



urbanicom

Deutscher Verein
für Stadtentwicklung
und Handel e.V.

Jahrestagung 2024

Spannungsfeld Innenstadt: Öffentlicher Raum und Immobilienwirtschaft

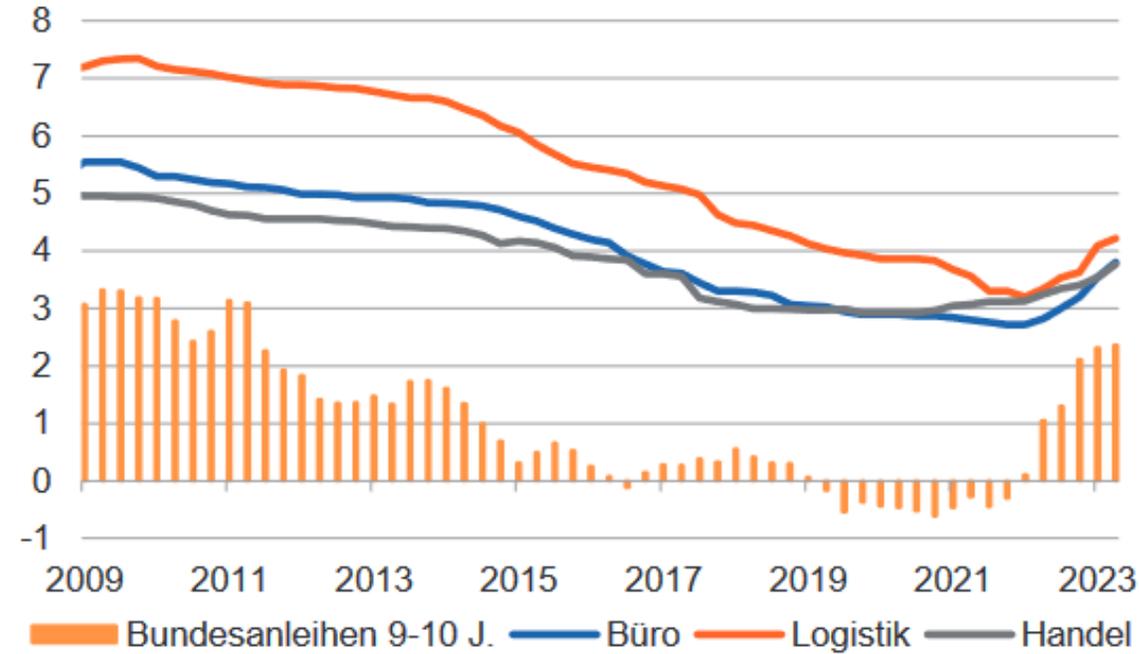
Stadtwandel und Immobilienwirtschaft

**Wem gehört die Zukunft der Innenstadt?
Kritische Reflektion des Status Quo!**

Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger, HafenCity Universität Hamburg

