

Arbeitskreis Innenstadt

Innenstädte während und nach Corona

Dokumentation der Videokonferenz vom 10.12.2020

In einer virtuellen Sitzung des Arbeitskreises Innenstadt diskutierten 39 Teilnehmende über den aktuellen Funktionswandel der Innenstädte. Ein besonderer Fokus lag auf den Perspektiven der Innenstadtentwicklung nach Überwindung der akuten pandemiebedingten Einschränkungen.

Bisherige Aktivitäten des Städteforums

Das Städteforum knüpfte mit der Veranstaltung an seine bisherigen Aktivitäten im Jahr 2020 an, die ebenfalls im Zeichen der Pandemie standen. Dazu zählten Befragungen der Mitglieder in beiden Arbeitskreisen zu den Auswirkungen der Pandemie auf die Stadtentwicklung, ein Videoaustausch im kleinen Expertenkreis zur Situation in den Innenstädten, die Mitgliederversammlung und Fachveranstaltung unter dem Titel „Strukturwandel und Innovation“ und auch die Mitwirkung des Städteforum in den City-Initiativen der drei regionalen IHK im Land Brandenburg. Die bisherigen Erkenntnisse lassen sich thesenartig zusammenfassen:

- Corona wirkt als „**Brandbeschleuniger**“ für bereits lange ablaufende Veränderungsprozesse in den Innenstädten (z.B. sinkende Frequenzen in den Nebenlagen und Kleinstädten, fehlende Nachfolger für Geschäfte, Digitalisierung des Einzelhandels / zunehmender eCommerce, Krise von konventionellen Kaufhausmodellen).
- Der Einzelhandel wird künftig nicht mehr die alleinige **Leitfunktion für die Innenstadt** übernehmen können. Weil alternative Funktionen wie Gastronomie, Freizeit, Kultur, Tourismus und kundenorientierte Dienstleistungen gleichzeitig einbrechen, entsteht eine fundamentale Krise.
- Die Innenstädte sind als Orte der **Identität und des sozialen Zusammenhalts** unverzichtbar. Sie werden durch kulturelle, soziale und gastronomische Angebote und Treffpunkte geprägt.
- Gute **öffentliche Infrastruktur und Daseinsvorsorge** sind in Krisenzeiten entscheidend, um den sozialen Zusammenhalt und die Lebensqualität in den Städten zu sichern.

Blitzlichtbefragung

Mit drei Multiple-Choice-Fragen wurde ein erstes Meinungsbild der Teilnehmenden zur aktuellen Situation erfragt.

1. *Wie sieht derzeit Ihr persönliches Besuchsverhalten der Innenstadt aus?*
 - a. Ich versuche, das Gewerbe in der Innenstadt stärker zu unterstützen - 11 von 35 Antworten (31%)
 - b. Mein Besuchsverhalten hat sich im Vergleich zur Vor-Corona-Zeit nicht geändert - 8 von 35 Antworten (23%)

- c. Ich besuche die Innenstadt nur noch zielgerichtet bzw. vermeide den Besuch - 14 von 35 Antworten (40%)
 - d. Keine Antwort - 4 von 35 (11%)
2. *Bemerken Sie in Ihren Stadtzentren momentan einen Anstieg der Betriebsaufgaben, Insolvenzen oder Leerstände?*
- a. Ja - 5 von 35 Antworten (14%)
 - b. Ja, und es wird weiter zunehmen - 7 von 35 Antworten (20%)
 - c. Nein - 5 von 35 Antworten (14%)
 - d. Noch nicht, aber sie sind perspektivisch zu erwarten - 14 von 35 Antworten (40%)
 - e. Keine Antwort - 4 von 35 (11%)
3. *Werden die Innenstädte durch die Corona-Pandemie dauerhaft ihr Gesicht verändern?*
- a. Nein, die Zentren werden nach einem Einbruch zu einer ähnlichen Nutzungsstruktur wie vor der Pandemie zurückkehren - 1 von 35 Antworten (3%)
 - b. Ja, die Funktionsverluste werden zu einer dauerhaften Strukturschwäche der Zentren führen - 10 von 35 Antworten (29%)
 - c. Ja, aber die Innenstädte können den Wandel durch neue Nutzungen (Wohnen, neues Gewerbe, etc.) kompensieren - 21 von 35 Antworten (60%)
 - d. Keine Antwort - 4 von 35 (11%)

Die Ergebnisse der Blitzlichtbefragung illustrieren den Druck, unter dem der Einzelhandel in den Brandenburgischen Innenstädten steht. Gleichzeitig wird aber auch deutlich, dass die Mehrzahl der Akteure in den Kommunen Chancen für die Weiterentwicklung der Innenstädte zu multifunktionalen Zentren sieht.

