



**urbanicom**

Deutscher Verein  
für Stadtentwicklung  
und Handel e.V.

**Jahrestagung 2024**

**Spannungsfeld Innenstadt: Öffentlicher Raum und Immobilienwirtschaft**

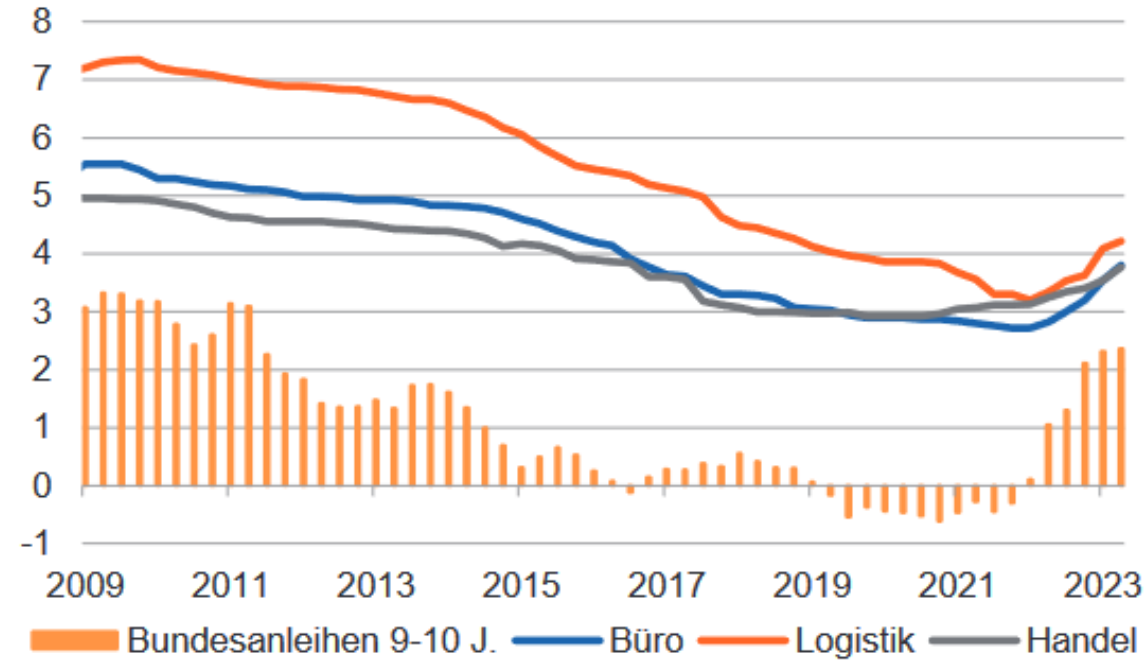
## **Stadtwandel und Immobilienwirtschaft**

