



## Bestandsmonitoring 2024

### Erhebungszeitraum: Mai 2024

Das jährliche Bestandsmonitoring erfasst die Datenerhebung zur Erdgeschossnutzung aller Gewerbeeinheiten im Geschäftsstraßenmanagement (GSM)-Gebiet. Wie in den Vorjahren wurde das Bestandsmonitoring mit der aufsuchenden Ansprache der Gewerbetreibenden kombiniert um die Gewerbetreibenden über die Aktivitäten des GSMs (Turm-Straßen-Initiativen (TIM) Frühstück, Moabiter Kiezfest, Gebietsfonds etc.) zu informieren.

Im Folgenden werden die Ergebnisse des Bestandsmonitorings 2024 kurz zusammengefasst (mit Vergleichswerten aus den Jahren 2022 und 2023). Die Kategorien wurden so gewählt, dass sie Veränderungen oder Konstanz aufzeigen und als Indikatoren für die Beobachtung von Veränderungen in den Geschäftsstraßen dienen. Das Bestandsmonitoring dient lediglich dazu, einen Überblick über den aktuellen Gewerbebestand im Gebiet zu geben.

### Teil 1: 2022-2024

#### Auswahl der Nutzungskategorien (Ebene 2 und Ebene 3, inkl. Schultheiss Quartier) im Vergleich, 2022-2024

	2022	2023	2024
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	71	71	79
Supermärkte / Vollsortimenter	19	25	26
Spätis	13	11	13
Bäckereien / Konditoreien	17	18	17
<b>Bekleidung</b>	22	22	19
Damen-, Herren-, Kinderbekleidung	15	20	19
Schuh- und Lederwaren	5	1	0
<b>Schönheit und Pflege</b>	53	54	57
Kosmetik-, Nagel- und Sonnenstudios / Friseure (inkl. Barber)	49	47	50
<b>Gastronomie</b>	136	142	140
Restaurants	43	53	50
Imbisse	56	52	53
Cafés und Eiscafés	31	29	27
Bar, Kneipe	7	7	10
<b>Vergnügungstätten</b>	12	7	6

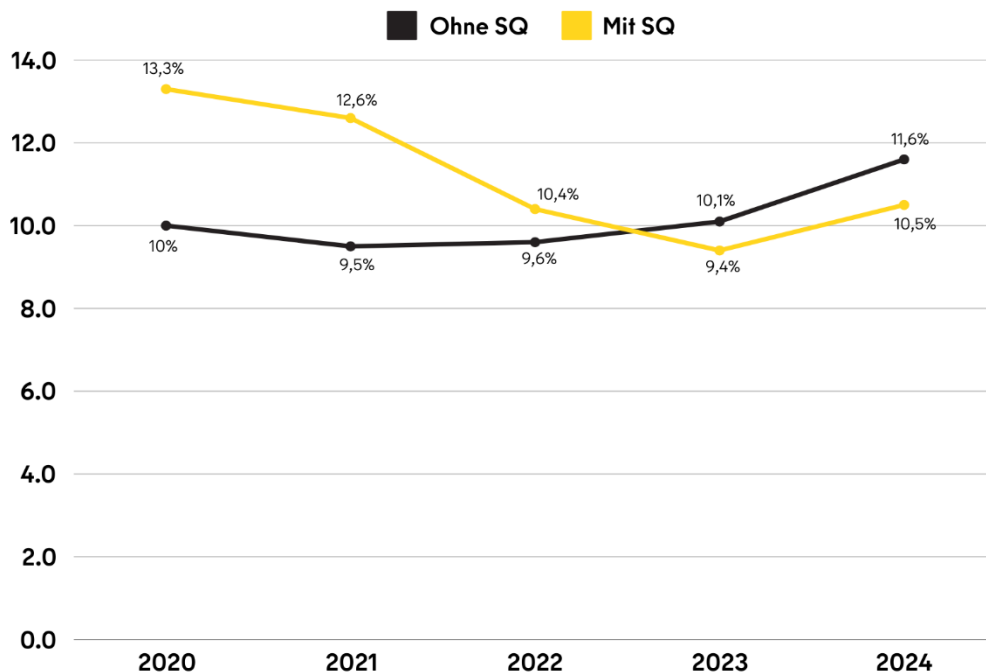
Im Bereich „Nahrungs- und Genussmittel“ hat es seit 2023 kleine Entwicklungen gegeben. Zum Beispiel, ein paar neue Süßigkeitenläden, ein neuer Weinhandel und zwei neue Spätis. In der Bekleidungsbranche sind die Zahlen relativ stabil. Bemerkenswert ist die Schließung von C&A in der Turmstraße, die den generellen Trend des Modehandels weg vom stationären hin zum Online-

Handel widerspiegelt. Die Anzahl der Gewerbeeinheiten, die sich dem Thema „Schönheit und Pflege“ widmen, nehmen seit 2022 kontinuierlich zu, mit der Eröffnung von zwei neuen Barbershops, einem Friseursalon und einem Kosmetikstudio.