Innenstadtentwicklung heute und morgen – Neue Impulse und struktureller Wandel

In ihrem Impulsvortrag ordnete Juliane Ribbeck-Lampel, Wissenschaftliche Mitarbeiterin am Lehrstuhl Stadtmanagement der BTU-Cottbus-Senftenberg die Corona-Krise in einen übergeordneten Kontext der Innenstadtentwicklung ein. Sie bewertete die aktuelle Situation zwar als „momentanes, disruptives Ereignis“, widersprach aber der Einschätzung, dass Corona selbst eine Strukturkrise verursache. Die Pandemie sehe sie eher als Überlagerung von kontinuierlich laufenden Trends und Prozessen. Sie hob das Zusammenwirken von demographischem Wandel und einem Umbruch in Konsum- und Nutzungsgewohnheiten der Innenstadtbesucher als ein entscheidendes Phänomen hervor. Insbesondere jüngere Altersgruppen als Innenstadtbesucher von morgen unterschieden sich von den dominierenden, älteren Zielgruppen der Gegenwart erheblich. In diesem Wertewandel stehe eine stärkere Koppelung von Konsum und Freizeit und Erlebnisorientierung im Vordergrund. „Shopping“ als zeitintensive Freizeitbeschäftigung in der Innenstadt verliere an Bedeutung. Eine Effizienzorientierung beim Einkaufen nehme zu, um mehr Zeit für Erlebnisse zu haben. Der Zuwachs des Online-Shopping-Anteils falle daher bei diesen jüngeren Gruppen besonders stark aus.

Die insbesondere in den vergangenen Jahrzehnten herausgebildete Leitfunktion des Einzelhandels für die Innenstädte habe in Teilen zu einer ungesunden Entmischung geführt und sei daher für die Zukunft ein Risiko. Wenn die jüngeren Generationen schon vor Corona über ein Drittel ihrer Einkäufe im Non-Food-Bereich online ausführten, gerate das bisher dominierende Motiv „Einkaufen“ zum Besuch der Innenstadt unter Druck. Entscheidend sei nicht die Frage, warum die Menschen heute die Innenstadt besuchen, sondern vielmehr warum sie es heute nicht tun. Die junge Generation wünsche

Erlebnis, Service und soziales Miteinander. Dies seien Dinge, die der Online-Handel nicht leisten könne, aber hier könnten die Stärken der Innenstadt liegen. Frau Ribbeck-Lampel plädierte für eine Strategie, die bekannte Prinzipien wie Multifunktionalität und Nutzungsmischung, Schaffung von attraktiven Kommunikations- und Begegnungsräumen, flexibles Zulassen von neuen und auch experimentellen Nutzungen noch stärker in den Fokus rückt. Gerade kleinere Städte sollten nicht in einen Wettbewerb um Einzigartigkeit für mehr Gäste und Touristen einsteigen, sondern auf die lokale Bevölkerung abzielen und damit den Trend zu mehr Regionalität unterstützen. Innenstadtentwicklung müsse dabei nicht nur als Zusammenspiel zwischen Eigentümern, Betreibern und Stadt, sondern auch mit der Zivilgesellschaft verstanden werden.

Die Präsentationsfolien befinden sich im Anhang.

Zusammenfassung der Diskussion

Im Anschluss an den Impulsvortrag kam es zu einem angeregten Austausch unter den Teilnehmenden, der thematisch wie folgt zusammengefasst werden kann:

Funktionsmischung: Die Vielfalt der innerstädtischen Nutzungen auf engem Raum mit kurzen Wegen macht die Attraktivität aus. Öffentliche Funktionen können und sollten in den Stadtzentren strategisch als publikumsintensive Ankernutzungen gestärkt werden. Ein Beispiel ist die Oberschule Spremberg, die als Campus für lebenslanges Lernen im Zentrum der Stadt weiterentwickelt werden soll.

Wohnen: Intensivere Wohnnutzung in der Innenstadt führt zur Steigerung der lokalen Kaufkraft und Belebung der Zentren. Neue Modelle von stärkerer Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten liegen im Trend. Die vorhandenen Förderinstrumente (Wohnraumförderung, KfW) unterstützen die Schaffung größerer Wohneinheiten, wie sie im ländlichen Raum gefragt sind, nicht ausreichend.

Einzelhandel: Die Entwicklung ist differenzierter als es die Gegenüberstellung von Online- und stationärem Handel suggeriert. Die stationäre Präsenz der Online-Händler nimmt zu und traditionelle Einzelhändler können durch gut verknüpfte digitalisierte Angebote Reichweiten steigern. Weitere neue Trends sind verkäuferlose Geschäfte, sinkender Platzbedarf bis zu Kleinstläden auf sehr geringer Fläche, Mischformen von Gastronomie und Verkauf oder Handwerk und Verkauf. Der Generationenwechsel und unsichere Geschäftsinhabernachfolge sind zwar problematisch, bieten vor diesem Hintergrund aber auch Chancen für eine strukturelle Neuaufstellung. Für Kleinstädte bleibt die Nahversorgung ein besonders wichtiges Einzelhandelssegment.

Immobilienmarkt: Geschäftsaufgaben und dauerhaft Zunahmen von Heimarbeit können zu sinkenden Mieten auf dem innerstädtischen Gewerbeimmobilienmarkt führen. Hierin könnte eine Chance für neue Gewerbeformen, experimentelle Revitalisierungsansätze und Umnutzungen für Wohnzwecke liegen. Derzeit überwiegen bei Immobilieneigentümern teilweise aber noch unrealistische Marktvorstellungen, die schon vor Corona Neuvermietungen und Nachnutzungen erschwert haben.