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**

ANFÄNGLICHE MIETRENDITE UND ANLEIHERENDITE, JEWEILS IN %



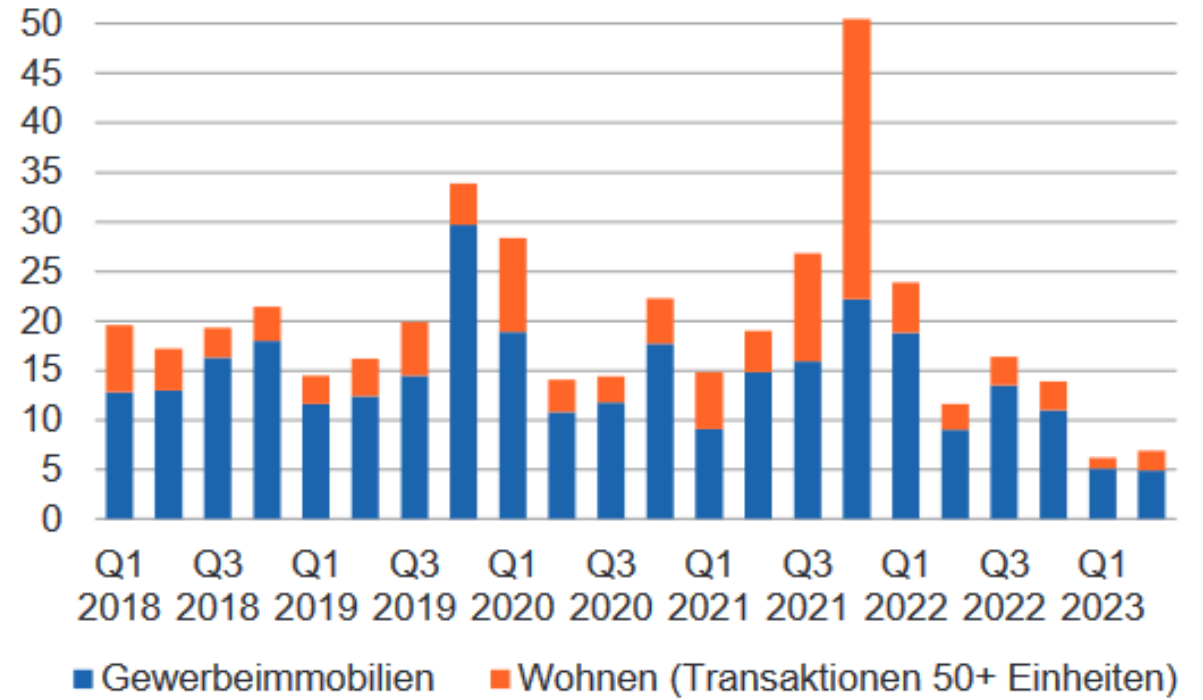
Quelle: bulwiengesa, Refinitiv

