Reutlingen

Sitzung des BVUA / FIWA

am 18.04.2024

Einziger TOP

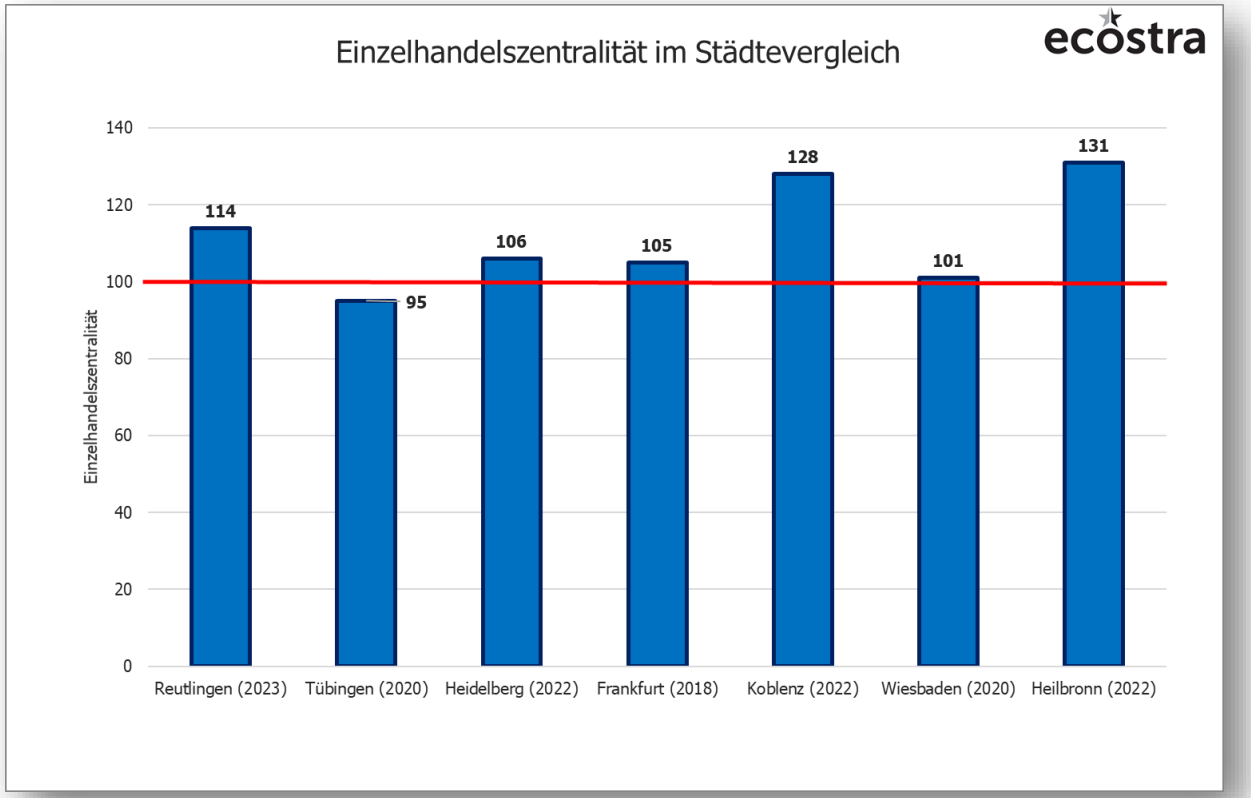
Innenstadtentwicklung

- Sachstand "Einzelhandels- und Innenstadtkonzept"
- Maßnahmenpaket zur Stärkung der Innenstadt

