



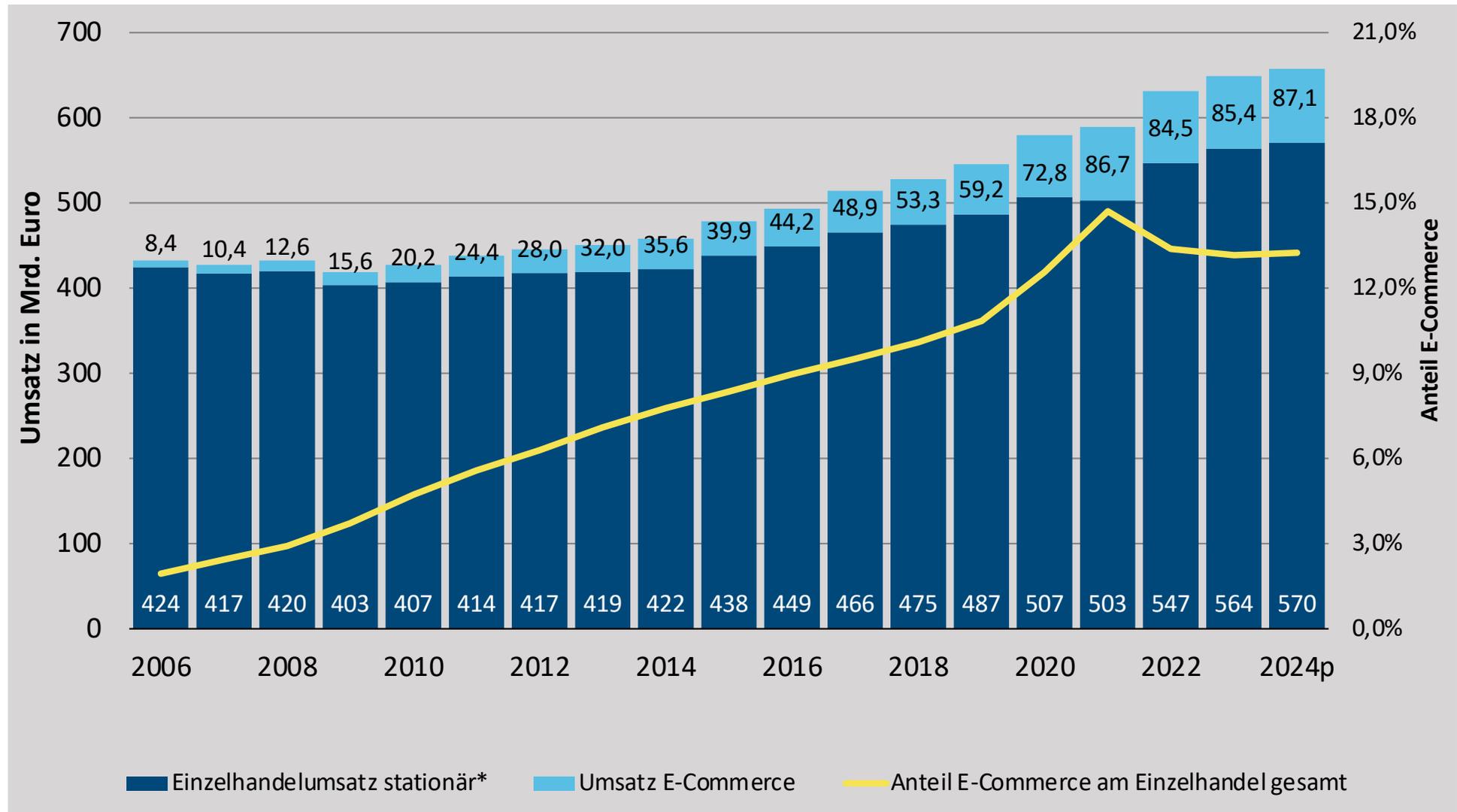
**Innerstädtische  
Einzelhandelsgroßflächen:  
Dynamik und  
Nachnutzungsoptionen**

[www.berlinbyp.de](http://www.berlinbyp.de)