Stand Q2/2023

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

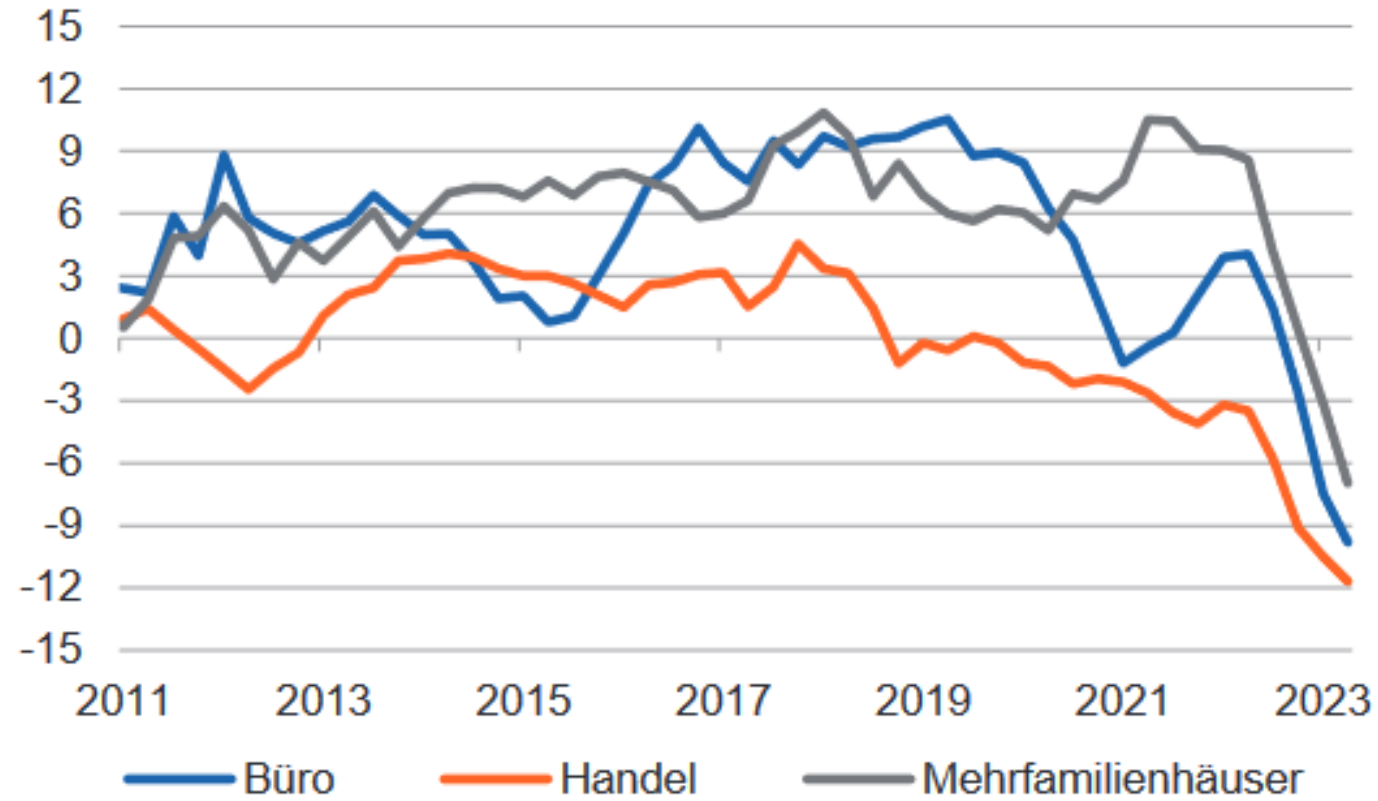
**DIE INVESTMENTAKTIVITÄT IST 2023 STARK EINGEBROCHEN**