MIETRENDITEN ZIEHEN AUCH KRÄFTIG AN, DER ANSTIEG IST ABER SICHTBAR KLEINER ALS AM KAPITALMARKT

ANFÄHGLICHE MIETRENDITE UND ANLEIHERENDITE, JEWEILS IN %



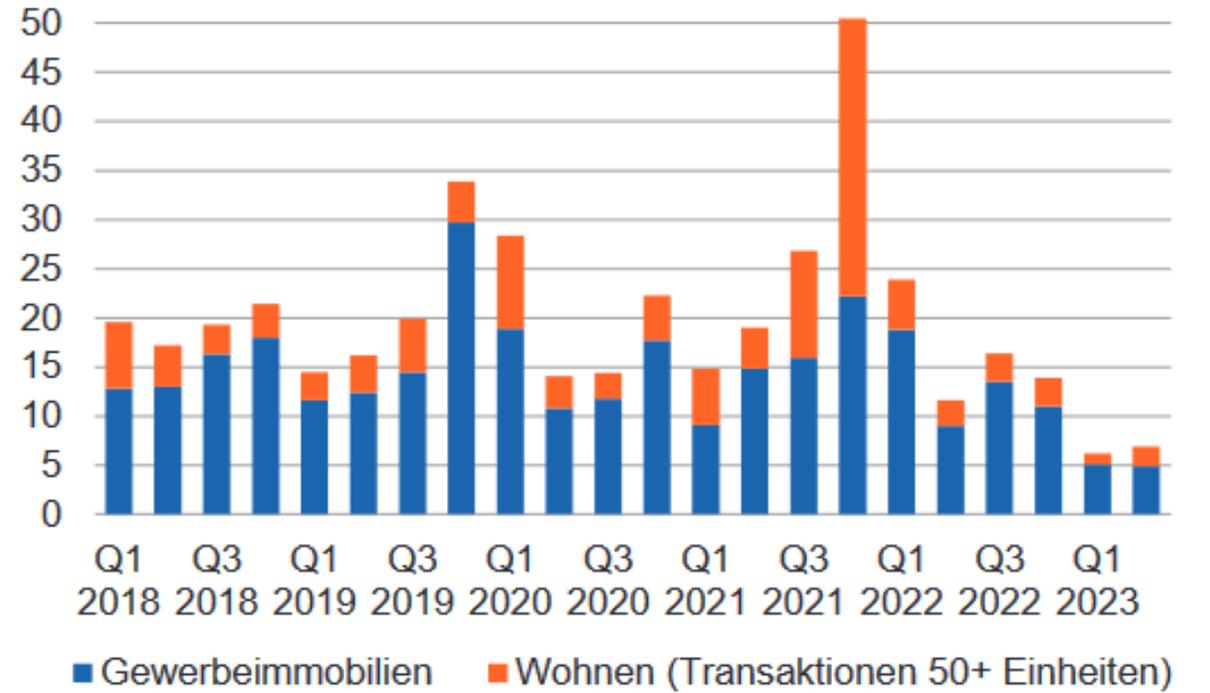
Quelle: bulwiengesa, Refinitiv

Stand Q2/2023

DZ HYP: Immobilienmarkt Deutschland 2023-2024, S. 13

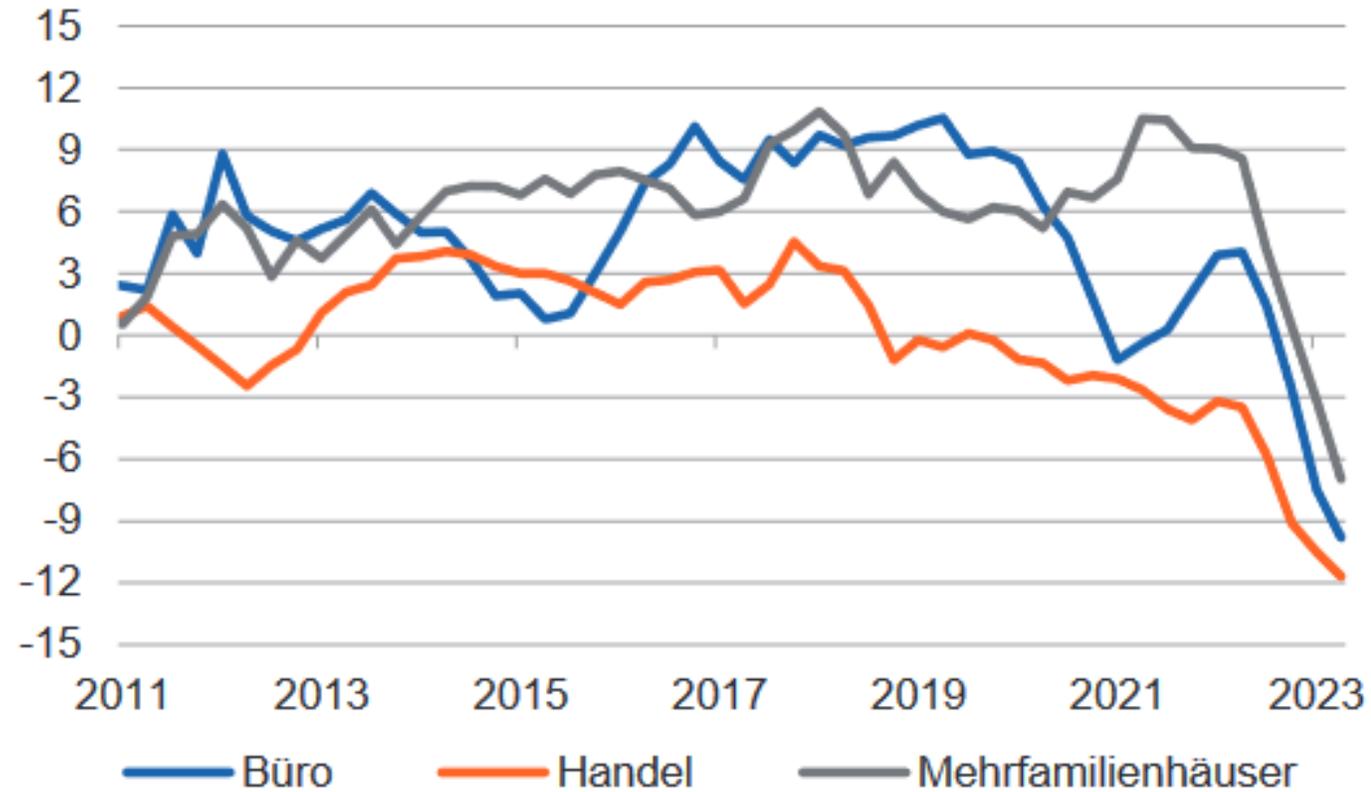
DIE INVESTMENTAKTIVITÄT IST 2023 STARK EINGEBROCHEN

