

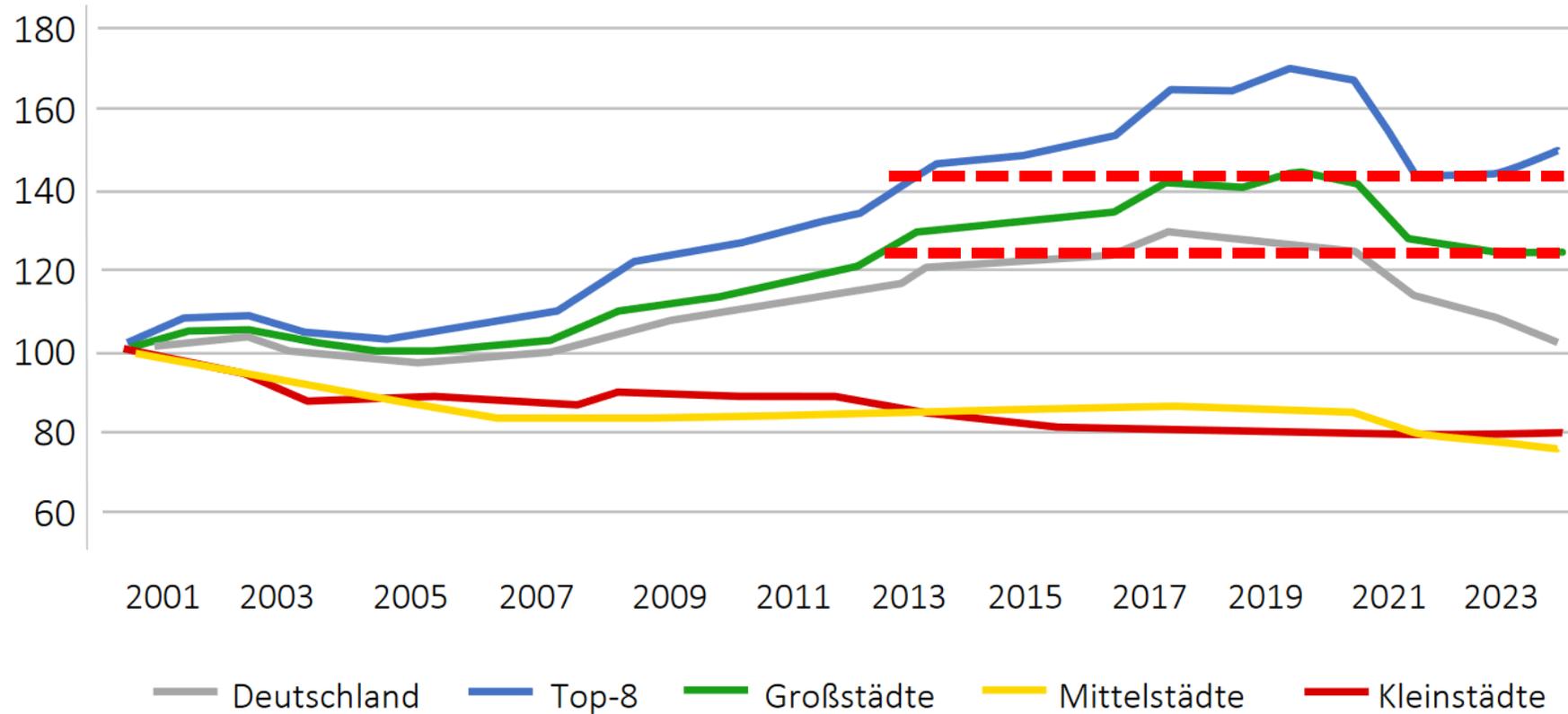
Wo stehen wir gerade – was verändert sich?