**Dr. Joseph Frechen**  
Bereichsleiter Einzelhandel  
bulwiengesa AG

Berlin, 29. November 2024

# Verhaltenes Umsatzwachstum im Jahr 2024 – 657 Mrd. Euro Einzelhandelsumsatz, davon 13,2 % Online

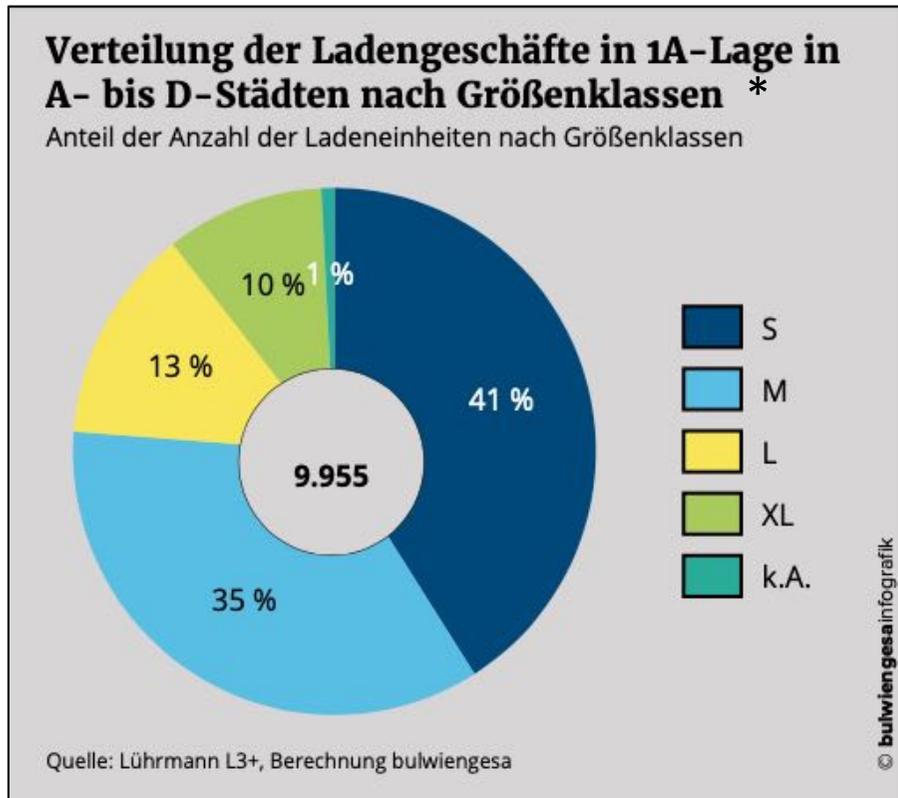


\* Nominaler EZH Umsatz i.e.S.: Ohne Kfz-Handel, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken (netto)  
Quelle: HDE, Umsatzprognose 2024 gem. Weihnachtspressekonferenz vom 6.11.2024

# Der Innenstadte Einzelhandel gerät nicht nur durch Online-Handel unter Druck



# Knapp ein Viertel aller Highstreetflächen größer 1.000 qm - Filialisierungsgrad steigt nicht mehr



\* Größenklassen in qm Mietfläche:  
S < 120 qm, M 120 – 300 qm, L 300 – 1.000 qm, XL > 1.000 qm