öffentlich

1. Der Einzelhandelsstandort Reutlingen im Städtevergleich

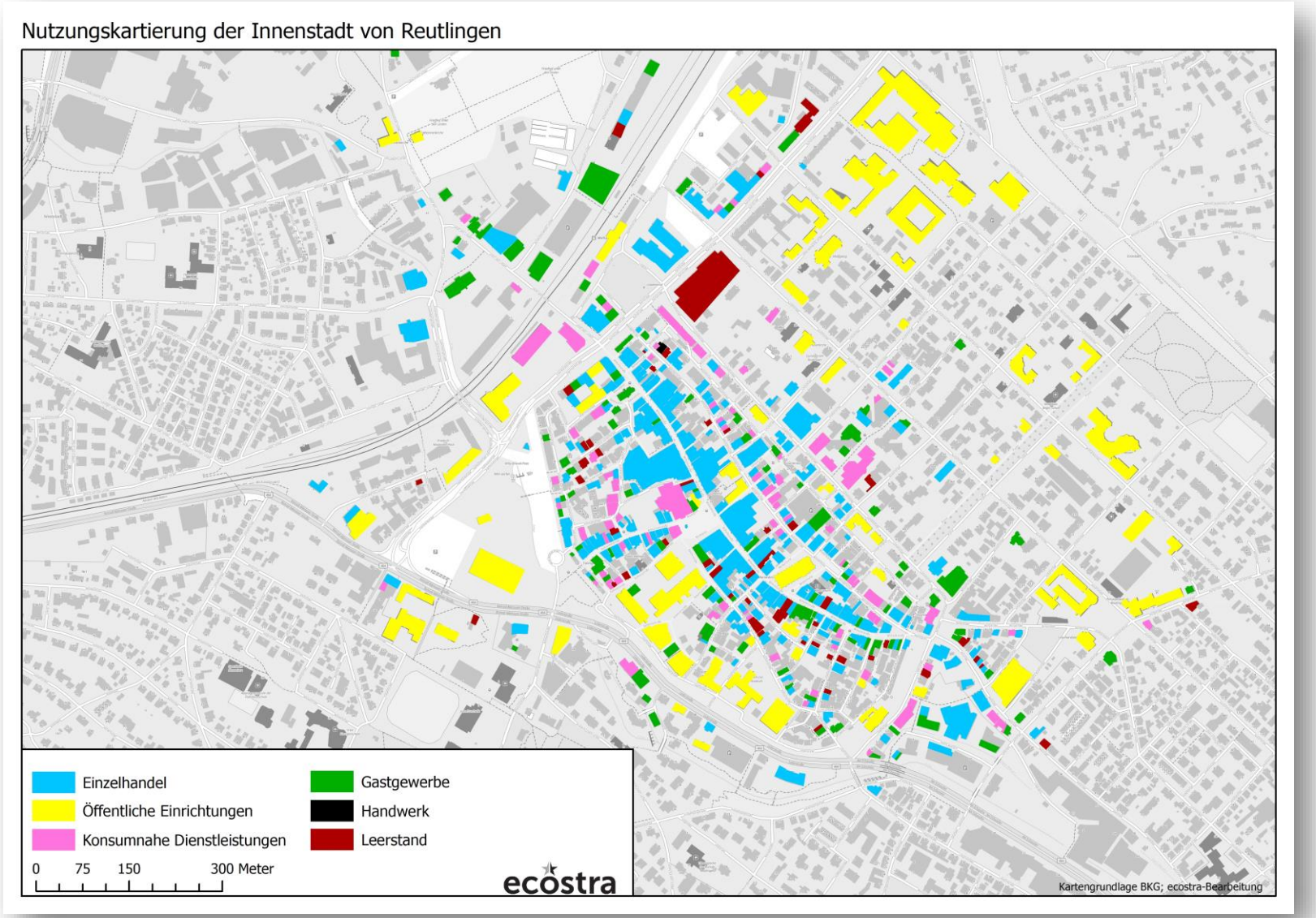
Die Einzelhandelszentralität von Reutlingen im Städtevergleich



