistraße 5



Beispiel: Neumarkt 3



Beispiel: Schuhstraße 53

Fazit

Insgesamt kann somit festgehalten werden, dass sich die Leerstände in den Innenstädten von Lüneburg und Celle unterschiedlich entwickelt haben und sich die Situation in Celle insgesamt herausfordernder darstellt als in Lüneburg. Gleichwohl konzentriert sich die Leerstandsproblematik in Celle deutlich auf die Rand- und Nebenlagen und schränkt die Funktionsfähigkeit der Innenstadt nicht maßgeblich ein. In Lüneburg finden sich zwar viele der Leerstände auch in der A-Lage, allerdings gehen die Leerstände hier von der Tendenz her deutlich zurück auf das Vorcorona-Niveau.

Die dem Verträglichkeitsgutachten zu Grunde liegenden Annahmen und Bewertungen zur Leistungsfähigkeit der beiden Innenstädte werden durch die Eindrücke der ergänzenden Begehungen also nicht in Frage gestellt. Das Gutachten behält seine Aussagekraft.

Hamburg, 15.10.2022

Boris Böhm

Dr. Lademann & Partner