INVESTITIONSVOLUMEN JE QUARTAL IN MILLIARDEN EURO



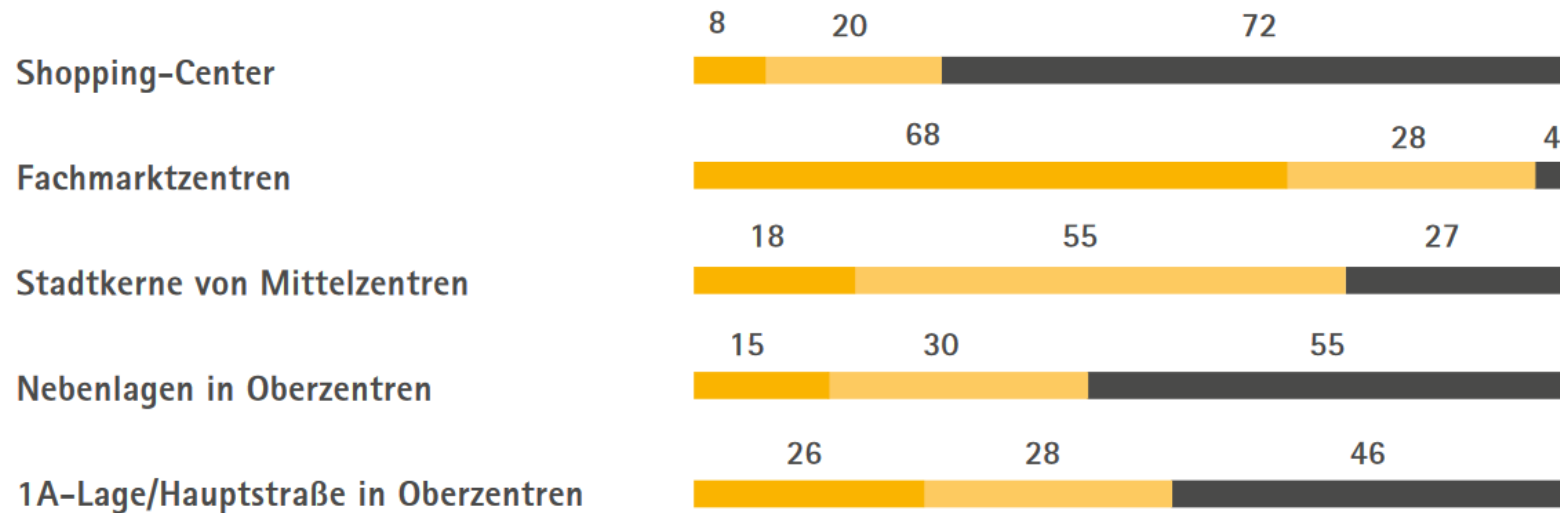
Quelle: CBRE

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



Quelle: vdp

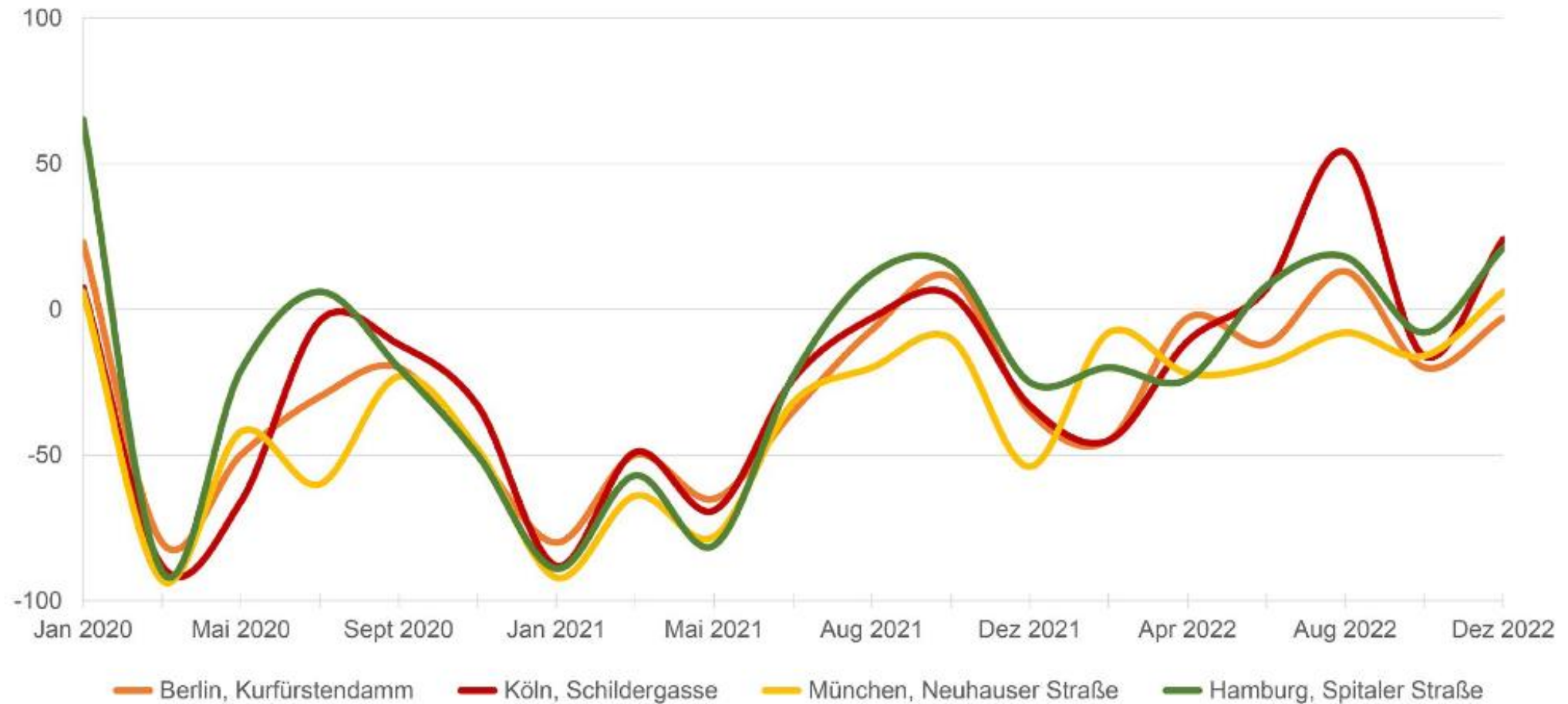
# Trends der Standortentwicklung durch die Expansionsabteilungen im Einzelhandel 2023