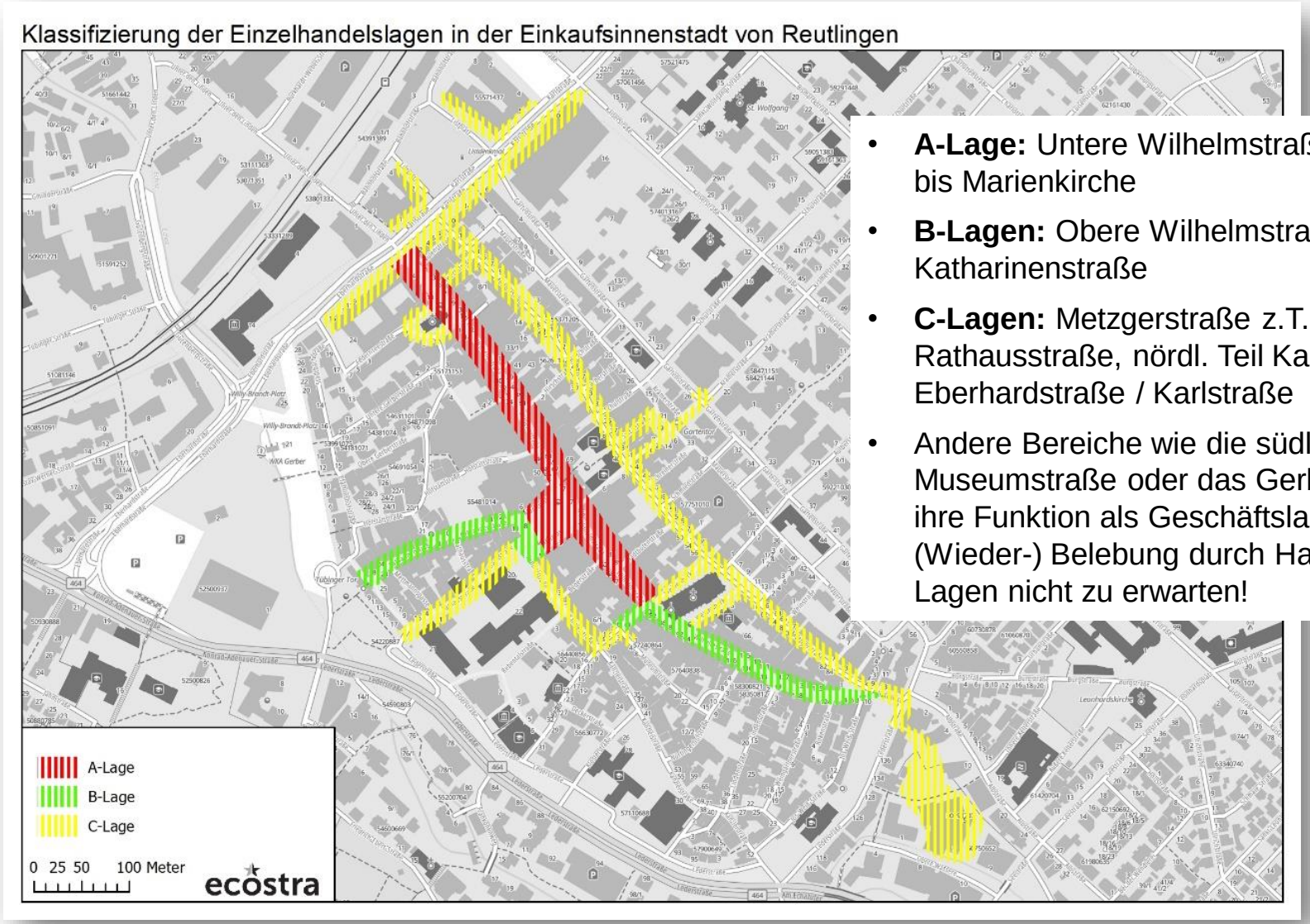
- Als **Zentralitätskennziffer** bezeichnet man die **Relation** aus örtlich erzieltem **Umsatz** und der **Kaufkraft** in der Gemeinde. Somit ein Indikator für den **Bedeutungsüberschuss** einer Gemeinde für das Umland
- Werte >100 signalisieren per Saldo **Kaufkraftzuflüsse**, Werte <100 deuten auf **Kaufkraftabflüsse** hin
- Im Städtevergleich zeigt Reutlingen hier eine nach wie vor gute Zentralität, welche aber in letzten Jahrzehnten rückläufig war
- Auch andere Städte ähnlicher Größenordnung zeigten in dieser Zeit eine rückläufige Zahl an Betrieben und Verkaufsflächen, z.B. Ulm seit 2011
  - Anzahl der Einzelhandelsbetriebe = -23,6 %
  - Verkaufsflächenausstattung = -20,3 %

