

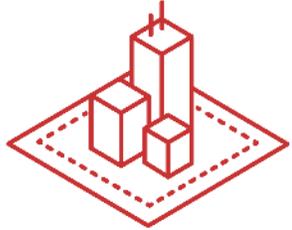
# Impuls- Referat

„Zeitgemäße Innenstadt - Neue Herausforderungen und Chancen für Immobilieneigentümer:innen“

Ute Marks

# STADT+HANDEL

bundesweit tätig für öffentliche und private Auftraggeber



Stadtentwicklung



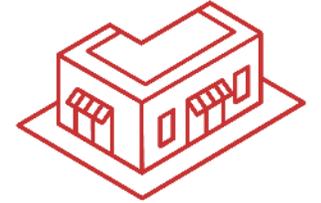
City- und  
Quartiersentwicklung



Stadtstrategien und  
Urbane Ökonomie



Partizipation



Projektentwicklung



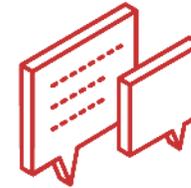
BID und  
Citymanagement



Stadtmarketing



Invest und  
Assetmanagement



Kommunikation

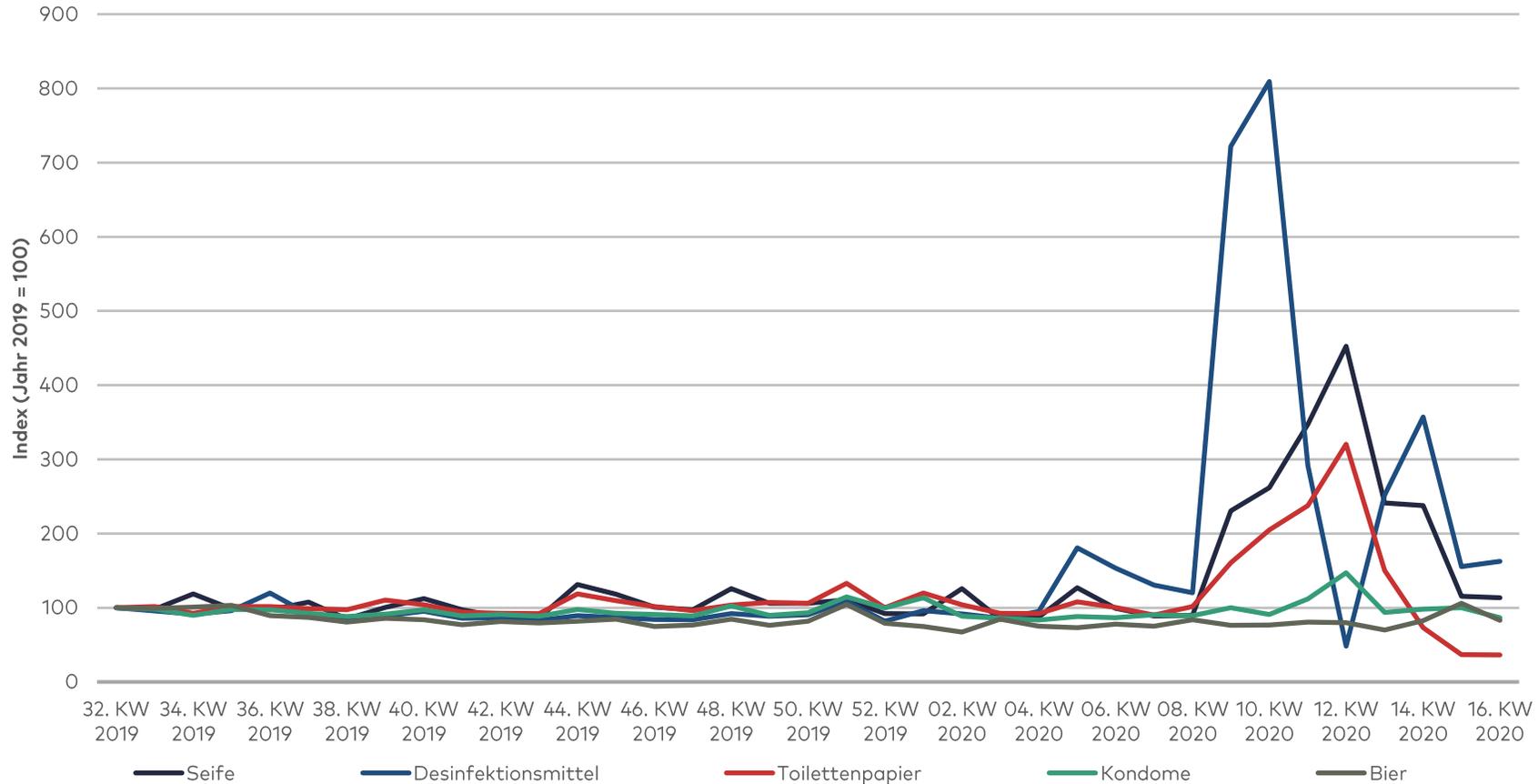


Analytics

**War was...?**

# Was ist eigentlich passiert...?

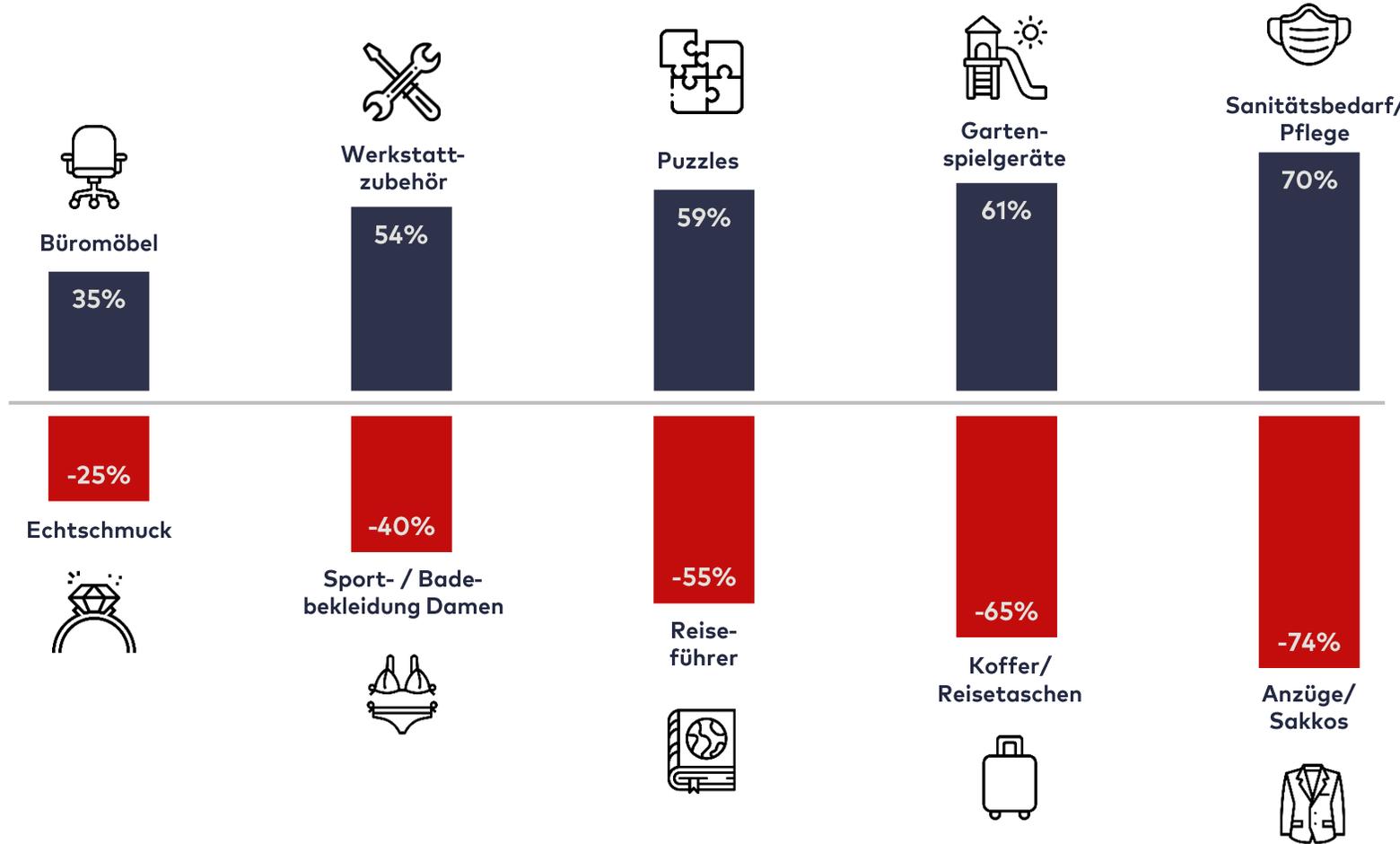
## Absatz von ausgewählten Verbrauchsgütern (Nicht-Lebensmittel)



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt.

# Was ist eigentlich passiert...?

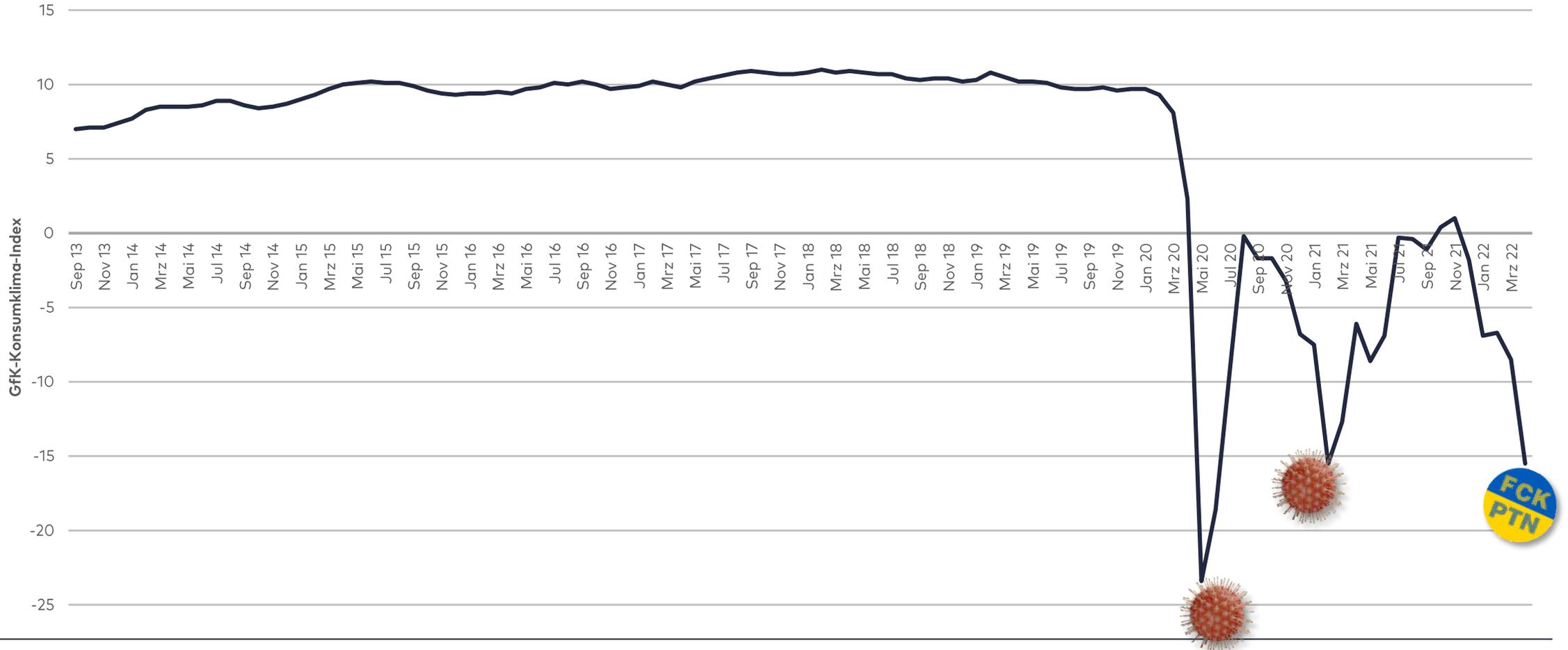
## Gewinner- und Verlierergruppen während der Corona-Krise („erste Welle“)