INVESTITIONSVOLUMEN JE QUARTAL IN MILLIARDEN EURO



Quelle: CBRE

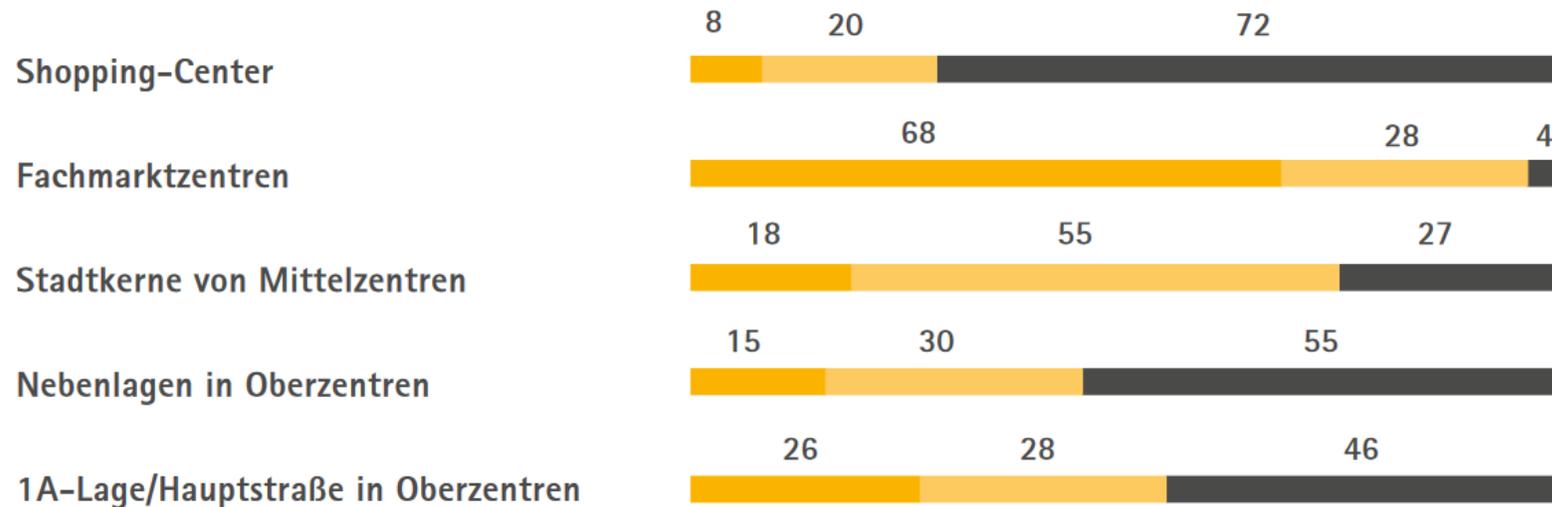
**BEWERTUNGEN AM IMMOBILIENMARKT GEBEN SPÜRBAR NACH
IMMOBILIENPREISE GEGENÜBER VORJAHR IN %**