Im Gebiet Turmstraße gibt es keine nennenswerten neuen Trends in der Gastronomie-Szene. Der Zuwachs an „Bars“ ist auf neue Shisha-Bars sowie eine neue Mezze-Bar zurückzuführen. Die Zahl der Spielstätten sinkt weiter, mit einer weiteren Schließung in der Beusselstraße 67 und keiner Neueröffnungen.

### Leerstandsquote (in %), 2020-2024

Die Leerstandsquote in der folgenden Grafik wurde aufgeteilt in eine Angabe *mit* Schultheiss Quartier und eine Angabe *ohne* Schultheiss Quartier. Grund hierfür ist, dass durch die Umbaumaßnahmen im Obergeschoss des Schultheiss Quartiers und die damit verbundenen Flächenumwidmungen die Leerstandsquote für das gesamte GSM-Gebiet verfälscht werden könnte.



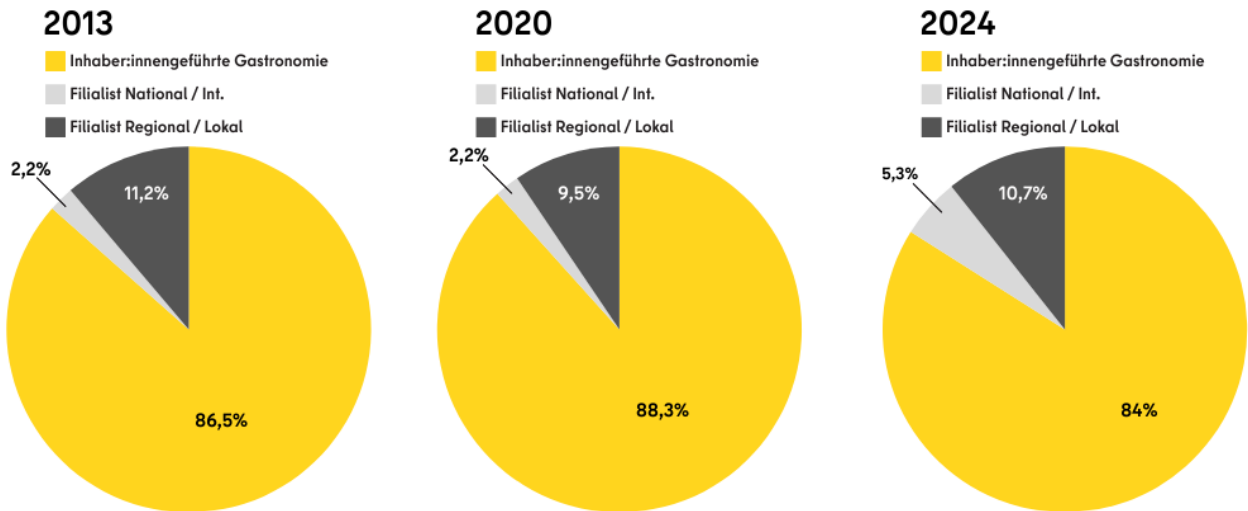
Obwohl die letzten Jahre die Leerstandsquote relativ stabil geblieben ist, gab es 2024 einen leichten Sprung von 1,5%. Ob dies ein aufsteigender Trend bleibt, wird sich erst zeigen, wenn das nächste Bestandsmonitoring durchgeführt wird. Zu den nennenswerten Schließungen gehören C&A, Lichthaus Moabit, Turm-Apotheke und die Otto-Apotheke (die Anzahl von Apotheken ist von 12 auf 10 gesunken). Mehrere Cafés (Nara Cafe, Luwian Cafe, Mama's Türkische Küche, Cafe Duru, Antique Cafe) haben ebenfalls geschlossen. Der Leerstand im Schultheiss Quartier ist in den letzten Jahren durch die langsame Umwandlung von Gewerbe- in Büroflächen zurückgegangen. Dennoch bleibt der Leerstand im Food Court und im Erdgeschoss ein Thema.