Stadtentwicklung: Dass sich die Kommunen verstärkt mit ihren Zentren auseinandersetzen und zu einer „Kultur der aktiven Stadtentwicklung“ tendieren, ist ein gutes Zeichen. Auch ein stärkeres kommunales Immobilien- und Flächenmanagement wird angeregt. Die Vorstellung, dass sich die

Kommunen aus privatwirtschaftlichen Immobilienmarktprozessen vollkommen heraushalten sollen, sei für eine Revitalisierung der Zentren nicht hilfreich. Eine gemeinsame Projektentwicklung der Stadt Oranienburg mit dem kommunalen Wohnungsunternehmen und einem gewerblichen Großinvestor zeigt eine gute Richtung auf.

Corona als Impulsgeber für Innovationen: Trotz der überwiegend krisenhaften Folgen der Pandemie, wirkt sie partiell auch als Impulsgeber für langfristig sinnvolle Innovationen. Dazu gehören etwa die Digitalisierung des Einzelhandels, neue Liefer- und Serviceangebote oder verstärkte Kooperation (Beispiel Sprembergshop24). Für strukturelle Innovationen, etwa den Aufbau gemeinsamer Plattformen, sind einzelne Gewerbetreibende zu schwach aufgestellt und benötigen institutionelle Unterstützung. Eine besondere Herausforderung ist, dass einerseits Flexibilität und kurzfristiges Krisenmanagement und andererseits eine langfristige und strategische Orientierung gefragt sind.

Aktivierung: Weil für die Revitalisierung der Zentren die Bürger als Besucher bzw. Kunden, aber auch als Ideengeber und Projektträger eine Schlüsselrolle spielen, sollte diese Aufgabe nicht alleine zwischen Kommune, Gewerbetreibenden und Immobilienwirtschaft im geschlossenen Kreis thematisiert werden, sondern mit breiter Bürgerbeteiligung, insbesondere der jüngeren Generationen verbunden werden. Management und Kommunikationsstrukturen sind daher wichtig.

Ausblick

Die Zentrenentwicklung ist eine der thematischen Säulen der Aktivitäten im Städteforum Brandenburg und wird auch unabhängig von der Corona-Pandemie ein Arbeitsschwerpunkt bleiben. Konkret wird sich das Städteforum gemeinsam mit den regionalen IHKs und dem MIL an der Weiterentwicklung der City-Initiativen zum Innenstadtwettbewerb engagieren.

Für die das Land Brandenburg prägenden Kleinstädte wird auf zwei neue, deutschlandweite Informations- und Wissensplattformen hingewiesen.

- Hochschulcampus Kleinstadtforschung: Das mit einer Geschäftsstelle an der BTU Cottbus-Senftenberg angesiedelte Netzwerk will wissenschaftliche Aktivitäten zur Entwicklung ländlicher Kleinstädte bündeln.
www.hochschulcampus-kleinstadtforschung.de, E-Mail: info@hckf.de . Ansprechpartnerin ist Frau Ribbeck-Lampel
- Kleinstadtakademie: Die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung eingerichtete Kleinstadtakademie soll einen praxisorientierten Wissenstransfer in die Kommunen erleichtern.
<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Studien/2019/pilot-kleinstadtakademie/01-start.html>

Kontakt

Geschäftsstelle Städteforum Brandenburg
c/o B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH
Dr. Heike Liebmann, Ulrike Milstrey, Jens Bieker, Lutz Wüllner
E-Mail: netzwerk@bbsm-brandenburg.de



Innenstadtentwicklung heute und morgen

struktureller Wandel und neue Impulse

Juliane Ribbeck-Lampel

Fachgebiet Stadtmanagement an der BTU Cottbus – Senftenberg

HochschulCampus KleinstadtForschung

Trends der (Innen-)Stadtentwicklung

- Nachfrageänderungen durch den **demographischen Wandel**
- **Wertewandel** und Erlebnisorientierung
- **zeitlich-räumliche Koppelung** von Konsum und Freizeitaktivitäten
- veränderte Strukturen bei **Konsumausgaben**
- Wandel der **Betriebsformen**
- **Preis- und Zielgruppenpolarisierung** des Angebots
- **Digitalisierung** und wachsende Umsätze im Onlinehandel
- **Geschäftsinhabernachfolge**
-