Quelle: vdp

DZ HYP: Immobilienmarkt Deutschland 2023-2024, S. 13

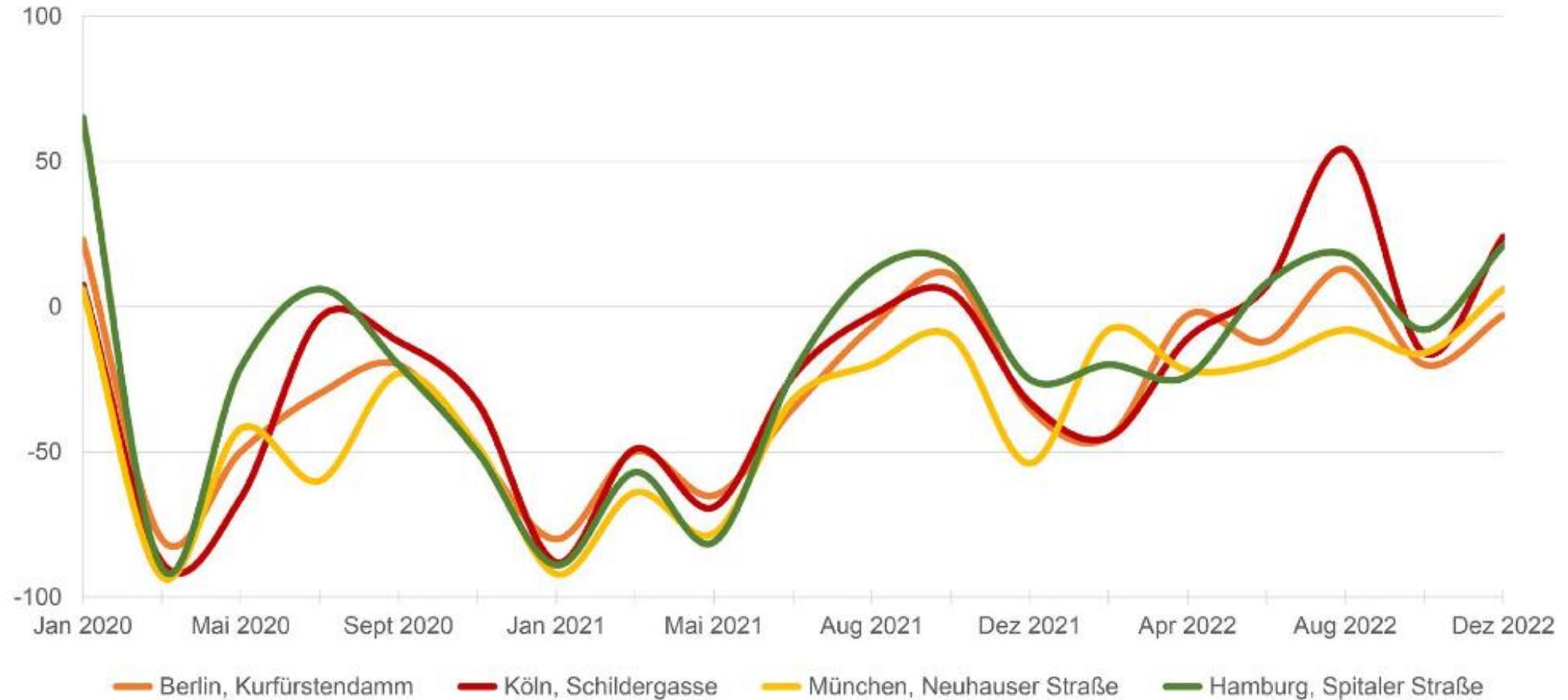
Trends der Standortentwicklung durch die Expansionsabteilungen im Einzelhandel 2023



- Positiv – die Lagen werden profitieren
- Neutral – keine Auswirkung
- Negativ – die Lagen werden verlieren