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: GfK Consumer Panel Nonfood; Vergleich der Kalenderwochen 11-26 aus dem Jahr 2020 gegenüber dem Jahr 2019.

# Was ist eigentlich passiert...?

## Beeinflussung des Konsumklimas durch die COVID-19-Pandemie



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK).

# Was passiert schon die ganze Zeit...?

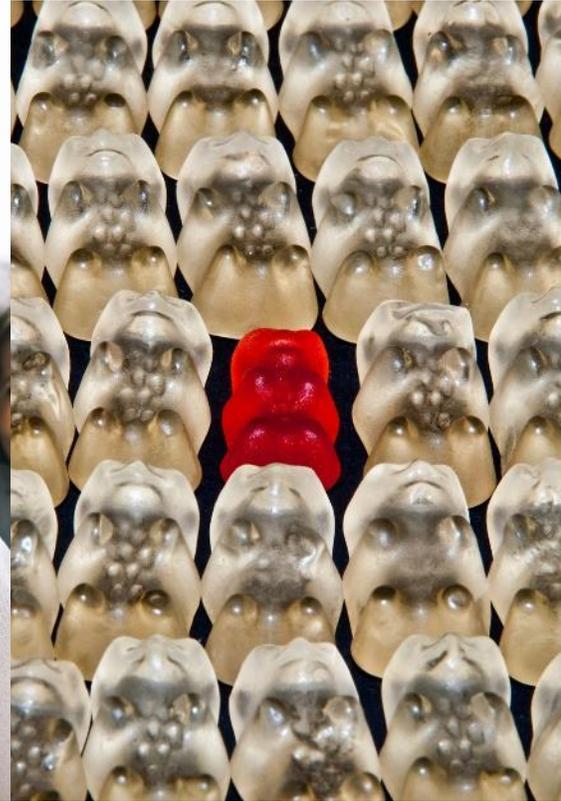
## Gesellschaftliche Wandlungsprozesse



Wertewandel



Demografischer Wandel



Individualisierung



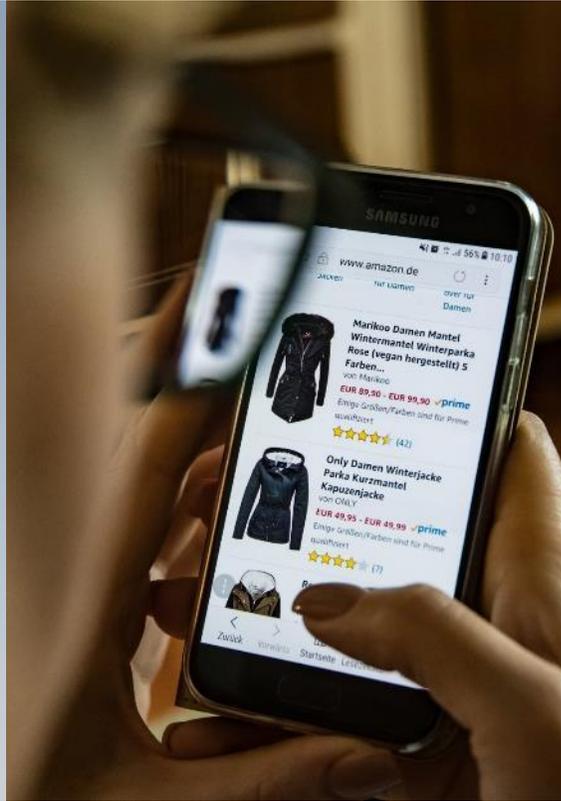