Trends der (Innen-)Stadtentwicklung

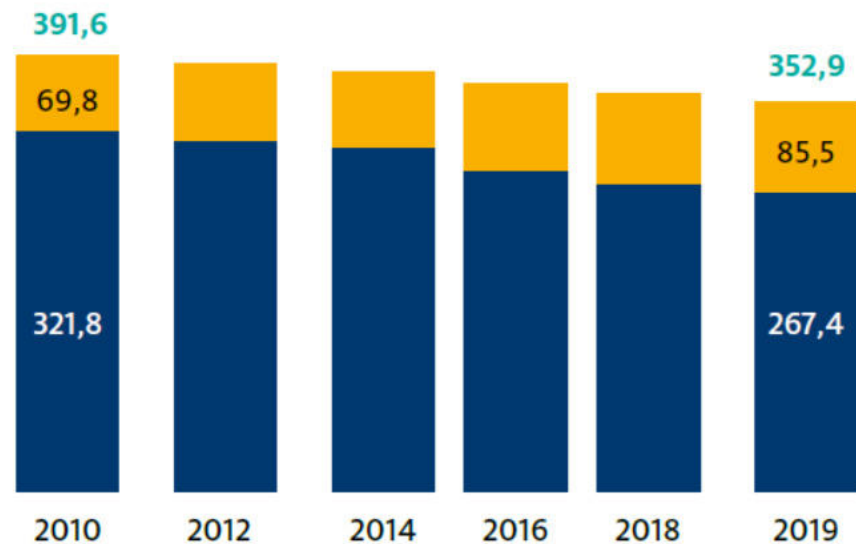
- Nachfrageänderungen durch den **demographischen Wandel**
 - **Wertewandel** und Erlebnisorientierung
 - **zeitlich-räumliche Koppelung** von Konsum und Freizeitaktivitäten
 - Veränderte Strukturen bei **Konsumausgaben**
 - Wandel der **Betriebsformen**
 - **Preis- und Zielgruppenpolarisierung** des Angebots
 - **Digitalisierung** und wachsende Umsätze im Onlinehandel
 - **Geschäftsinhabernachfolge**
 -
- vielfältige Beschleuniger**
- Corona-Pandemie
 - Akteursveränderungen
 - Baumaßnahmen
 - Geschäftsschließungen
 -

Fokus Einzelhandel

Der Einzelhandel in Deutschland hat **zwischen 2010 und 2019** insgesamt fast **39.000 Geschäfte** verloren.

Anzahl Geschäfte/Filialen*

in Tausend



■ Geschäfte/Filialen gesamt ■ Filialen der Fachmärkte/Filialisten** ■ Geschäfte des kleinbetrieblichen Fachhandels*