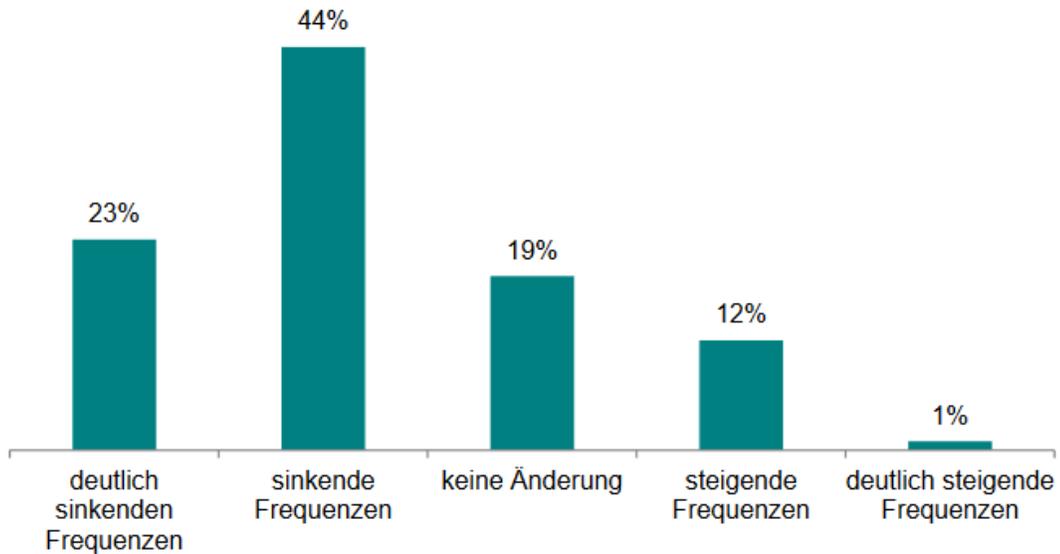
Quelle: EHI/Hahn Retail-Report 2023

Passantenfrequenzen ausgewählter Großstädte im Vergleich zum Durchschnitt im Jahr 2019 in %



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von hystreet.com, 2022 nach <https://www.dashboard-deutschland.de/>

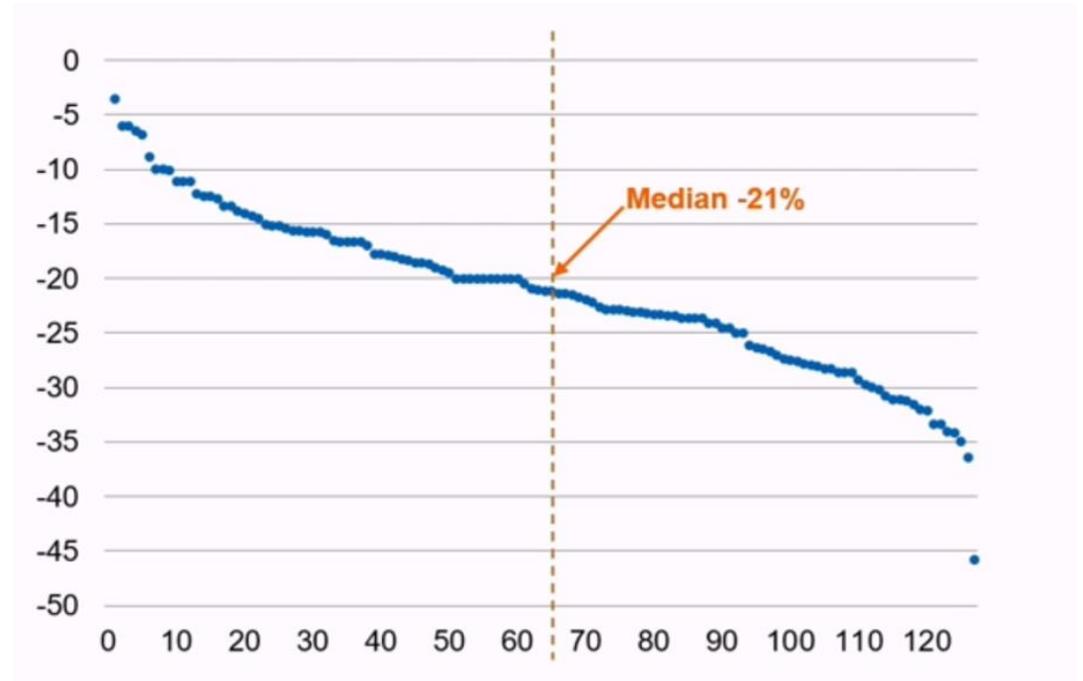
Einschätzung der Entwicklung der Frequenzen 2023 in den letzten 2 Jahren