Sharing-/Online-Affinität

# Was passiert schon die ganze Zeit...?

## Wandel des Einkaufsverhaltens



Kopplung



Entkopplung



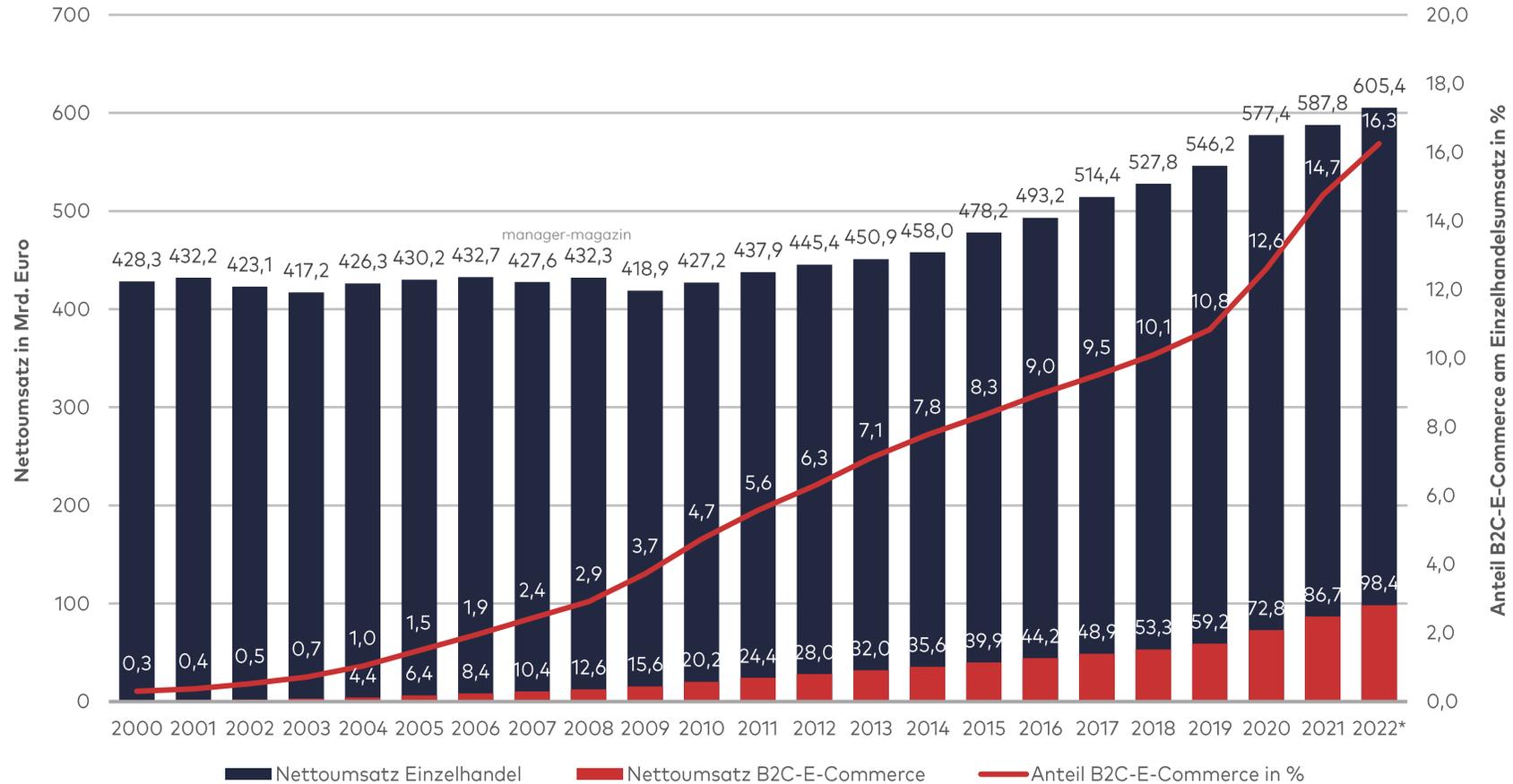
Erlebnisorientierung



Polarisierung

# Was passiert schon die ganze Zeit...?

## Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); \* Prognose.

# Was passiert schon die ganze Zeit...?

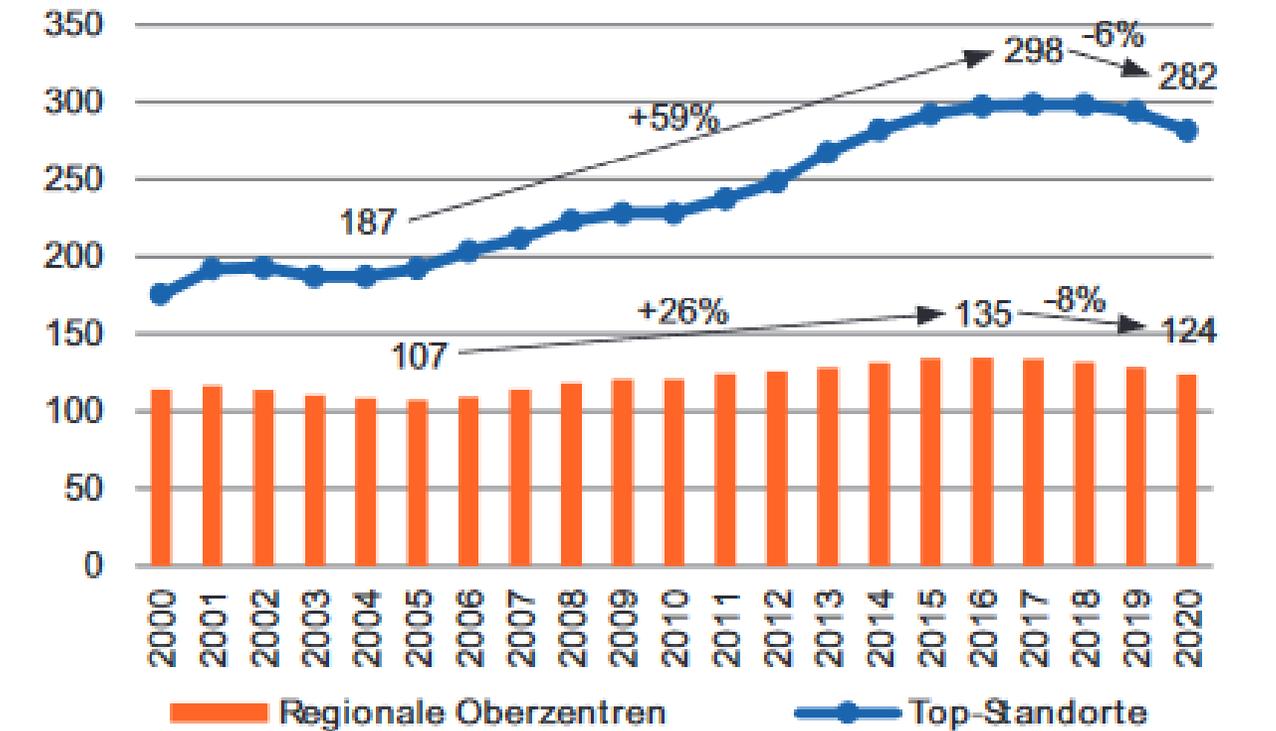
## Sinkende Mieten gelten als stabiler Trend

In vielen Städten sind die Verkaufsflächen bis 2010 gewachsen

Infolge dessen stagnierten Spitzenmieten.