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

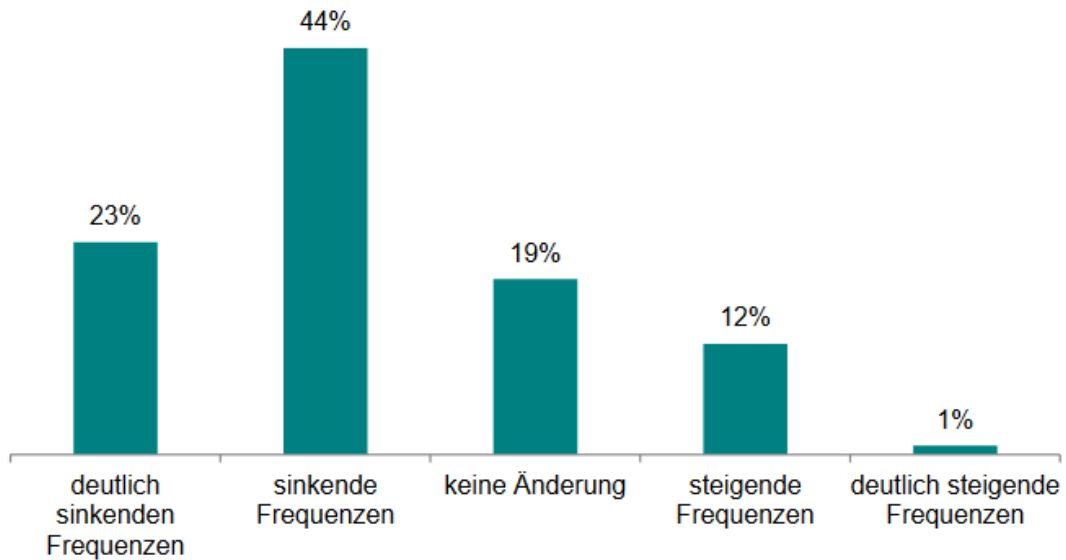
Quelle: EHI/Hahn Retail-Report 2023

# 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/>

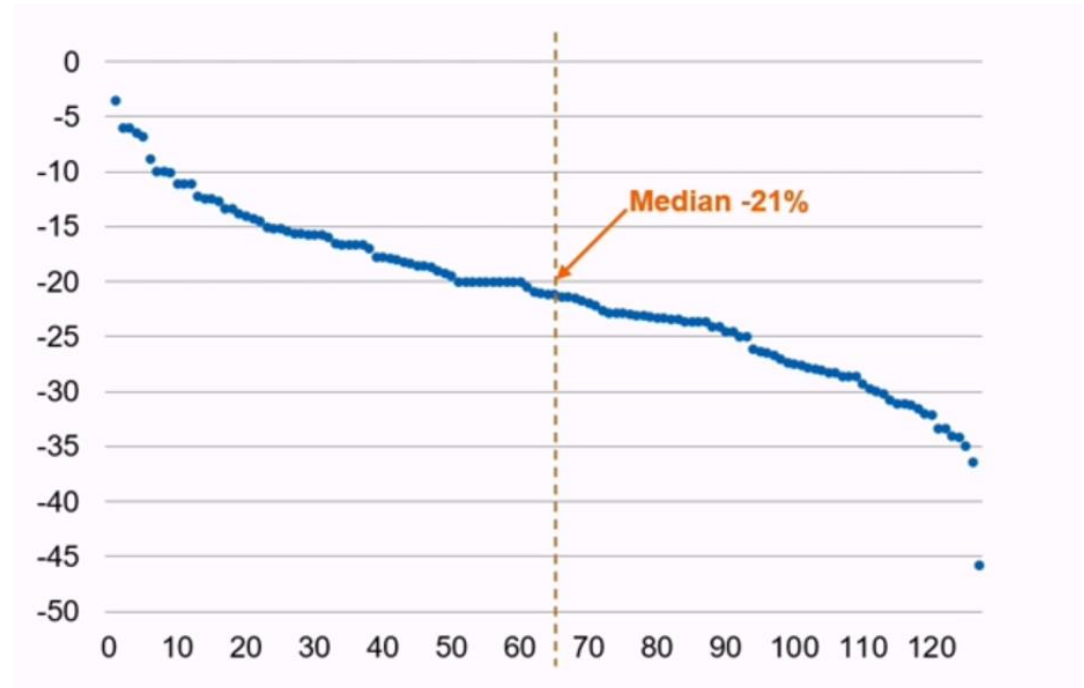
## Einschätzung der Entwicklung der Frequenzen 2023 in den letzten 2 Jahren