Quelle: DZ-HYP Immo-Talk 20.09.2023, HDE-Konjunkturumfrage Sommer 2023

Unterschiede beim Rückgang der Spitzenmieten 2017-2022

(127 Städte, in Prozent)



Quelle: DZ-HYP Immo-Talk 20.09.2023, BulwienGesa

Handlungsfelder zur Stärkung der Innenstädte

Nutzungsmischung

Neben dem Einzelhandels und der Gastronomie Stärkung von kulturellen und sozialen Nutzungen, Bildungseinrichtungen, Kleingewerbe und des Handwerk und nicht zuletzt des Wohnens

Flächenmanagement

Sensibilisierung der Immobilieneigentümer, Leerstandsmanagement, Zwischennutzungen, kommunaler Zwischenerwerb, Vorkaufsrechte

Innovationen

Digitalisierung, Unterstützung von neuen Geschäftsmodellen und Formate, Gründungen

Öffentlicher Raum

Gestaltung, Nutzbarkeit, Aufenthaltsqualität, Verweilen und Treffen („Third Place“), Veranstaltungen und Feste, Verbesserung der blau-grünen Infrastrukturen, Klimawandel

Mobilitätswandel

Stärkung der Zentralität der Innenstädte durch Umweltverbund, s.a. öffentl. Raum

Nicht verfügbar:

Auszüge aus den Zwischenergebnissen des Forschungsprojektes „Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und des Online-Handels auf den Einzelhandel in Städten, Gemeinden und Regionen, insbesondere in den Zentren“ des BBSR (7 Folien)

s.a.

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Studien/2021/innenstadt-online-handel/01-start.html>

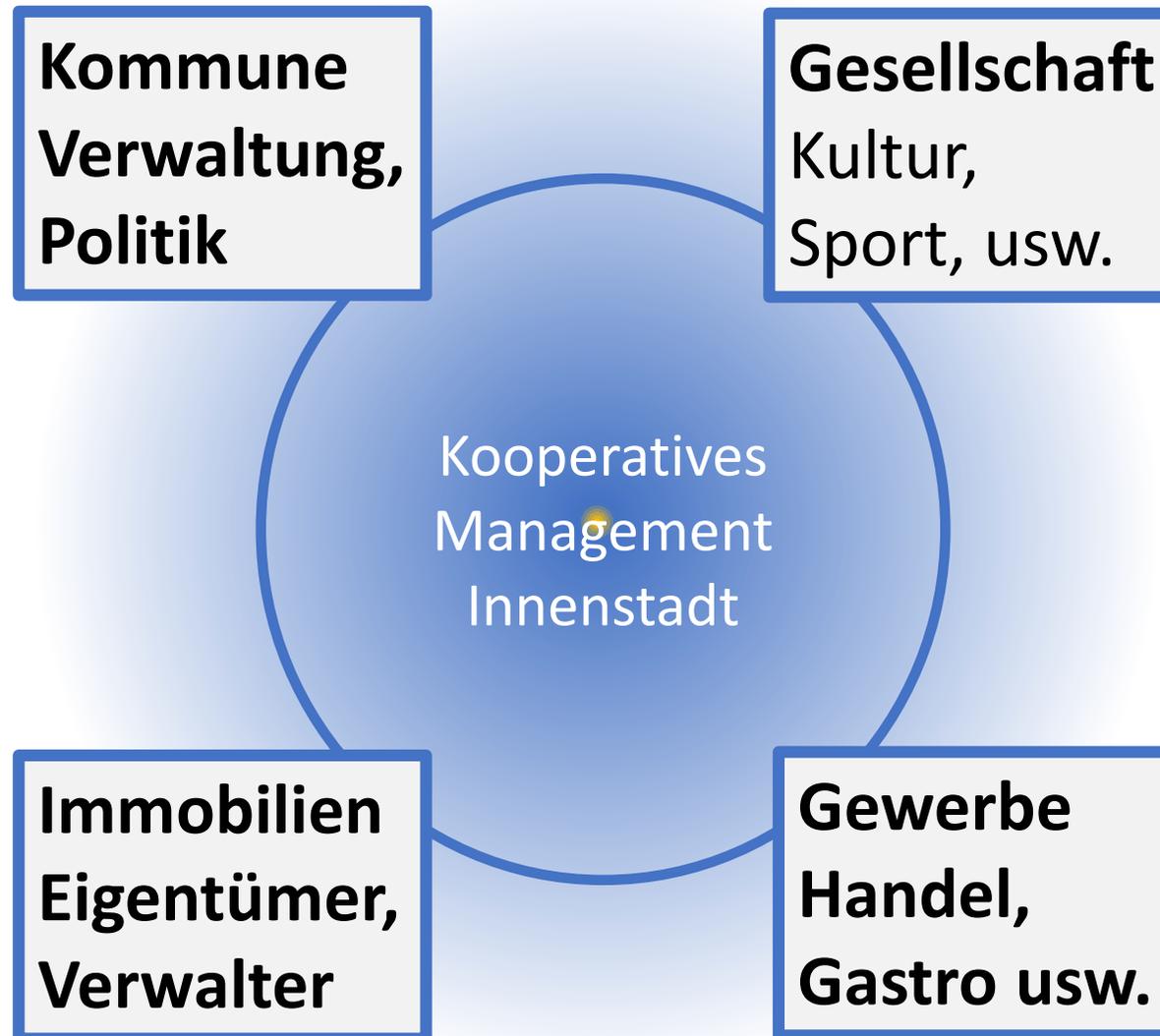
Innenstädte als zentrale „Marktplätze“ des gesellschaftlichen Lebens