Wenn künftig weniger Fläche benötigt wird und es keine alternativen Nutzungen gibt führt das zu Leerstand und sinkenden Mieten.

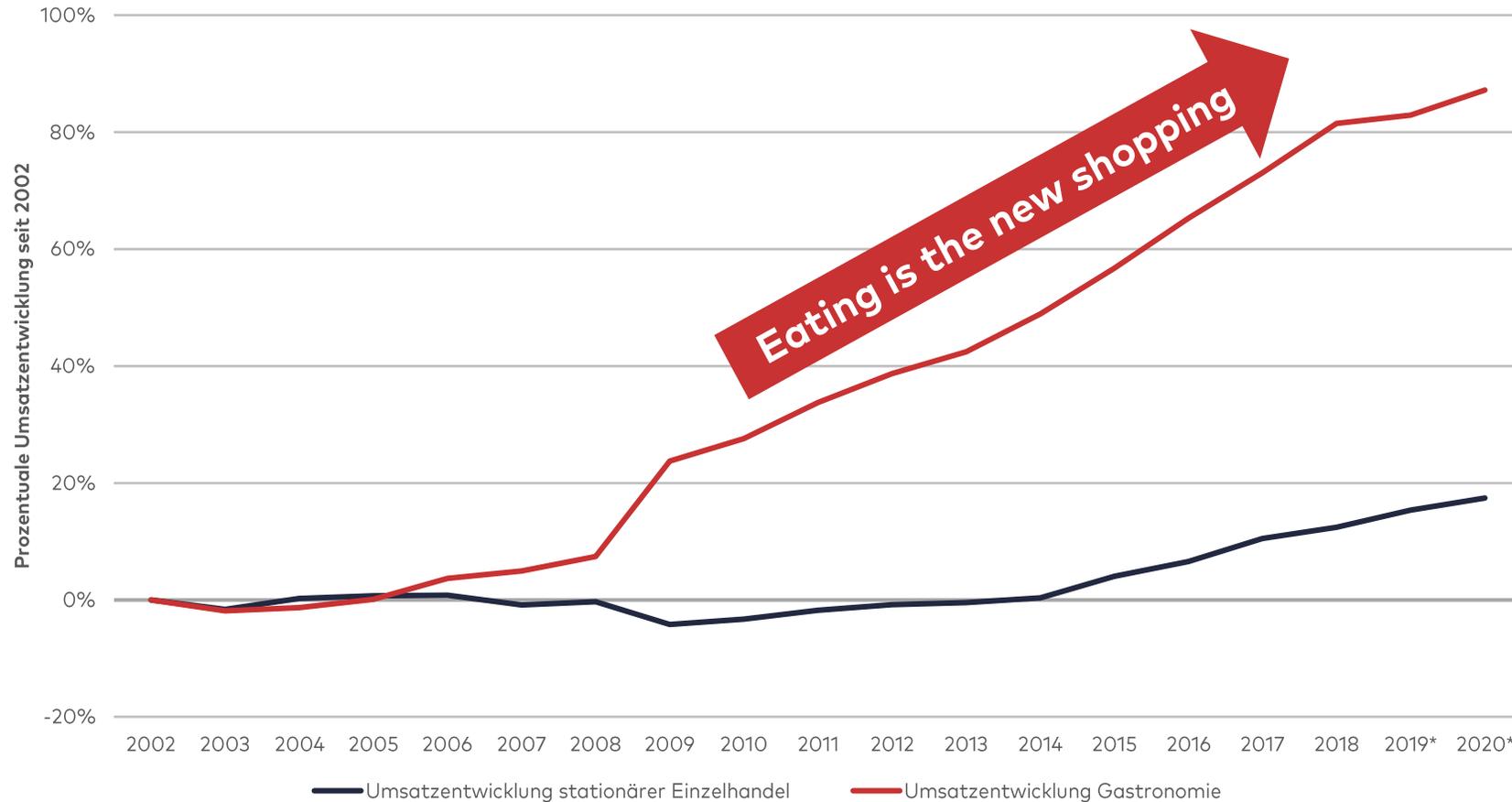
Die Aufgabe von Flächen käme einer Totalabschreibung gleich und widerspräche dem Konzept der „Dichte“.



Quelle: bulwiengesa

# Was passiert schon die ganze Zeit...?

## Umsatz stationärer Einzelhandel | Gastronomie in Deutschland



# Und wohin wird die Reise gehen...?

## Wandel der Angebotsformen



Spezialisierung



Hybridisierung



Flexibilisierung



Digitalisierung

**Und jetzt...?**

**„Corona ist ein Trend-  
Beschleuniger.“**

**Der Strukturwandel von 10 Jahren  
wird auf 1 bis 2 Jahre verdichtet!**

# Quartiere werden sich verändern!

Es muss zu neuen Nutzungen kommen!

z.B. Wohnen, Arbeiten, Produktion, Bildungseinrichtungen, Kreativität, Kultur,

Aber: Investitionen müssen sich rechnen. Das tun sie, wenn der Einstieg günstig ist, oder der Erwartbare Erlös hoch. Oder man hat sehr viel Zeit.

**Herausforderung 1: Umnutzungen kosten in der Regel Investitionen.**

**Herausforderung 2: Es gibt kaum Nutzungen, die ein vergleichbares Mietniveau erwarten lassen, wie der Einzelhandel.**



Die Ideenskizze zeigt die Kölner Schildergasse mit neuen Aktivitäten und Akteuren: In diesem Szenario sind Lieferdrohnen, Dach-Landwirtschaft, Pop-up-Stores und neue Wohnformen neuer Alltag geworden. Quelle: Caspar/DAB

# Quartiere wird sich verändern!

## Herausforderung 3:

Der Klimawandel fordert Investitionen!

Ziel ist es Gebäudebestände bis 2045 klimaneutral zu bekommen. Das gilt auch für gewerbliche Immobilien.