Ergebnisse einer Studie für das BBSR zur Entwicklung der Zentren

Nutzungsmischung, Träger der Entwicklung der Innenstädte

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

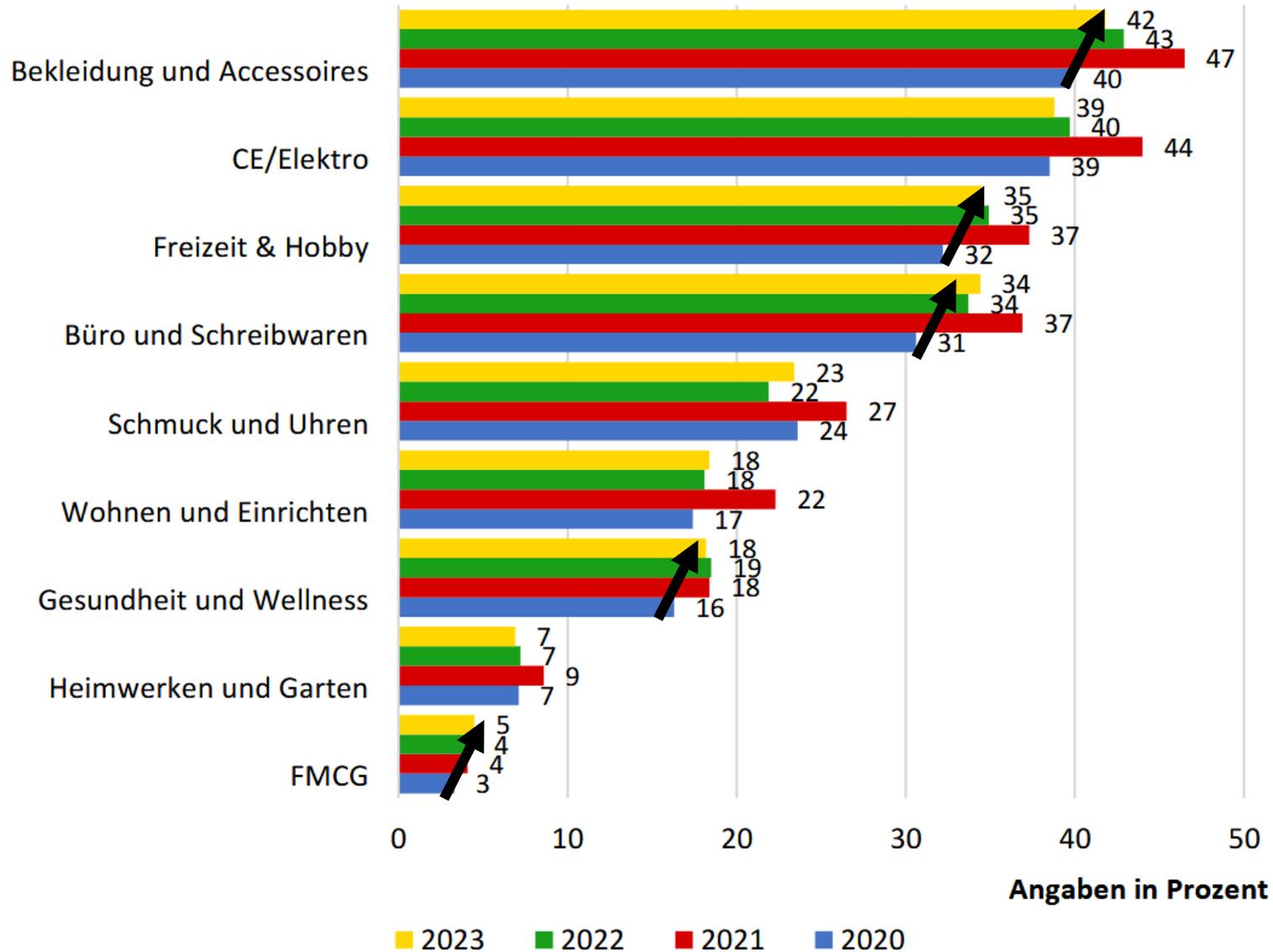
Mieten im Einzelhandel im Geschäftskern (1A-Lage), ca. 150 m², indexiert 2000-2023



Hinweis: Zu den Top-7-Städten gehören Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart

Quelle: Junker+Kruse, HCU Hamburg auf Grundlage von IVD 2021b, ebd. 2023

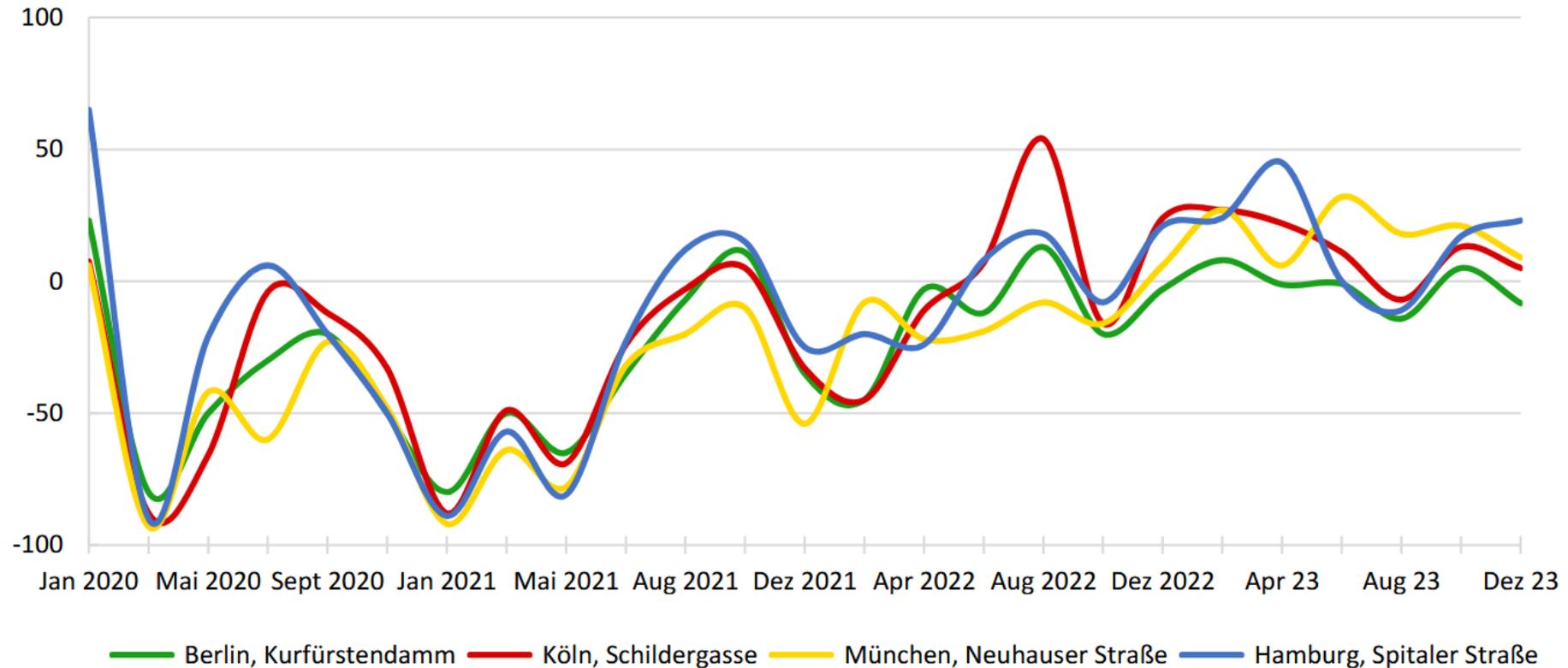
Online-Anteil je Branche am jeweiligen Gesamtumsatz 2021-2023