## Teil 2: 2013 - 2024

Nach der Etablierung eines Geschäftsstraßenmanagements wurde seit 2013 jährlich ein Bestandsmonitoring der Ladenlokale im Geschäftszentrum Turmstraße durchgeführt. Die folgenden Grafiken geben einen tieferen Einblick in die Entwicklungen seit Beginn der GSM-Bestandsüberwachung im Gebiet.

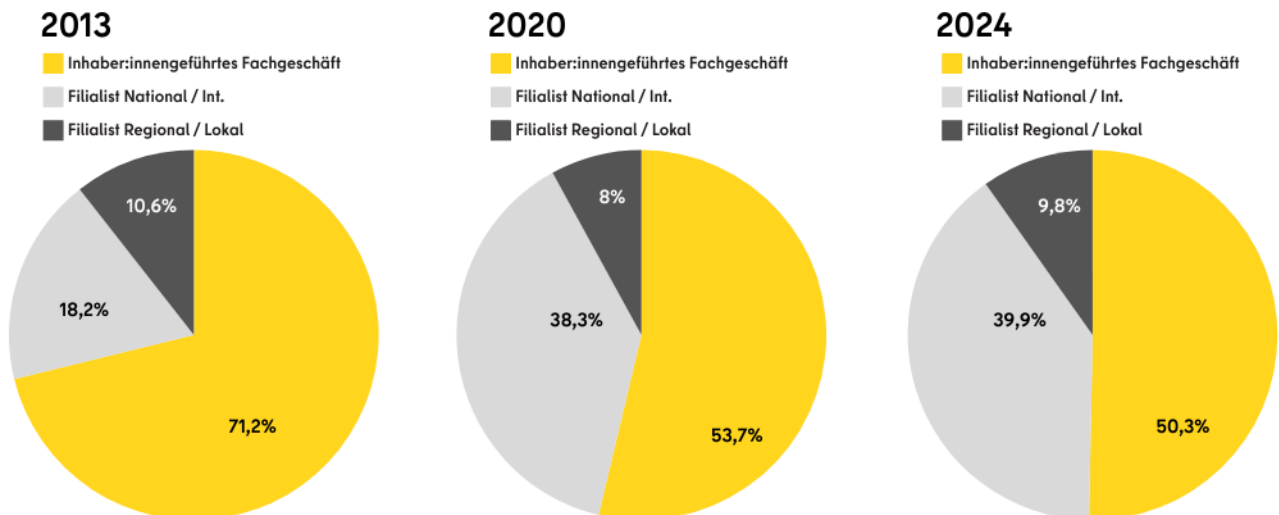
### Strukturwandel nach Nutzungskategorie, 2013-2024