Der Gebäudebestand wird in den kommenden Jahrzehnten wegen der erforderlichen Umnutzungen und energetischen Sanierung gewaltige Investitionen benötigen.

Die Eigentümer werden dies oft nicht alleine leisten können/wollen – ohne öffentliches Engagement drohen Investitionsruinen.

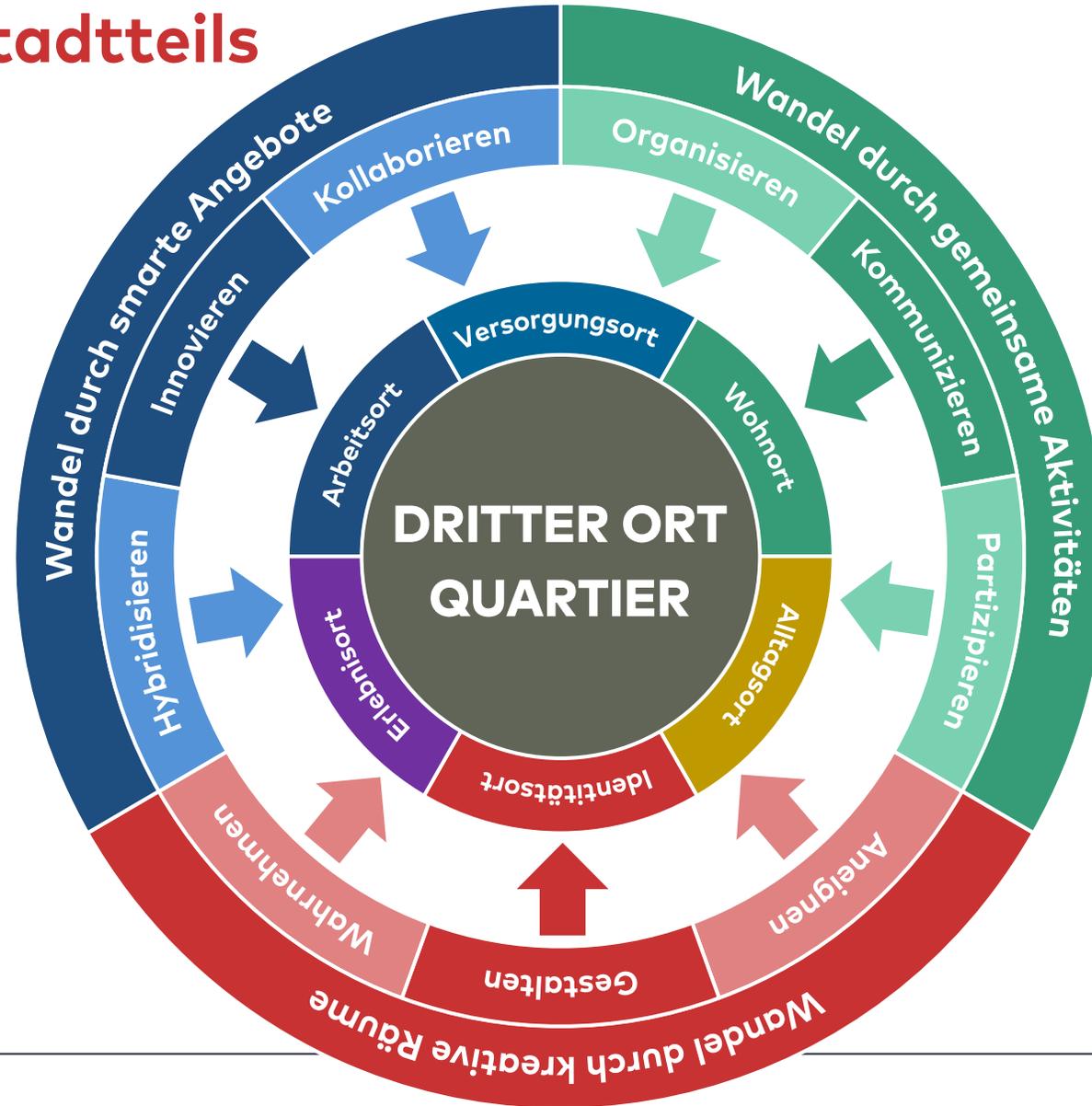


# Die Stadt der Zukunft gibt es nicht zum Nulltarif!



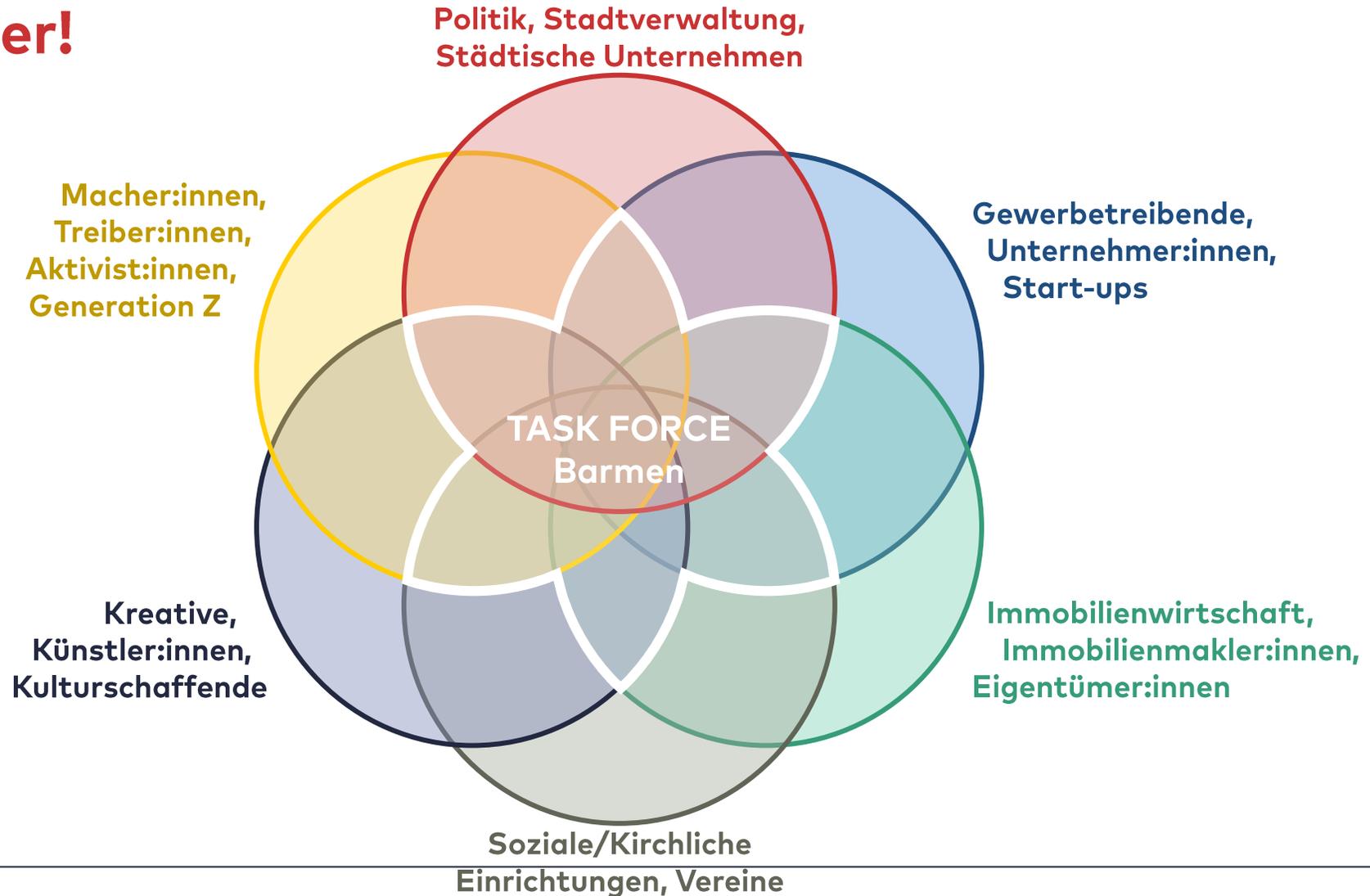
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

# Die DNA des Stadtteils entdecken!



Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

# Ein neues Bündnis für das Quartier!



# Ein neues Mindset!



**Re-Start für die Innenstadt.**  
Kein Projekt, sondern ein Prozess!



**Konzeptionell. Kompakt. Konkret.**  
Strategische Positionierung mit kompakter Analyse und konkreten Ergebnissen!



**Sichtbar. Spürbar. Wahrnehmbar.**  
Aktivierender Prozess mit Quick Wins und langfristiger Tragfähigkeit!



**Iterativ. Nicht statisch.**  
Modulare und reaktionsschnelle Prozessorganisation!



**Co-Kreation statt Co-Ignoranz.**  
Wer wirklich mitreden will, der muss auch mitmachen!



**Task Force für die Innenstadt.**  
Einbindung aller relevanten Stakeholder von Beginn an und auf Augenhöhe!

**Leichter gesagt,  
als getan...**

**... oder?**



# Stadtraumqualitäten

## Öffentlicher Raum – ohne Qualität.



Quelle: Fotos Stadt + Handel.

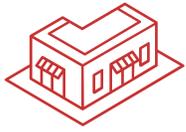