CE/Elektro = Consumer Electronics, FMCG = Fast Moving Consumer Goods
(Lebensmittel und Drogerieartikel)
Quelle: Junker+Kruse, HCU Hamburg auf Grundlage von HDE 2022b: 15; ebd. 2024: 14

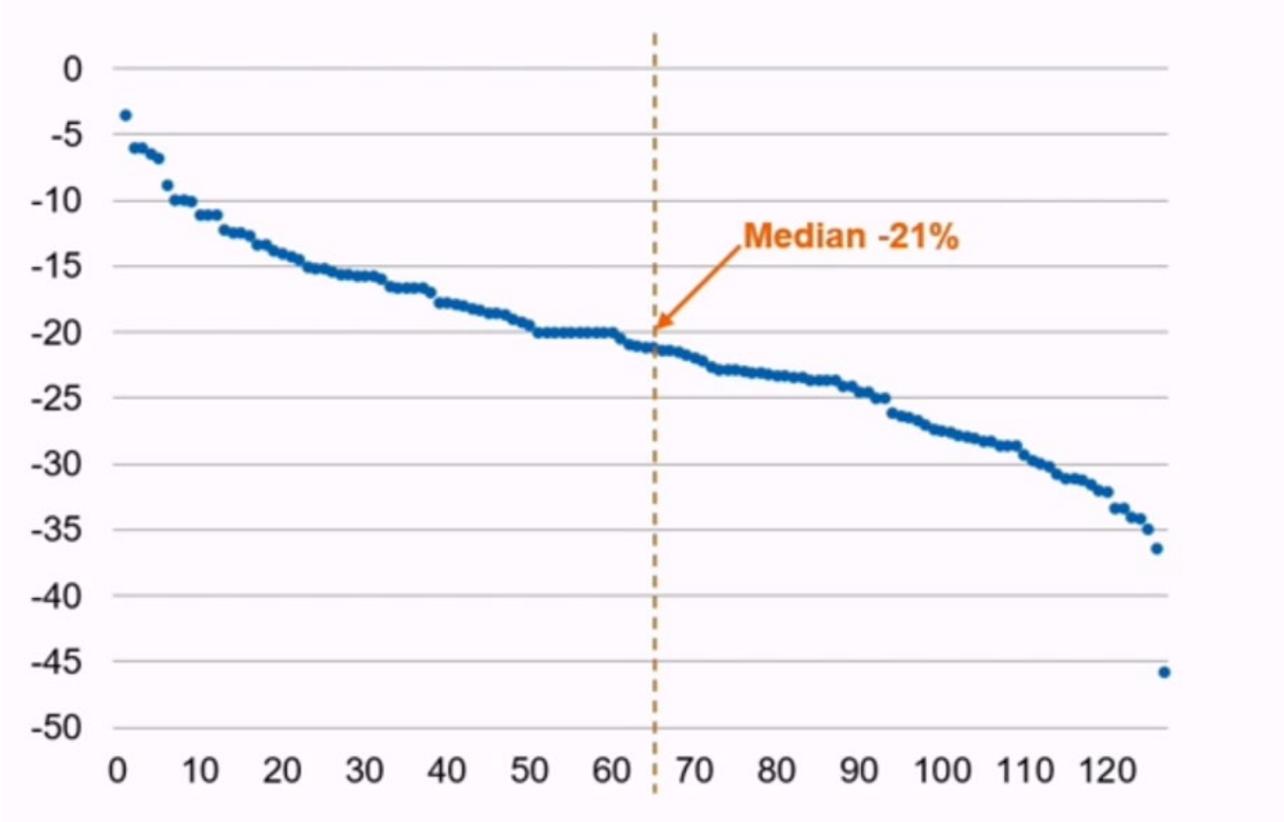
Passantenfrequenzen ausgewählter Großstädte im Vergleich zum Durchschnitt im Jahr 2019 in %