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>



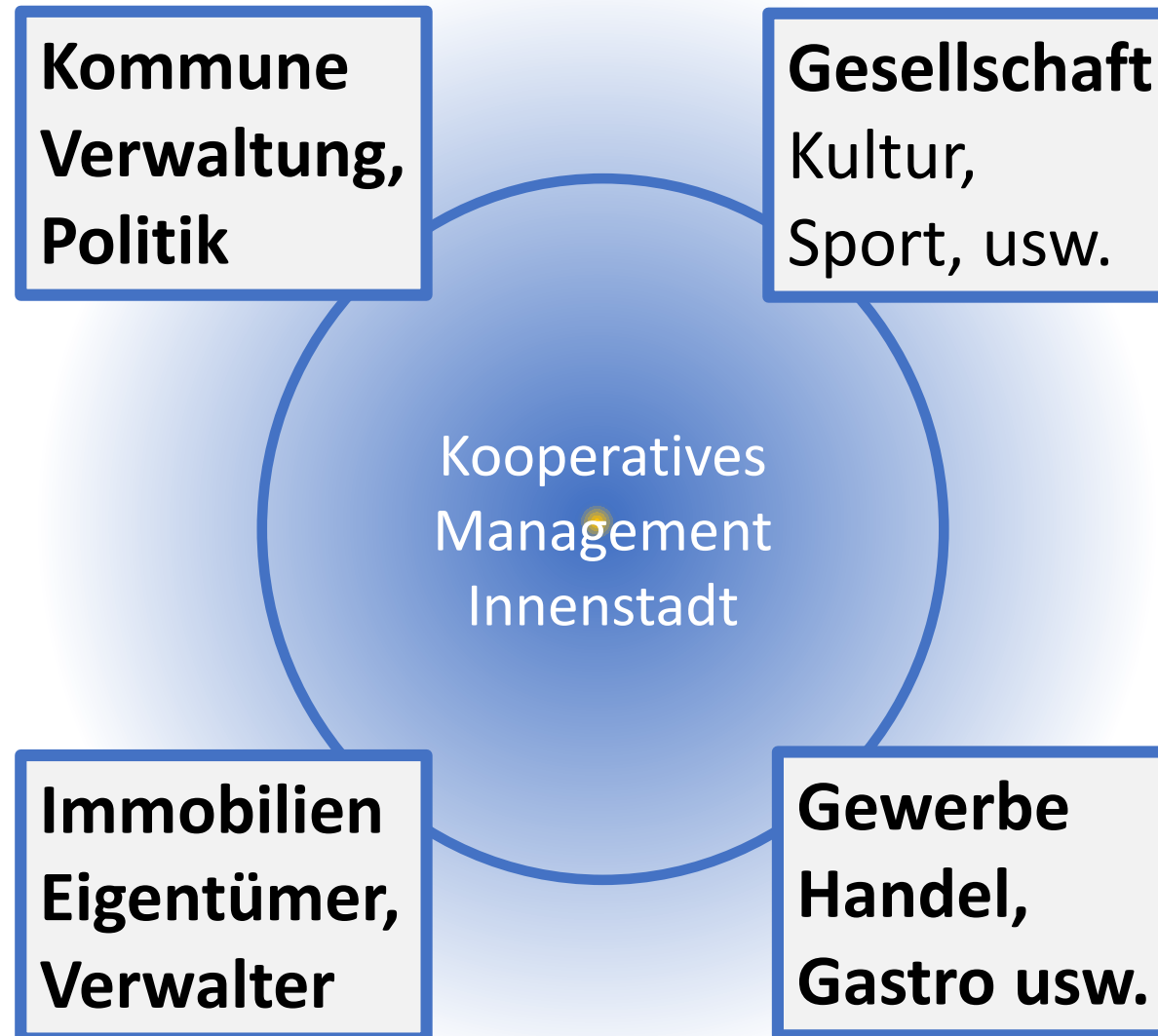
# Innenstädte als zentrale „Marktplätze“ des gesellschaftlichen Lebens

- 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!

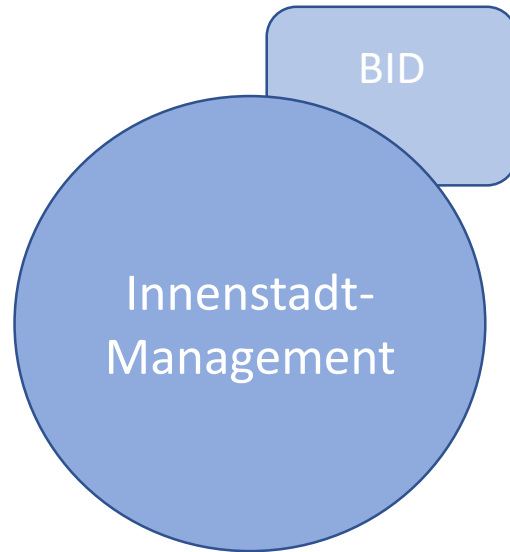
# „Kooperatives Management“ der Akteure für die Innenstädte



# 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!