# Stadtraumqualitäten

## Wildwuchs - ohne Regeln



Quelle: Fotos Stadt + Handel.



# Nutzungsqualitäten

## Leerstand – ohne Perspektive



Quelle: Fotos Stadt + Handel.



# Nutzungsqualitäten

## Leerstand „verkleiden“



Quelle: Fotos Stadt + Handel.



# Nutzungsqualitäten

## Qualifizierung und Sensibilisierung von Gewerbetreibenden



Quelle: Fotos Stadt + Handel.



# Stadtraumqualitäten

## Temporäre Aufwertungen im öffentlichen Raum



Quelle: Fotos Stadt + Handel.



# Stadtraumqualitäten

## Flexibilität im öffentlichen Raum



**Parklet als Außengastronomie**



**Parklet als Aufenthaltsraum mit Fahrradstellplätzen**



# Stadtraumqualitäten

## Flexibilität im öffentlichen Raum



**Grätzloasen: Parklets als Spiel- und Aufenthaltsraum in beengten Stadträumen**



# Wohnqualitäten

## Who is Who?

### NutzerInnengruppen



#### Innovative Wohnformen u.a. Clusterwohnen, Studentenwohnen

- große oder kleine Raumstrukturen
- kreative Einrichtungen
- ungewöhnliche Typologien nutzbar



#### Familien

- ruhigere Wohnlagen
- Wohnen im Grünen
- Bildungs- und Spielmöglichkeiten in der Nähe



#### Jüngere Menschen

- gute Erreichbarkeit von (Hoch-) Schulen
- kleine Wohneinheiten für Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte
- weniger lärmsensibel
- belebte Bereiche



#### Ältere Menschen

- gute Anbindung an Angebote des täglichen Lebens (Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten)
- Kleinere Wohneinheiten
- Ruhigere Wohnlagen