2. Die Reutlinger Innenstadt: aktuelle Situation und Perspektiven

Kartierung der Nutzungen in der Reutlinger Innenstadt



Klassifizierung der Einzelhandelslagen in der Reutlinger Innenstadt



- **A-Lage:** Untere Wilhelmstraße von Karlstraße bis Marienkirche
- **B-Lagen:** Obere Wilhelmstraße & Katharinenstraße
- **C-Lagen:** Metzgerstraße z.T. mit Querachsen, Rathausstraße, nördl. Teil Kanzleistraße, Eberhardstraße / Karlstraße
- Andere Bereiche wie die südl. Kanzleistraße, Museumstraße oder das Gerberviertel haben ihre Funktion als Geschäftslage verloren. Eine (Wieder-) Belebung durch Handel ist in diesen Lagen nicht zu erwarten!

Bewertung der Situation in der Reutlinger Innenstadt

- Die Passantenfrequenzen in der Innenstadt haben das Vor-Corona-Niveau bereits wieder erreicht, die Umsätze sind noch nicht auf demselben Niveau (geringere Konversionsrate)
- Mit (noch) 2 großdimensionierten und leistungsstarken Modehäusern verfügt die Innenstadt über wichtige Magnetbetriebe, weitere Filialisten, ein vielfältiger Facheinzelhandel sowie konsumnahe Dienstleitungen ergänzen das insgesamt gute Angebot
- Es gibt ein insgesamt gutes und ausreichendes Angebot an Tief- und Hochgaragen im unmittelbaren Umfeld der Innenstadt. Allerdings sind Aspekte der Gestaltung, Atmosphäre und Orientierung in diesen Garagen nicht immer optimal
- Ladenleerstände in den A- & B-Lagen der Innenstadt sind vergleichsweise gering, dabei ist die Wilhelmstraße auch für eine Stadt dieser Größenordnung bereits sehr ausgedehnt
- Nebenlagen kriseln, wobei manche frühere Geschäftslagen (z.B. südliche Kanzleistraße, Gerberviertel) zukünftig als Handelsstandorte nicht mehr in Frage kommen. Andere (z.B. Metzgerstraße) können ggf. mit spezifischer Thematisierung stabilisiert werden. Positive Impulse kann hier z.B. die Markt- und Manufakturenhalle („M59“) setzen
- Durch Maßnahmen der Stadtsanierung und –gestaltung sowie der Möblierung öffentlicher Räume konnte die Aufenthaltsqualität in verschiedenen Teilräumen (v.a. Wilhelmstraße, Weibermarkt) verbessert werden. Handlungsbedarf besteht weiterhin in einzelnen Teilräumen (z.B. Marktplatz)
- Stadteingänge sind nicht immer in geeigneter Weise wahrnehmbar (sog. „Torfunktion“)

Schließung von Breuninger: eine Überraschung! Oder doch nicht?

Warenhaus gibt Standort auf

Schlag für Reutlinger Innenstadt: Modehaus Breuninger schließt

SWR, 06.03.2024

"ABNEHMENDE ATTRAKTIVITÄT DER INNENSTADT" ALS GRUND

Breuninger schließt Haus in Reutlingen

Textilwirtschaft, 06.03.2024

Nach 25 Jahren: Breuninger schließt Standort in Reutlingen

fashionunited.de, 06.03.2024

BREUNINGER-RÜCKZUG AUS REUTLINGEN

"Das Aus von Breuninger schmerzt mehr als die Galeria-Schließung"

Textilwirtschaft, 08.03.2024

EINZELHANDEL

Breuninger schließt Mode-Haus in Reutlingen Ende 2024

Das Mode-Unternehmen Breuninger macht seinen Standort in Reutlingen Ende 2024 dicht. Die Gründe und was mit Mitarbeitern und Immobilie passieren soll.

GEA, 06.03.2024

„Das Aus von Breuninger schmerzt mehr als die Galeria-Schließung“

Breuninger gibt sein Haus in der Innenstadt von Reutlingen auf. Unmittelbarer Nachbar vor Ort ist das Modehaus Zinser. Was die Schließung von Breuninger für den Mitbewerber und den Standort Reutlingen bedeutet, verrät Geschäftsführer Christian Klemp im TW-Interview.