#### Gastronomie



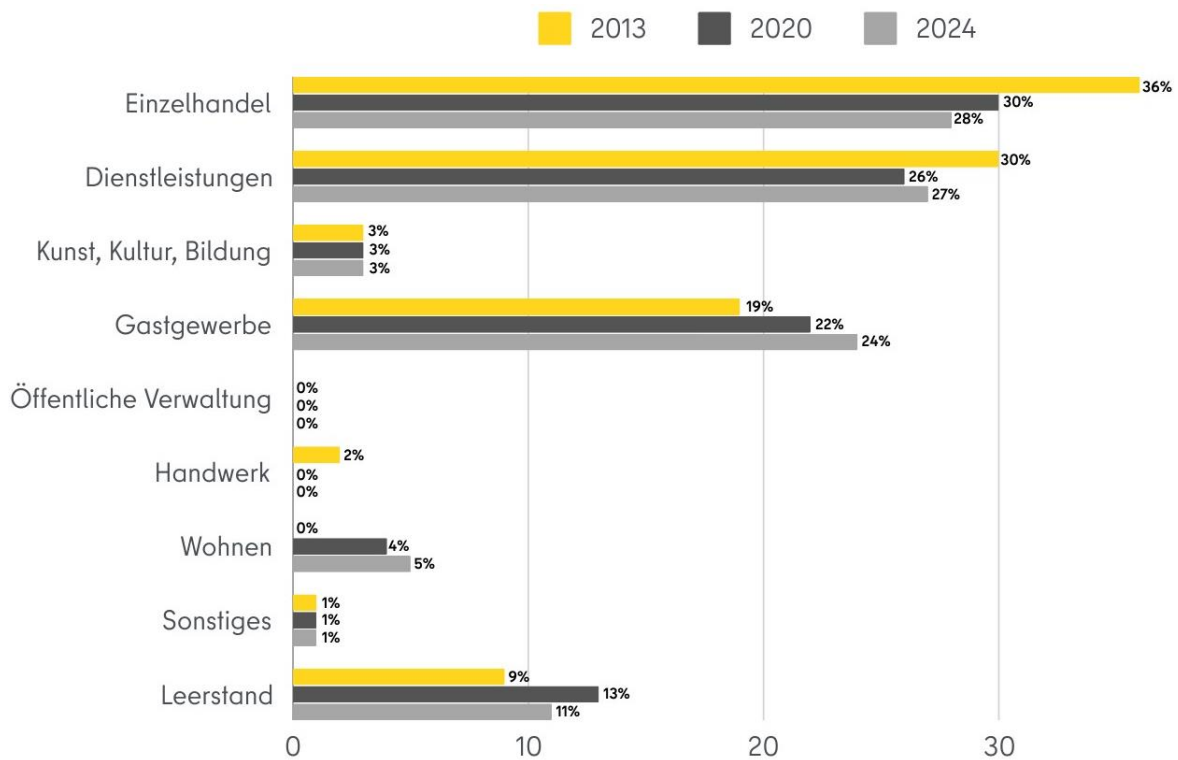
Seit 2013 ist der Anteil der inhabergeführten Gastronomie relativ stabil geblieben, während der Anteil der internationalen bzw. nationalen Filialisten leicht gestiegen ist. Auffällig ist der insgesamt geringe Anteil internationaler Gastronomen. Zwar gibt es in Moabit ein „Starback Coffee“ und ein „McDarwich’s“, bekannte Marken wie McDonalds, KFC, Starbucks, Dunkin, Burger King etc. sind jedoch nicht im Gebiet vertreten. Lokale Ketten wie Risa, Crispy's Chicken oder Exclusive Cafe sind weiterhin präsenter als internationale/nationale Ketten.

#### Einzelhandel



Während die inhaber:innengeführte Gastronomie konstant geblieben ist über die Jahre, hat der inhaber:innengeführte Einzelhandel seit 2013 deutlich abgenommen, vor allem durch die Aufnahme des Schultheiss Quartiers in die Statistik. Die Anzahl der regionalen und lokalen Filialisten ist mehr oder weniger gleichgeblieben.

### Vergleich der relativen Verteilung der Nutzungskategorien, 2013-2024



Im Rahmen der Fortschreibung des Geschäftsstraßenkonzeptes wurde ein Fazit auf Basis des Vergleichs der Jahre 2013 und 2020 gezogen. Die Ergebnisse des Bestandsmonitorings 2024 wurden hier ergänzt. Für den Jahresvergleich werden Prozentwerte verwendet, da sich die Anzahl der erfassten Geschäftseinheiten im Laufe der Jahre erhöht hat (Erweiterung des Fördergebietes im Jahr 2015 mit ca. 40 Geschäftseinheiten und Eröffnung des Schultheiss Quartiers im Jahr 2018). Die oben dargestellte Leerstandsquote beinhaltet das Schultheiss Quartier. Auf der folgenden Seite werden die Trends in den Kategorien Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastgewerbe, Handwerk, Kunst, Kultur und Bildung, Wohnen und Leerstand dargestellt.



## EINZELHANDEL

### ➔ Nahrungs- und Genussmittel

- ➔ Supermärkte und Vollsortimenter
- ➔ Spätis
- ➔ Bäckereien, Konditoreien

### ➔ Bekleidung

- ➔ Damen-, Herren-, Kinder-, Jugend- und Babybekleidung
- ➔ Schuh- und Lederwaren

### ➔ Inhabergeführter Einzelhandel

### ➔ Filialisten national/international

#### Vergleich 2020-2024

- ➔ Zunahme
- ➔ Abnahme
- ➔ Ständig

## DIENSTLEISTUNGEN

### ➔ Schönheit und Pflege

- ➔ Kosmetik-, Nagel- und Sonnenstudios
- ➔ Friseure (inkl. Barbershops)

## GASTGEWERBE

### ➔ Gastronomie

- ➔ Restaurants
- ➔ Imbisse
- ➔ Cafes, Eiscafes
- ➔ Bar, Kneipe

Allgemein: Im Einzelhandel ist die Tendenz abnehmend, in der Gastronomie steigend.