Angaben in Prozent



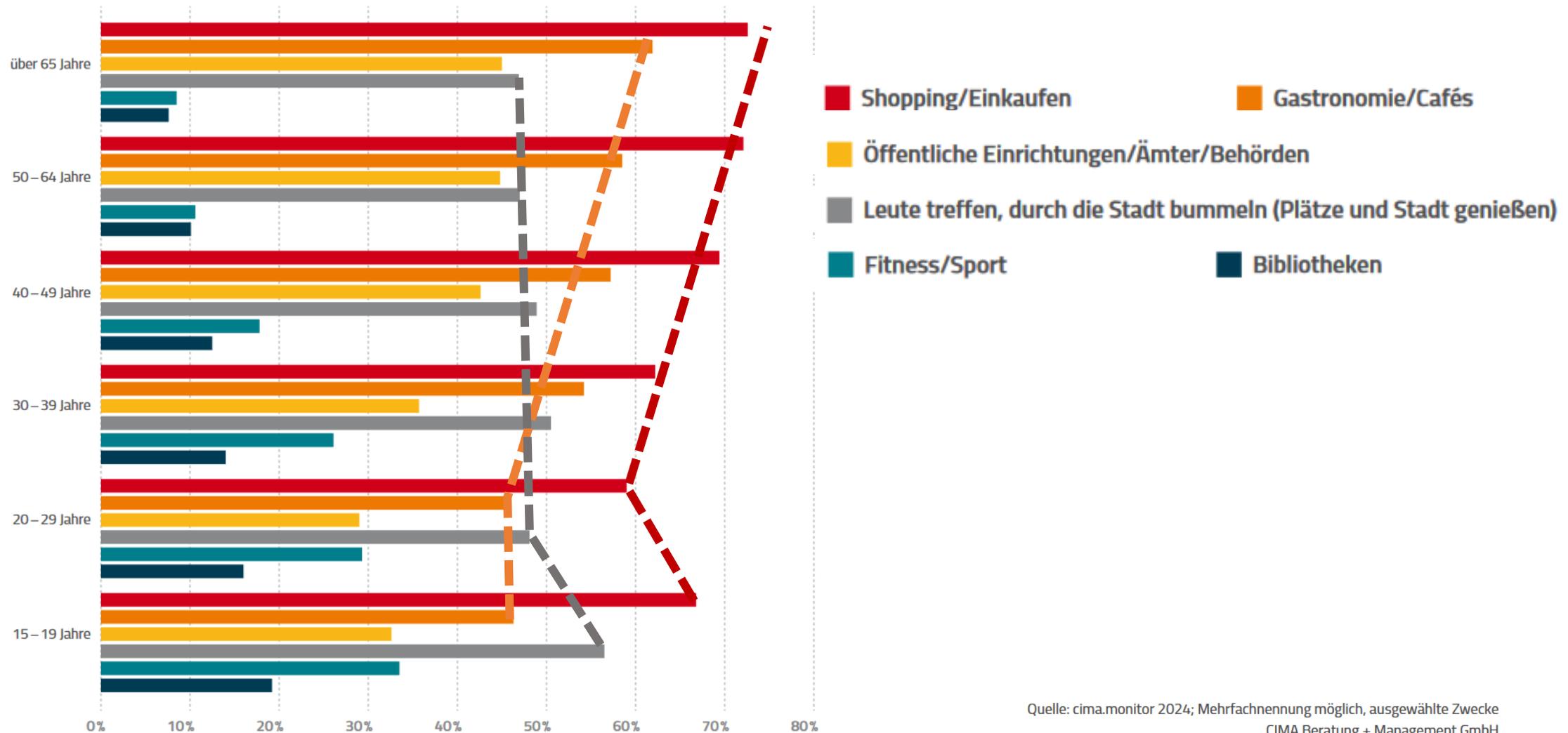
Quelle: Junker+Kruse, HCU Hamburg auf Grundlage von hystreet.com 2024 nach <https://www.dashboard-deutschland.de>

Rückgang der Spitzenmieten 2017-2022 (127 Städte, in Prozent)



Quelle: DZ-HYP Immo-Talk 20.09.2023, BulwienGesa

Zu welchen Zwecken suchen Sie die von Ihnen am häufigsten besuchte Innenstadt in der Regel auf?



Welche Aktivitäten werden mit dem Einkaufen verbunden?