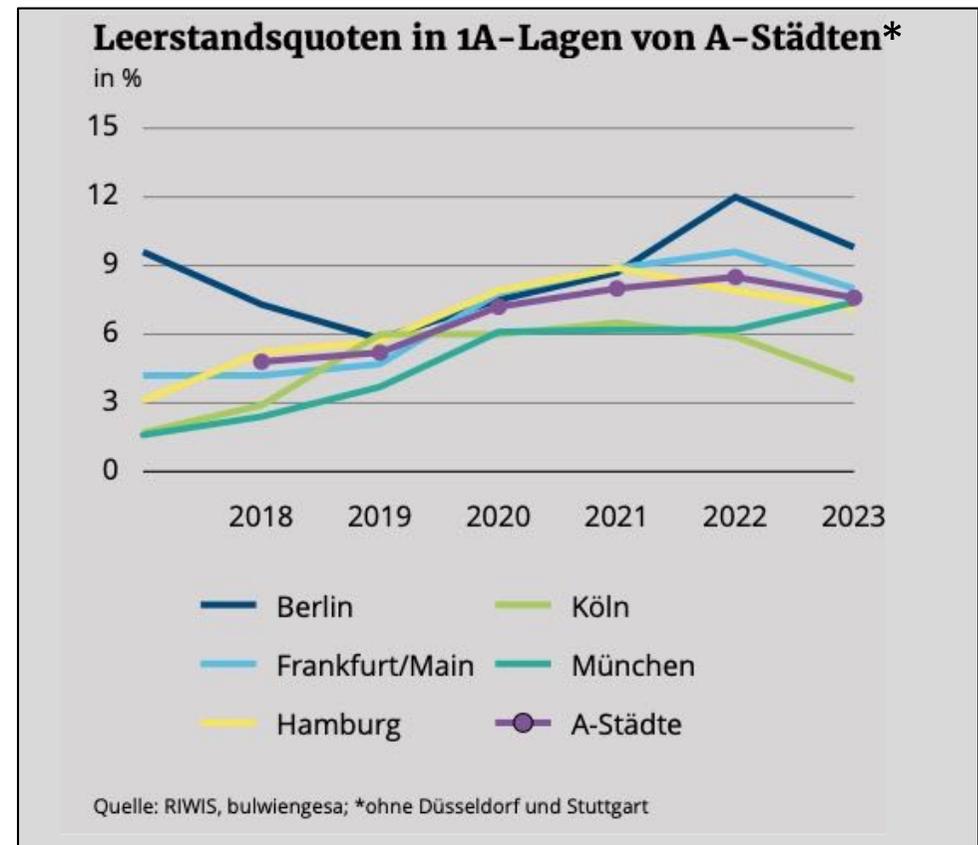
### Filialisierungsgrad nach Filialtyp und Städtekat- egorie

Angaben in %, 2020 und 2024 im Vergleich

Filialisierungsgrad	Jahr	Städtekat- egorie				
		A	B	C	D	keine
internationaler Filialist	2020	61,3	47,5	40,0	33,3	29,1
	2024	50,0	39,8	37,2	29,4	29,1
nationaler Filialist	2020	18,2	32,7	29,4	24,6	22,4
	2024	17,2	26,3	26,4	25,7	25,5
regionaler Filialist/ Lokale	2020	25,7	35,3	34,5	36,3	34,5
	2024	32,8	33,9	36,5	44,8	45,3
Filialisierungsgrad gesamt	2020	75,6	72,7	67,6	60,2	57,0
	2024	67,2	66,1	63,5	55,2	54,7

Quelle: Berechnungen bulwiengesa auf Basis Lührmann L3+ (2020, 2024). eigene Bege-  
hungen, nur 1A-Lagen, Geschäfte in innerstädtischen Shoppingcenter nicht berücksichtigt

# Spitzenmieten in den A-Städten auf Seitwärtsbewegung, hier bauen sich Leerstandsquoten etwas ab



# Eine Perspektive zum Schluss

- **Prüfung von Nachnutzungsoptionen unumgänglich**
  - Entwicklungen im innerstädtischen Einzelhandel machen eine Auseinandersetzung mit Nachnutzungsoptionen für (mehrgeschossige) Einzelhandelsflächen unumgänglich
  - Einzelhandel bleibt aber in den 1A-Lagen auch künftig ein sehr gewichtiger Nutzungsbaustein, benötigt aber „Unterstützung“ durch Ergänzungsnutzungen
  
- **Augenmerk auf und Kreativität für C- und D-Städte**
  - Insbesondere in den C- und D-Städten braucht es Lösungen für leerstehende/leerfallende Geschäftshäuser bzw. Einzelhandelsgroßimmobilien
  - Hier entstehen aber auch durch Kreativität und Experimentierfreudigkeit neuartige Konzepte für den Erhalt und die Aufwertung der Innenstädte
  
- **Rolle der Öffentlichen Hand nicht unerheblich**
  - Planungsrechtlich bietet die Einführung der Kategorie „Urbanes Gebiet“ neue und flexiblere Möglichkeiten der Umnutzung
  - Die öffentliche Hand darf oder muss eine aktive Rolle einnehmen



Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit



Telefon +49 40 42 32 22-0  
Fax + 49 40 42 32 22-11

[www.bulwiengesa.de](http://www.bulwiengesa.de)

Foto: Hamburger Ding

Dr. Joseph Frechen  
bulwiengesa AG

Moorfuhrweg 13  
22301 Hamburg

[frechen@bulwiengesa.de](mailto:frechen@bulwiengesa.de)