Veränderung 2019 gegenüber 2010 Anzahl

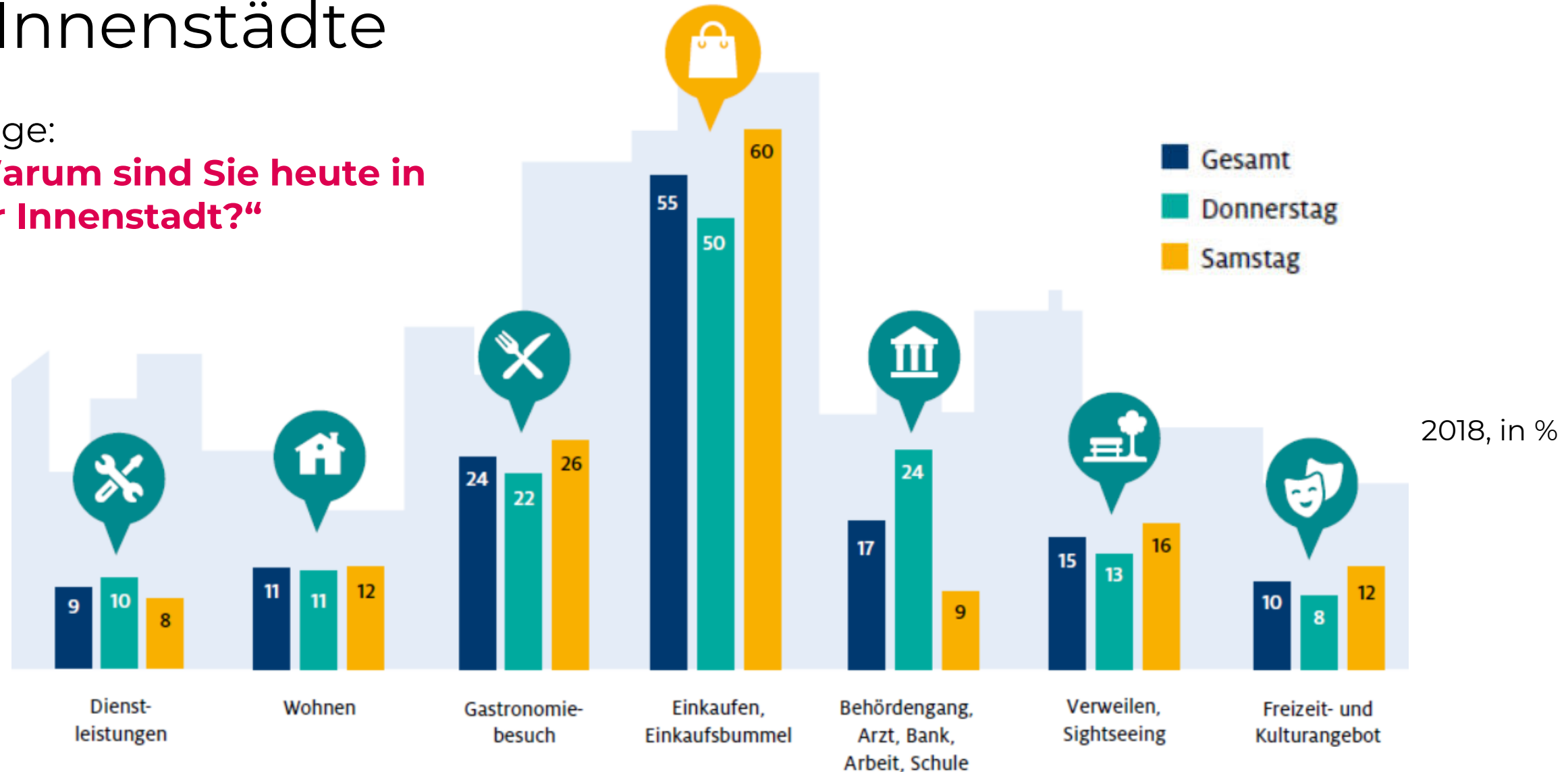


* > 50 Tsd. Euro Umsatz/Jahr; ** > 10 Mio. Euro Umsatz/Jahr; 2019: Hochrechnung

Einzelhandel - TOP-Besuchsgrund für die Innenstädte

Frage:

„Warum sind Sie heute in der Innenstadt?“



Einzelhandel

Ausgangsfrage Status Quo:
**„Warum sind Sie heute in
der Innenstadt?“**

Wie kann der Einzelhandel in den
Innenstädten gerettet werden?

Deutscher Handelskongress 2020: HDE-Präsident fordert Hilfe für
Innenstadthändler und rechtssichere Sonntagsöffnungen

18. November 2020

Beim Deutschen Handelskongress 2020 forderte HDE-Präsident Josef Sanktjohanser in seiner heutigen Rede in Berlin schnelle Hilfsmaßnahmen für den Handel in den Stadtzentren. Ansonsten drohten durch die massiven Auswirkungen der Corona-Krise Insolvenzen im Handel und verödete Innenstädte. Zudem machte Sanktjohanser deutlich, dass die