Illustrationen: iStock/Macrovector (Bildung), iStock/ Thx4Stock (Fitness),
iStock/Macrovector (Gastronomie), iStock/ TarikVision (Leute treffen), iStock/davidcreacion (Arbeit)



BBSR-Projekt (2021-2024)

„Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und des Online-Handels auf den Einzelhandel in Städten“

The image shows the cover of a report titled 'Innenstadt und Onlinehandel' (Inner City and Online Retail). The cover is primarily dark blue with white text. At the top right, there is the logo of the Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) and its full name. Below the logo, it says 'im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung'. In the top left corner, it reads 'ExWoSt-Informationen 54/2'. The main title 'Innenstadt und Onlinehandel' is prominently displayed in white. Below the title, the subtitle 'Aufgabenfelder für die Zentrenentwicklung' (Task fields for center development) is written. Further down, it says 'Ein ExWoSt-Forschungsfeld' (An ExWoSt research field). The central part of the cover features a grid of 15 white-outlined squares arranged in three rows and five columns. At the bottom, there is a small line of text: 'Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) ist ein Forschungsprogramm des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).'.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

ExWoSt-Informationen 54/2

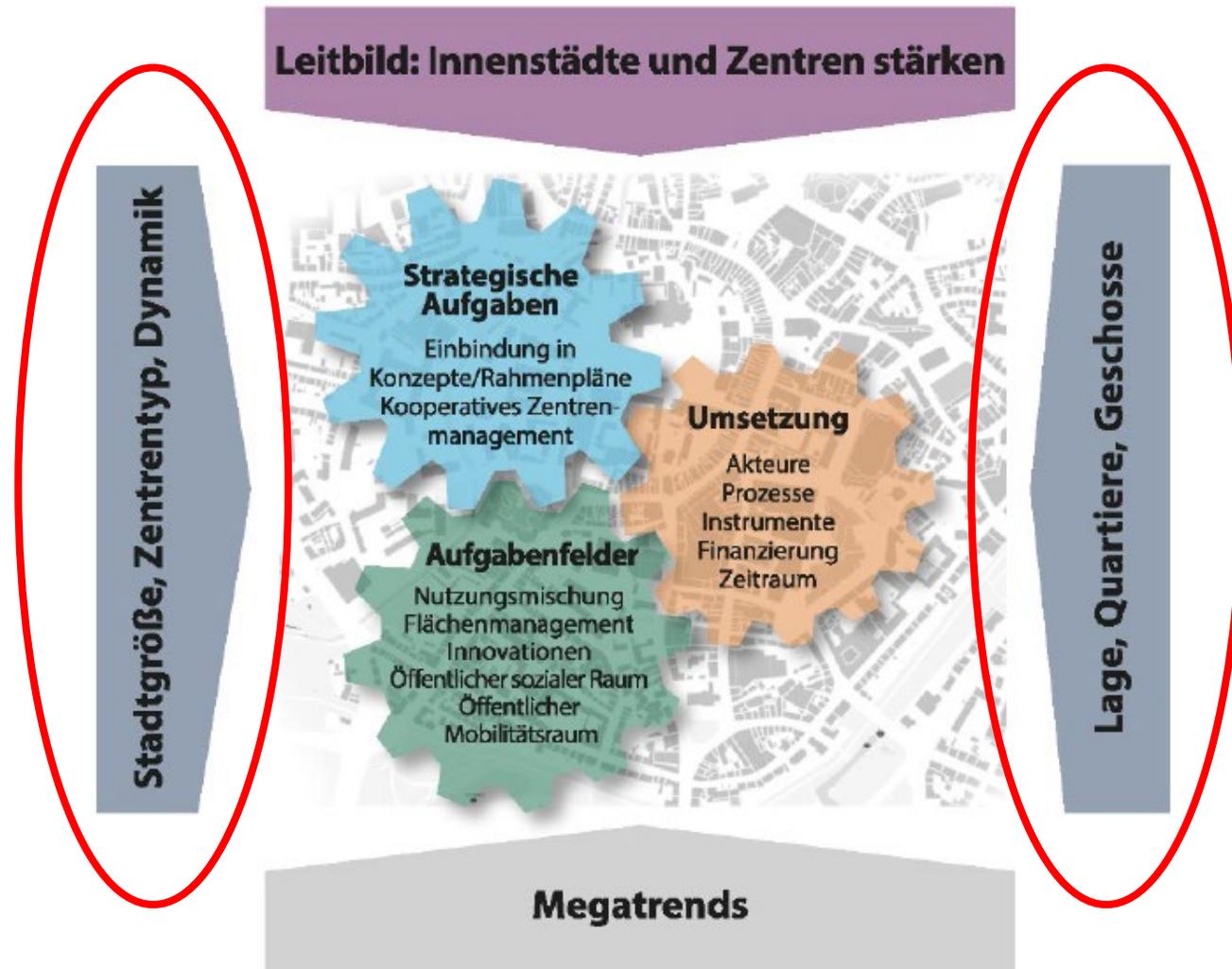
Innenstadt und Onlinehandel

Aufgabenfelder für die Zentrenentwicklung

Ein ExWoSt-Forschungsfeld

Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) ist ein Forschungsprogramm des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Rahmenbedingungen und Aufgaben zur Weiterentwicklung und Transformation der Innenstädte und Zentren



Quelle: Junker+Kruse, HCU Hamburg

Die **Stadtgesellschaft schätzt ihre Zentren** als Orte der Begegnung und des Konsums.