- für **verschiedene soziale Gruppen**
- mit hoher **Aufenthaltsqualität** im öffentlichen Raum
- **soziale Begegnung**, Treffen, Austausch
- **„Öffentliche Leben“**, Präsenz von **Kultur** und **Politik**
- **Zeichen** (Gebäude) und **Räume** (Märkte, Straßen, Plätze, Grün)
- **Ereignisse** (Feste, Versammlungen)

Die Innenstadt soll ein Ort werden / bleiben,

- wo **„man sich trifft“**,
- wo **„etwas los“** ist,
- wo es wirklich **Neues, Interessantes, Anderes** sehen und zu **erleben** gibt – was es sonst (im Alltag, im Quartier) nicht gibt!

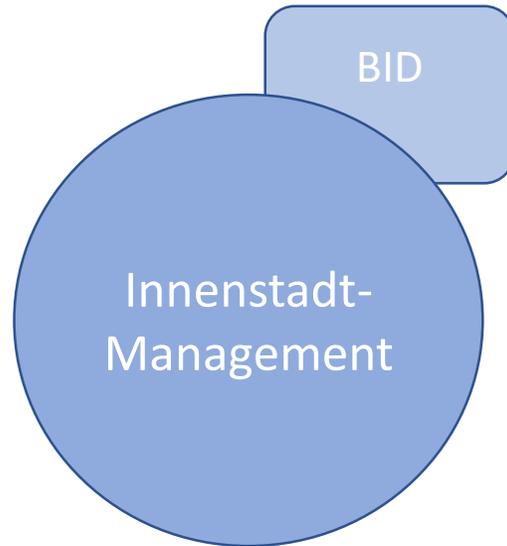
„Kooperatives Management“ der Akteure für die Innenstädte



Träger für die kooperative Entwicklung der Innenstädte

Kommune

- Bürgermeister:in, Ressorts
- Gestaltung öff. Raum
- Pflege / Sicherheit
- Investitionen!
- Einbindung Bildung, Kultur, Soziale Einrichtungen



Private

- Immobilien-Eigentümer
- Engagierte Händler, Gastronomen, Dienstleister
- Kultur, Sport, ...
- größere Unternehmen

Vielen Dank!