Bei Breuninger war die Vergangenheit geprägt von Neueröffnungen und Übernahmen. Jetzt hat die Department Store-Kette zum ersten mal in 20 Jahren eine Schließung verkündet. Die Filiale im schwäbischen Reutlingen macht Ende November dicht. Im Ort hatte die Nachricht für Bestürzung gesorgt, in der Branche zeigten viele Verständnis. Der Weggang des prominenten Händlers wird den Standort verändern und sich auch auf die Mitbewerber und Nachbarn auswirken. Einer davon ist Zinser. Die Gruppe betreibt acht Modehäuser in Baden-Württemberg und sieht jetzt durchaus neue Chancen in Reutlingen für sich.

TW: Herr Klemp, Breuninger schließt seine Filiale in Reutlingen, direkt gegenüber von Zinser. Hat Sie das überrascht?
Christian Klemp: Ich habe nicht damit gerechnet, dass Breuninger schließt. Das kam jetzt sehr plötzlich. Aber man muss sehen, dass Breuninger ein Metropolen- und Großstadtkonzept ist. Das Reutlinger Haus hat ja nicht mehr wirklich Breuninger abgebildet, sowohl was den Zustand des Ladens betraf, als auch die Bandbreite des Sortiments.

Inwiefern?
Wir haben in Reutlingen fast zu 100% deckungsgleiche Sortimente mit Breuninger, das ist an anderen Standorten normalerweise nicht der Fall. In Nürnberg, in München oder in den Breuninger-Ländern ist Breuninger deutlich stärker im Premium-Segment positioniert und designlastiger. Offenbar hat Reutlingen konzeptionell nicht mehr ins Portfolio gepasst. Hinzu kommt, dass Breuninger nach 20 Jahren dringend in das Haus hätte investieren müssen. Offenkundig sah man an dem Standort nicht mehr die Wachstumschancen, um diese vermutlich großen Investitionen auch wieder zu verdienen.

Was bedeutet der Wegfall von Breuninger für den Standort Reutlingen?
Für die Stadt ist das natürlich nicht schön, weil jetzt an zentraler Lage ein Leerstand entsteht. Der Wegfall von Breuninger wird den Standort mehr schmerzen als die Schließung von Galeria. Der Kaufhof lag außerhalb der Stadt, das haben wir in der zentralen Fußgängerzone wenig gespürt. Ich bin ein positiv denkender Mensch, es gibt ja durchaus noch Bekleidungsangebote in der Stadt: von vertikal aufgestellten Lieferanten wie S.Oliver und Bestseller bis hin zu kleineren Fachgeschäften. Aber klar ist, dass sich der Breuninger-Umsatz nicht komplett auffangen lässt. Es werden Leute Breuninger treu bleiben und vielleicht online kaufen oder nach Stuttgart oder Sindelfingen fahren. Es kann sein, dass Kunden in unser Haus nach Tübingen fahren. Da haben wir auf 11.000 m² noch einmal eine deutlich größere Auswahl. Und ich glaube, wir können mit unserem Haus in Reutlingen auch etwas Umsatz abbekommen. Und dann werden viele natürlich auch in die nahe Outletcity Metzingen abwandern.

Breuninger in Reutlingen

> „Klar ist, dass sich der Breuninger-Umsatz nicht komplett auffangen lässt.“

Wie stark ist der Einfluss der Outletcity auf den Standort Reutlingen?
Natürlich fließen Ausgaben ab zu Marken, die dort positioniert sind. Unser Haus in Tübingen liegt etwas weiter entfernt, da ist der Effekt nicht mehr so stark. Aber in Reutlingen hat eine Marke wie Hugo Boss nicht viel Bedeutung, zumindest im Businessbereich. Da wird es schon schwierig. Auch einen Polo Ralph Lauren brauchen sie in Reutlingen so nah an der Outletcity nicht zu führen.