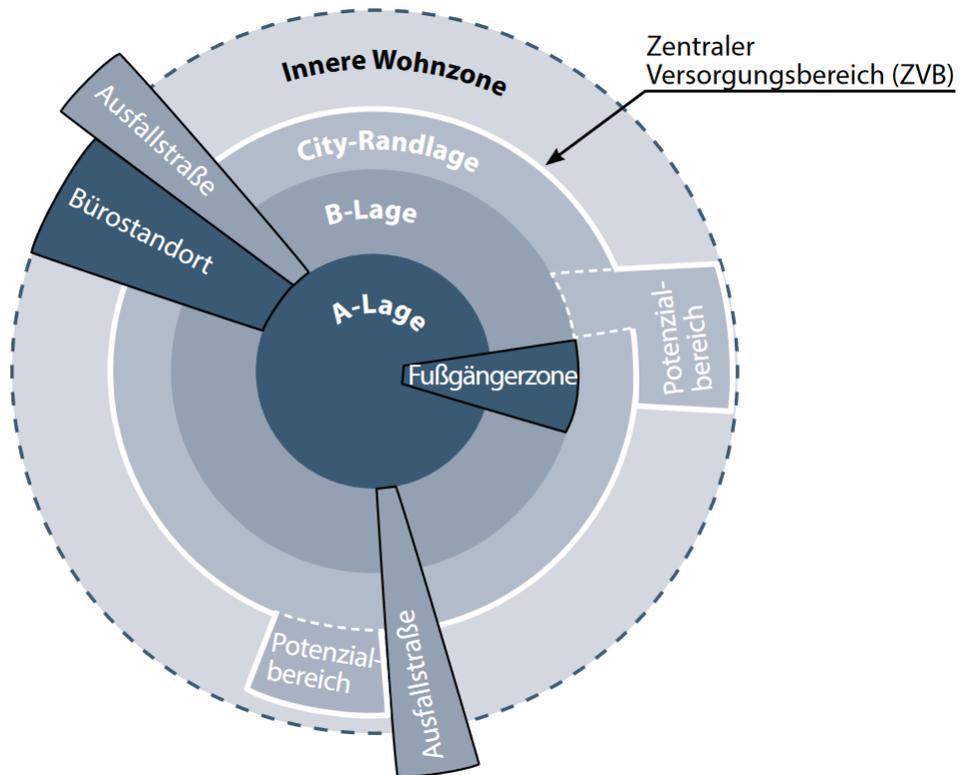
Für die Bürgerinnen und Bürger einer Stadt wird besonders in Zeiten der fortschreitenden Digitalisierung von entscheidender Bedeutung sein, **ob sich der Weg in die Innenstadt lohnt.**

Hier geht es neben dem **Einkaufen** und dem Besuch einer **Gastronomie** zusätzlich um **Erlebnis, Inspiration, Beratung** und um das **Zusammenkommen**, und somit um die **soziale Funktion** des städtischen Raumes.

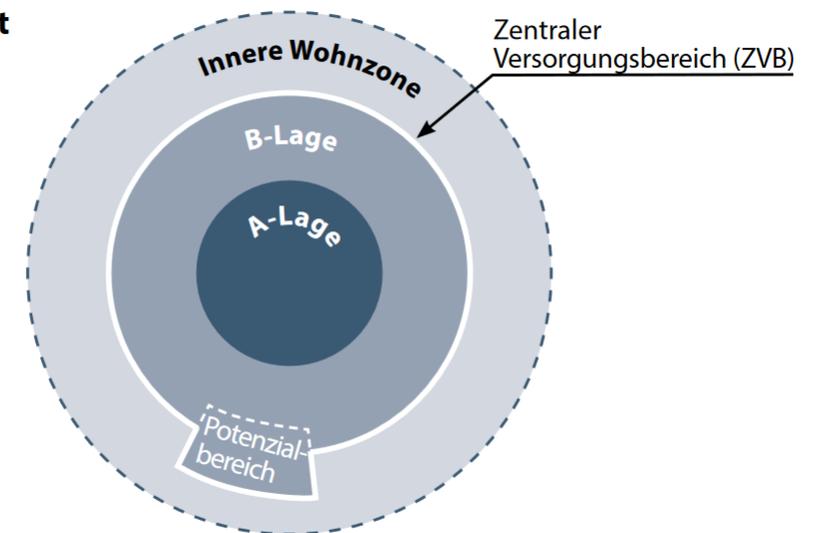
Neben den Großimmobilien und den Hauptfrequenzlagen gilt es, auch die Chancen und Potenziale der **unterschiedlichen Lagen und Nutzungen** in der Innenstadt in den Fokus zu rücken und deren Potenziale für eine **integrierte Zentrenentwicklung** zu heben.