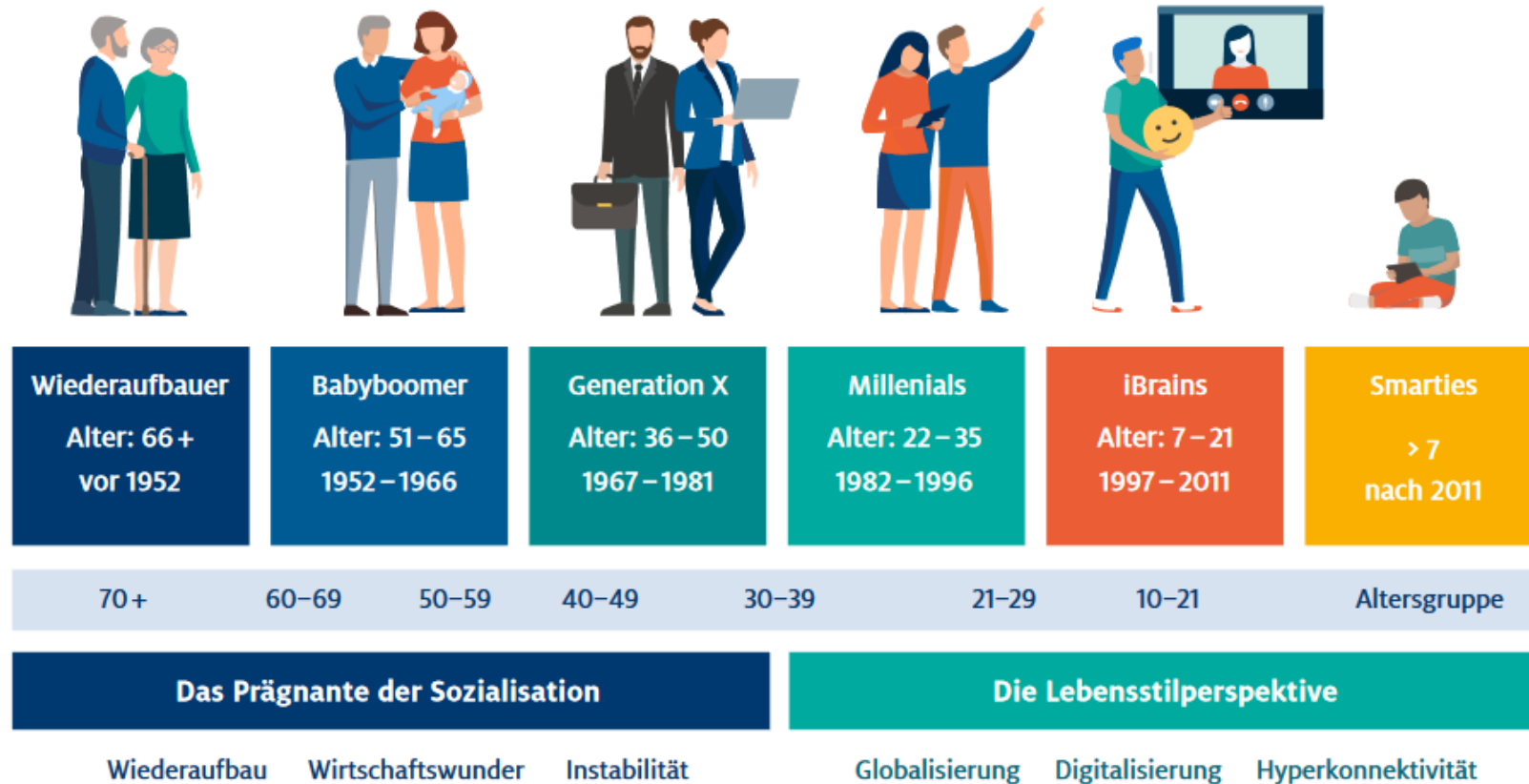


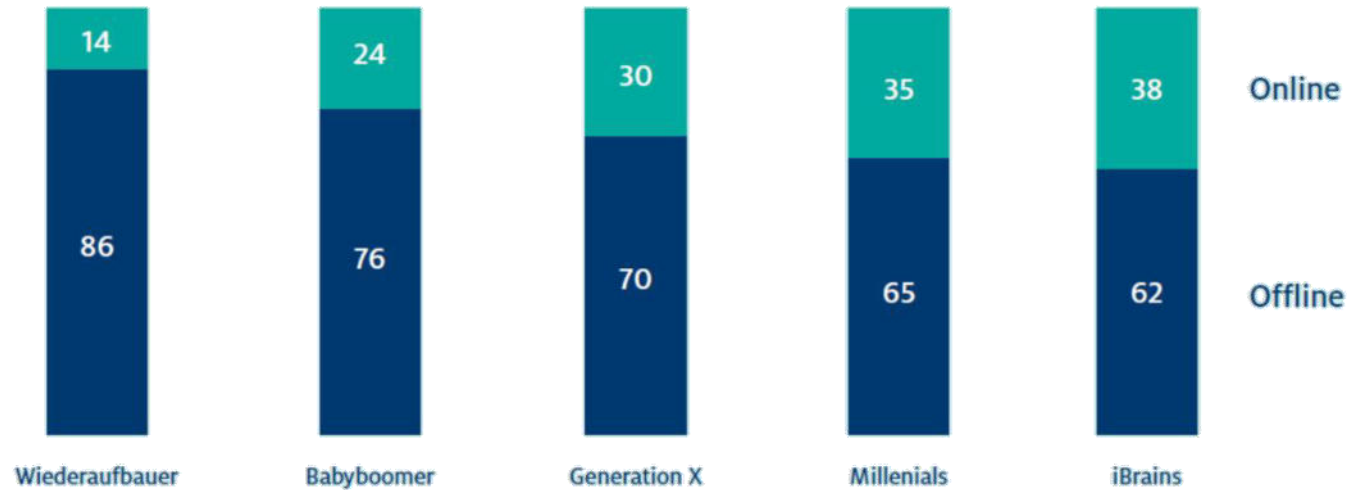
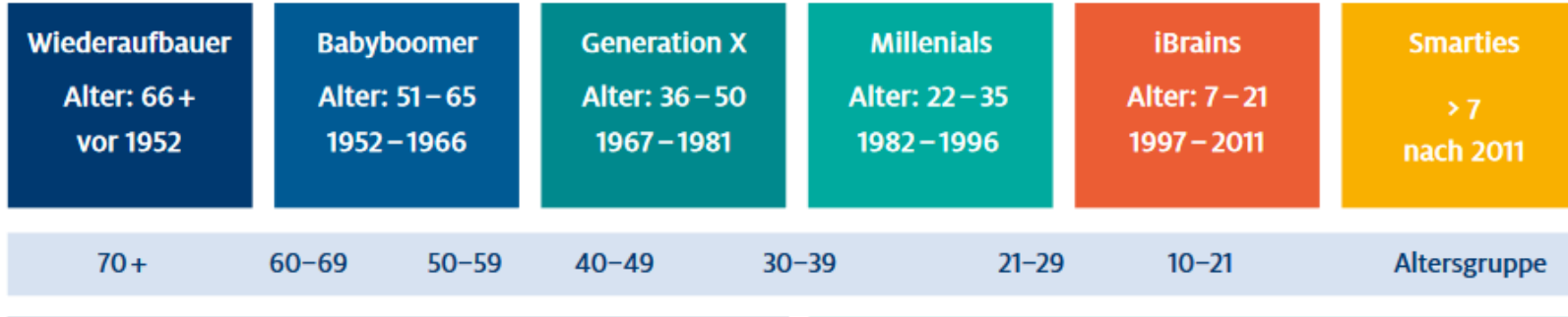
Einzelhandel

