FACHKOMMENTAR

Frequenzbringer Lebensmitteleinzelhandel: Nachnutzung als Chance für lebendige Innenstädte

Jonathan Oskar Hirsch, Leitung Portfolio Filiale der Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG

Leerstand auf der einen Seite, Flächenknappheit auf der anderen: Unsere Innenstädte stehen vor einer doppelten Herausforderung. Wo früher Warenhäuser und der stationäre Einzelhandel Besucher*innen ins Zentrum zogen, prägen heute vielerorts leerstehende Handelsflächen das Stadtbild. Gleichzeitig führt das Städtewachstum dazu, dass Wohn- und Grundstücksflächen im urbanen Raum immer knapper werden.

Eine effiziente und zukunftsfähige Lösung liegt in der Nachnutzung von Bestandsflächen – etwa durch eine Umgestaltung für den Lebensmitteleinzelhandel. Die Filialen können als Frequenzbringer fungieren und zur Revitalisierung von Innenstädten beitragen, wenn sie bedarfs- und zielgruppengerecht realisiert werden. Wie das erfolgreich gelingt, zeigen wir bei Lidl in Deutschland. Der Schlüssel liegt in maßgeschneiderten Filialkonzepten: Sie fügen sich flexibel in die jeweiligen Strukturen ein und nutzen die vorhandenen Flächen optimal. Das ist gerade in Bestandsgebäuden entscheidend, denn hier variieren die baulichen Bedingungen von Standort zu Standort. Unsere Konzepte entwickeln wir dabei kontinuierlich und im engen Austausch mit Städten und Gemeinden weiter. Zudem setzen wir auf strategische Kooperationen mit Partner*innen aus der Immobilienwirtschaft.

Ein gelungenes Beispiel dafür ist die Berliner Filiale am Hermannplatz, die in ein bestehendes Galeria-Warenhaus integriert wurde. Die Filiale befindet sich seit Dezember 2024 im Erdgeschoss des Gebäudes und verfügt über einen separaten Eingang und individuelle Öffnungszeiten. So können Kund*innen zu den gewohnten Lidl-Zeiten einkaufen. Bei der Gestaltung der Fläche wurden hochwertige Materialien und Holzelemente verbaut, die der Filiale eine moderne Atmosphäre verleihen. Durch die direkte Anbindung an den ÖPNV ist der Standort außerdem gut erreichbar. So lässt sich der Einkauf schnell und auf kurzem Wege in den Alltag integrieren.



Bild: Lidl Deutschland

Als erfolgreich haben sich bei Lidl an einigen Standorten auch die Projektentwicklung und der Bau von Mixed-Use-Immobilien erwiesen. Dabei werden Filialen direkt mit Wohn- und Büroflächen kombiniert und die Einheiten zusammen geplant. Diese effiziente Flächennutzung sorgt gerade in dicht besiedelten Gebieten und komplexen Innenstadtlagen für Entlastung. Die aktuellen Ergebnisse der Deutschlandstudie Innenstadt bestätigen die wichtige Bedeutung des Lebensmittelhandels und somit auch der Lidl-Filialen für unsere Innenstädte, die als Frequenzbringer einen wichtigen Beitrag zur Innenstadtbelebung leisten. Denn während viele Einkäufe heute online erledigt werden, kaufen die Verbraucher*innen ihre Lebensmittel weiterhin in der überwiegenden Mehrheit vor Ort. So entstehen Besucherströme, von denen benachbarte Gewerbe profitieren und die auch die Ansiedlung weiterer Geschäfte, Gastronomiebetriebe oder sozialer Einrichtungen begünstigen. Immer mehr Stadtentwickler*innen begreifen Lebensmitteleinzelhändler*innen deshalb nicht nur als Versorger*innen, sondern als Ankermieter*innen, die Innenstädte langfristig stabilisieren und beleben.