Funktional-räumliche Gliederung der Innenstädte in Großstädten und in Klein- und Mittelstädten

Großstadt



Klein-/Mittelstadt



Quelle: eigene Darstellung

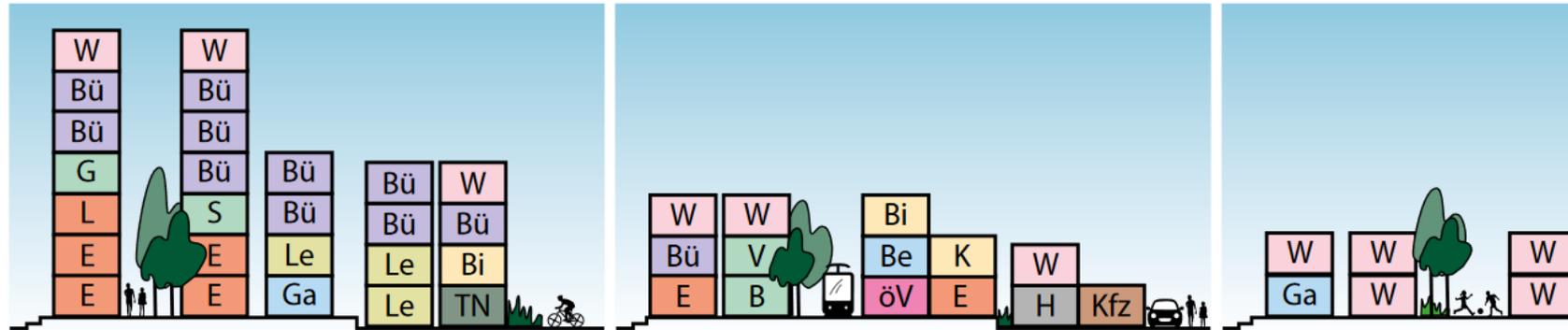
Vertikale und horizontale Nutzungsmischung, Ist-Situation in der Innenstadt

Großstadt

A-Lage und B-Lage

City-Randlage und Ausfallstraße

Innere Wohnzone



Einzelhandel

E Einzelhandel
L Lager

Dienstleistungen

B Bank
Be Beherbergung
Bi Bildung
Bü Büro
G Gesundheit
Ga Gastronomie
H Handwerk
K Kunst/Kultur
Kfz Kfz-Handel
öV Öffentliche Verwaltung
S Soziales
V Versicherung