Ausgangsfrage Status Quo:
**„Warum sind Sie heute in
der Innenstadt?“**

Perspektivfrage:
**„Warum sind Sie heute
nicht in der Innenstadt?“**

Sechs Generationen – sechs Shopper und „Innenstadt-Typen“

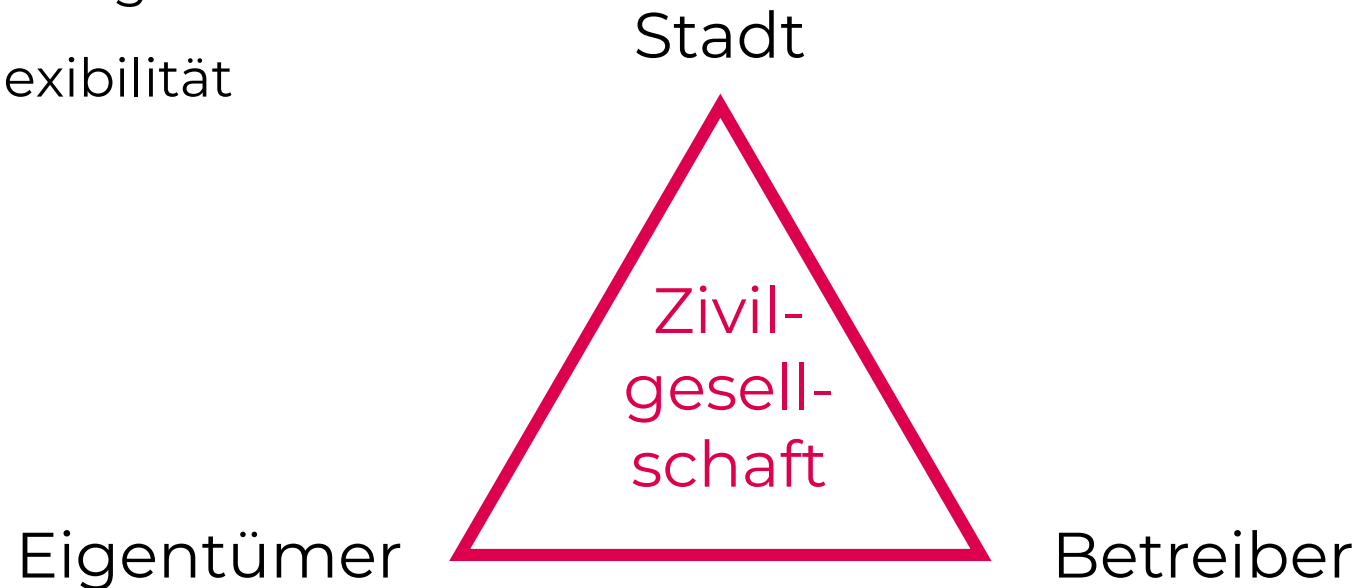




Anteil der Nonfood-Gesamtausgaben Online vs. im stationären Handel
in Prozent

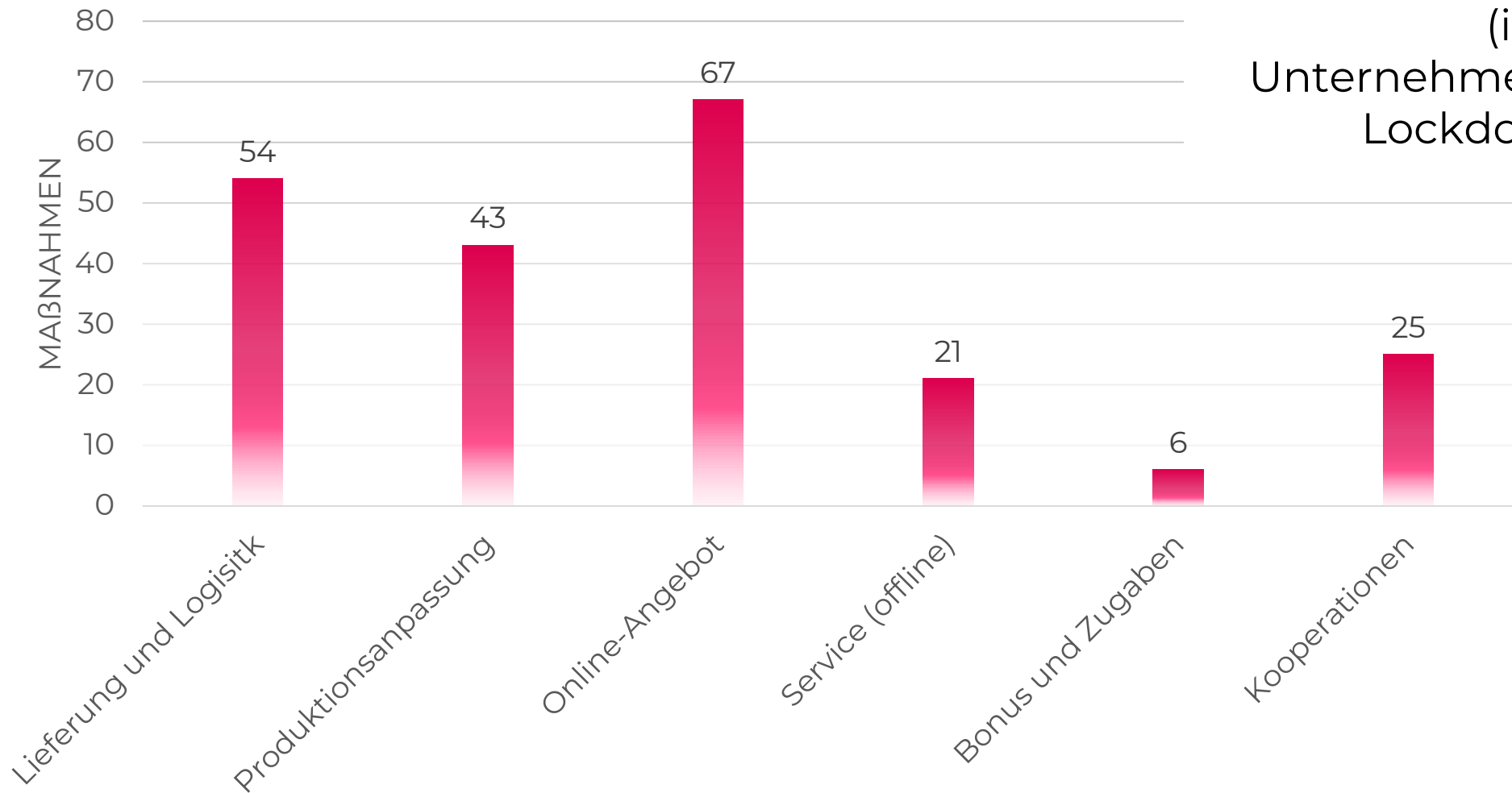
(Innen-)Stadtentwicklung heute und morgen