### Idee für Potenziale für innovatives Wohnen



### Idee für Wohnpotenziale für Familien

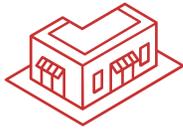


### Idee für Wohnpotenziale für junge Menschen



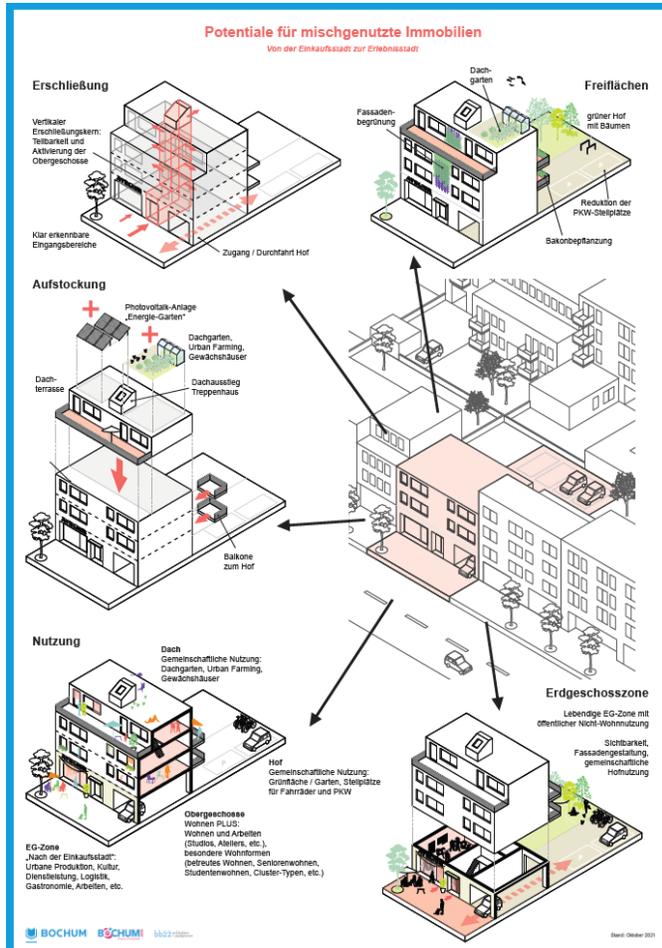
### Idee für Wohnpotenziale für ältere Menschen



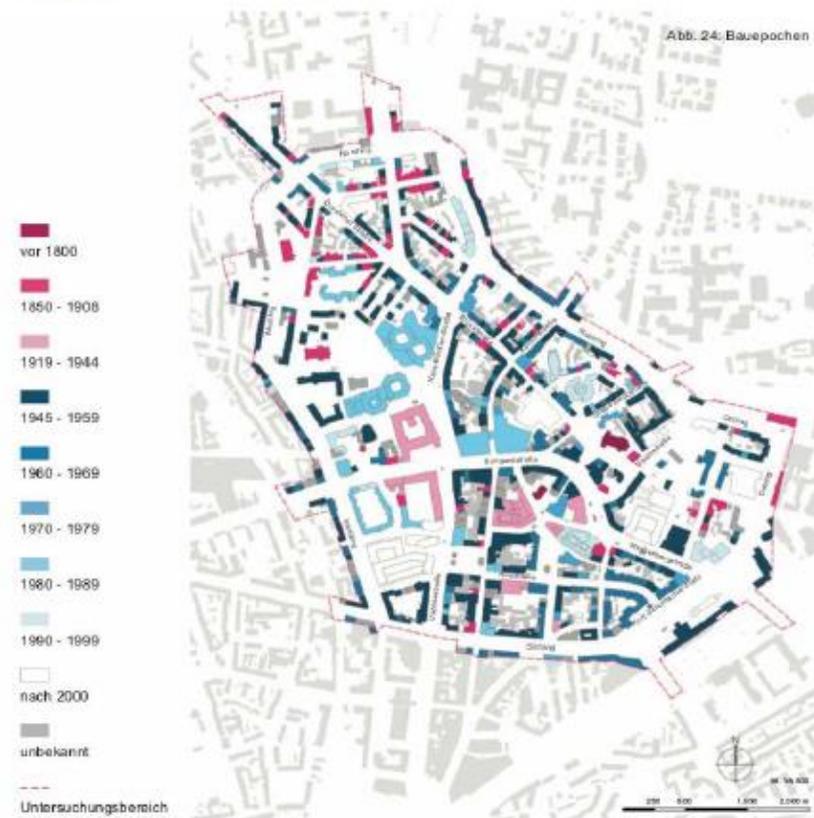


# Wohnqualitäten

## Wie und Womit?

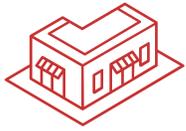


## Bauepochen



Quelle: Gestaltungshandbuch Innenstadt Bochum, (c) farwick + grote Architekten

Quelle: Fotos Stadt + Handel.



# Nutzungsqualitäten

Handelsfassaden: Weniger ist meistens mehr...



Quelle: Foto/Visualisierung, Fachhochschule Niederrhein.



# Nutzungsqualitäten

Handelsfassaden: Weniger ist meistens mehr...



Quelle: Foto/Visualisierung Fachhochschule Niederrhein.

# Die Nutzungen von morgen

## Urbane Produktion: Start-ups, Manufakturen, Crafting, DIY, Co-Working



Staub und Teer  
Köln



The Latest  
Berlin



meingemachtes Manufaktur  
Steindorf



Work together. Grow together.  
Geldern

# Die Nutzungen von morgen

Soziokultur: Authentisch, Niedrigschwellig, Kurzfristig, Temporär



Future Home 3.0  
Warstein



Unperfekthaus  
Essen



Verve!  
Beckum-Neubeckum



Lokal  
Witten

**Neue Wege.**  
**Klare Pläne.**

# STADT+HANDEL

 [www.linkedin.com/company/stadt-und-handel](https://www.linkedin.com/company/stadt-und-handel)  [www.instagram.com/stadtundhandel/](https://www.instagram.com/stadtundhandel/)

**Stadt + Handel Beckmann und  
Föhler Stadtplaner GmbH**

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)

[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)

Amtsgericht Dortmund  
Handelsregisternummer  
HRB 33826  
Hauptsitz Dortmund

**Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

**Standort Hamburg**

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 49  
Fax +49 40 53 30 96 47

**Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

**Standort Leipzig**

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43