Wohnen

W Wohnen

Sonstiges

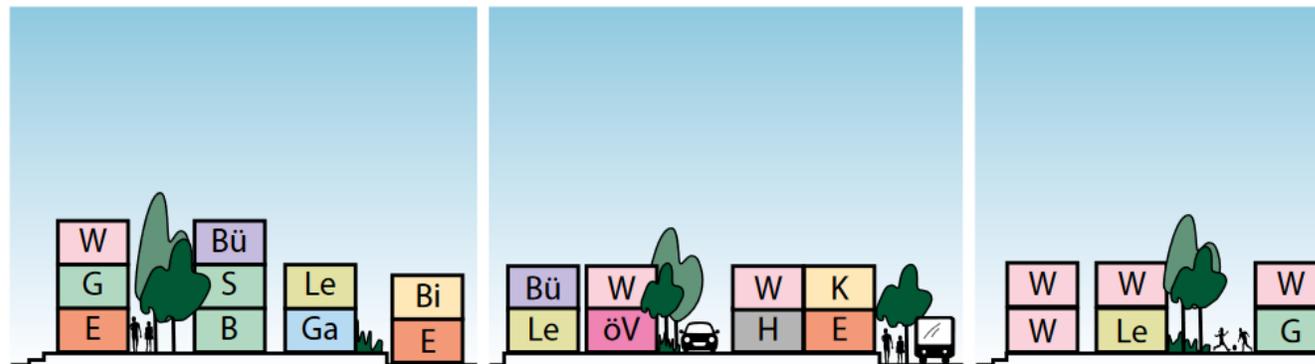
Le Leerstand
TN Temporäre Nutzung

Klein-/ Mittelstadt

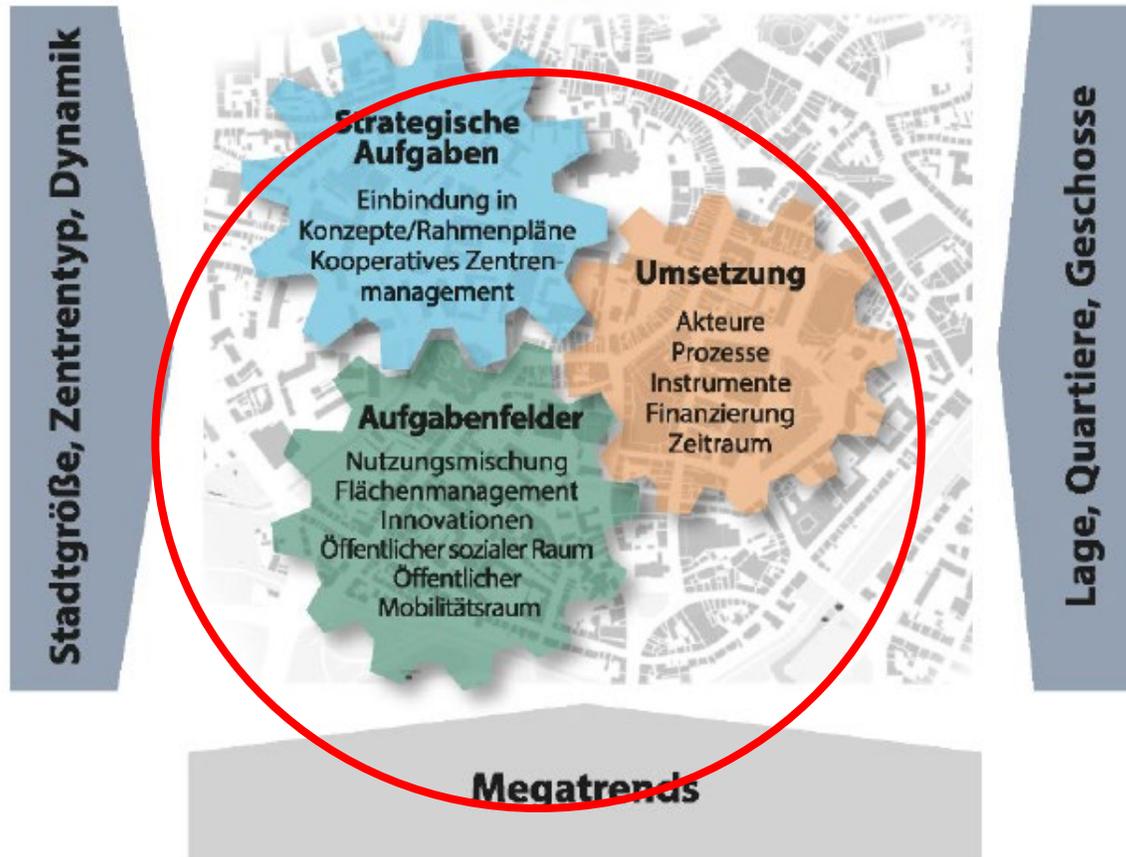
A-Lage

B-Lage

Innere Wohnzone



Leitbild: Innenstädte und Zentren stärken



Quelle: Junker+Kruse, HCU Hamburg

Kooperatives Zentrenmanagement und die Einbindung der Akteure



Krüger, HCU Hamburg

- Daueraufgabe
- Einbindung der **Akteure** (s. Abb.)
- **Strategische Einbindung** des Zentrenmanagements in Konzepte, Rahmenpläne, Programme der Kommune

Aufgabenfelder

- Nutzungsmischung
- Flächenmanagement
- Innovationen
- öffentlicher sozialer Raum
- öffentlicher Mobilitätsraum

Entwicklung und Stärkung von Nutzungsmischung

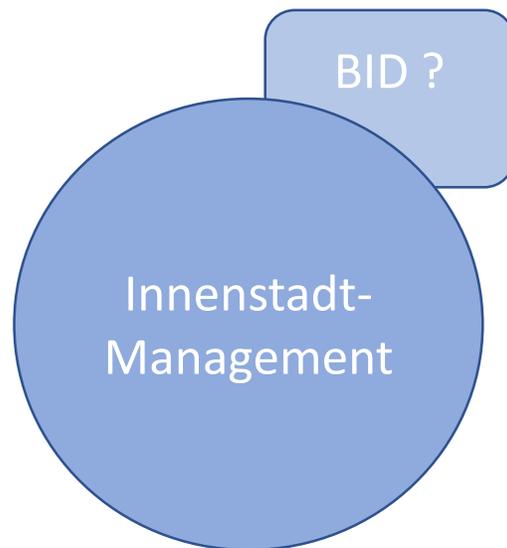
Setzt kompetentes kooperatives Management voraus!

- Kontakt / Zugriff zu **Eigentümern**: „aufsuchende Beratung“ und Vorkaufsrecht
- Kooperative Entwicklung, ggf. Erwerb von **Schlüsselimmobilien**
- lage- und quartiersorientierte Konzepte für sozialkulturelle **Zwischennutzungen**, „**Gründerzentren**“, etc.
- **Einbindung** der (öffentlich geförderten!) Träger **von Bildung-, Kultur- und sozialen Einrichtungen**
- Standortverlagerungen und **Investitionen** von **öffentlichen Einrichtungen** in die Innenstadt
- „**Bündnis für die Innenstadt**“ (Selbstverpflichtung der privaten Akteure)

Träger der Entwicklung der Innenstädte

Kommune

- Bürgermeister:in, Ressorts
- Pflege / Sicherheit
- Gestaltung öffentl. Raum
- Investitionen!
- Einbindung der Träger von Bildung, Kultur, Soziale Einrichtungen



Private

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

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!