Also ist Reutlingen ein schwieriger Standort?
Naja, wir hatten letztes Jahr kein Frequenzproblem. Reutlingen hatte im vergangenen Jahr prozentual gesehen den stärksten Umsatzzuwachs unserer Häuser. Und wir hatten auch einen guten Start in dieses Jahr. Wir holen die Galeria-Kunden ab. Wir haben vorher kein Wäschesortiment geführt und haben jetzt auf kompakter Fläche eine Damen- und Herren-Wäsche-Welt mit den wichtigsten Dingen installiert. Und sofort Umsätze gemacht.

Wie reagieren Sie jetzt auf die Breuninger-Schließung?
Konkret kann ich das noch nicht sagen, die Nachricht ist ja noch frisch. Aber natürlich müssen wir unsere Hausaufgaben machen. Wir werden uns genau ansehen, wo Breuninger Umsätze gemacht hat und welche Bereiche wir entsprechend stärken müssen. Wir haben 5000 m² Fläche, da kann man schon einiges machen. Wir haben, was die Produktivität betrifft, sicherlich noch Luft nach oben. ■

DAS GESPRÄCH FÜHRTE JUDITH KESSLER

Textilwirtschaft, 14.03.2024

Schließung von Breuninger: Ist die Ursache eine „abnehmende Attraktivität der Innenstadt“?

- Breuninger ist ein **Metropolenkonzept** und v.a. im oberen und Premiumsegment positioniert. Der Standort Reutlingen war daher standort-, objekt- und sortimentsbezogen atypisch.
- Aus fachlicher Sicht dürfe es sich beim Reutlinger Breuninger-Haus um den **umsatzschwächsten Standort** im Portfolio handeln
- Nach vorliegenden Informationen standen nach über 25 Jahren Betrieb **umfangreiche Investitionen** an
- Lt. dem Geschäftsführer von Zinser (Interview in TW) hat die **Innenstadt kein Frequenzproblem**. Zudem verzeichnete demnach das Zinser-Haus in Wilhelmstraße zuletzt den stärksten relativen Umsatzzuwachs unter allen Zinser-Modekaufhäusern. Insofern ist das Standortumfeld in der Innenstadt auch für den markenorientierten Modehandel nach wie vor positiv

➔ Aus Sicht von ecostra liegen die Gründe der Schließung weniger in einem Attraktivitätsverlust der Innenstadt begründet, sondern sind Folge einer strategischen **Straffung des Vertriebsnetzes**

➔ Ein **Nachvermietung** des EG und evtl. des 1. OG mit Handelsnutzungen sollte angesichts der Lagequalität **unproblematisch** sein

➔ Voraussetzungen sind aber ein **marktadäquates Mietpreisniveau** und ggf. notwendige Investitionen in das Gebäude oder auch ein zügiger Verkaufsprozess. Hier ist v.a. Breuninger als **Eigentümer in der Pflicht**.

3. Fazit und Handlungsempfehlungen

Wo steht Reutlingen aus Sicht von ecostra als Einzelhandelsstandort?

- In Anbetracht der Marktveränderungen (Online-Wachstum, Intensivierung des Wettbewerbs, Outletcity Metzingen etc.) und der sonstigen Herausforderungen (Corona-Krise, Ukraine-Krieg, Inflation, Klima-Krise etc.) hat sich der Standort gut behauptet.
- Reutlingen hat eine vergleichsweise „saubere" Standortstruktur, wobei der Anteil zentrenrelevanter Sortimente an dezentralen Standorten gering ist. Dies deutet auf eine stringente, zielorientierte Politik und kaum planerische Fehlentscheidungen in der Vergangenheit.
- In der historischen Betrachtung zeigt sich ein Bedeutungsverlust von Reutlingen als Versorgungs- und Einkaufsstandort innerhalb seines Einzugsgebiets (u.a. auch bedingt durch das handelsbezogene Aufrüsten der diversen Mittelzentren). Das weit nach Süden auf die Alb ausgreifende Einzugsgebiet ist nach wie vor von großer wirtschaftlicher Bedeutung; hier spielen Erreichbarkeit und das „Ankommen in der Stadt" eine nicht zu unterschätzende Rolle.