- Zielgruppenfokussierung
- Mut „Neues“ zuzulassen – Experimentierräume schaffen
- Integrierte Stadtentwicklung – multifunktionale und vielfältige Nutzungen
- Attraktivität und Begegnung
- Geschwindigkeit und Flexibilität
-



(Innen-)Stadtentwicklung heute und morgen

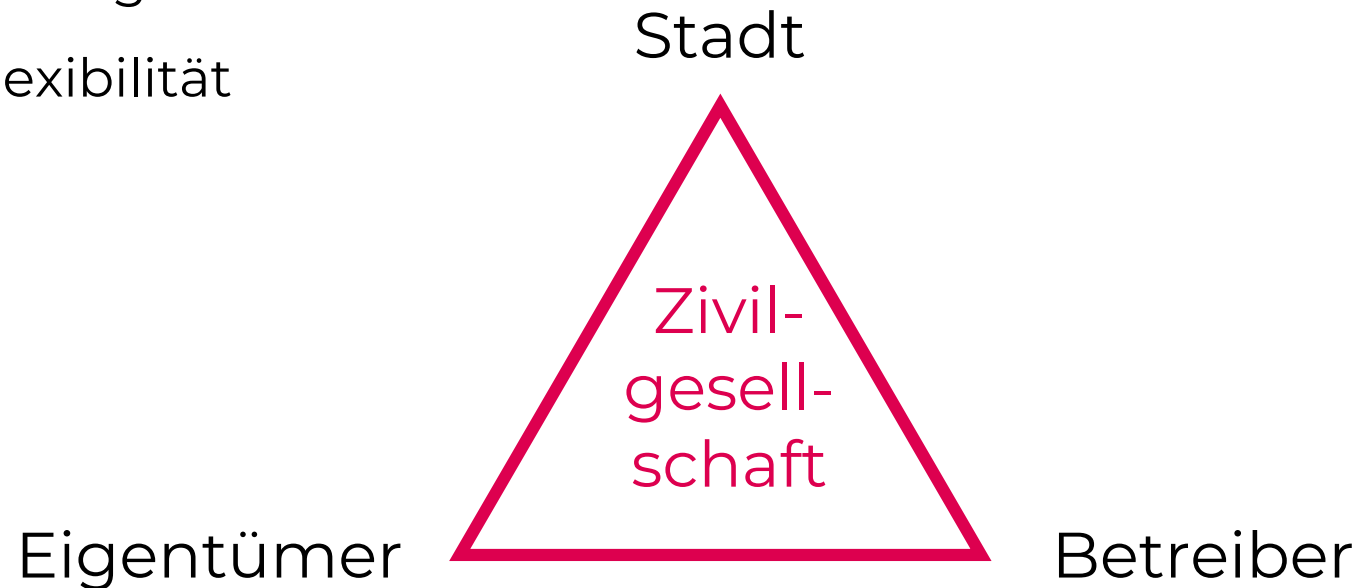
Welche Ideen haben
(innerstädtische)
Unternehmen während des
Lockdown entwickelt?



169
analysierte
Maßnahmen
(bundesweit)

(Innen-)Stadtentwicklung heute und morgen

- Zielgruppenfokussierung
- Mut „Neues“ zuzulassen – Experimentierräume schaffen
- Integrierte Stadtentwicklung – multifunktionale und vielfältige Nutzungen
- Attraktivität und Begegnung
- Geschwindigkeit und Flexibilität
-





b-tu

Brandenburgische
Technische Universität
Cottbus - Senftenberg



Hochschul
Campus
Kleinstadt
Forschung

DIE ALT STADT LEBT

Kontakt

Juliane Ribbeck-Lampel
BTU Cottbus - Senftenberg
Fachgebiet Stadtmanagement
„HochschulCampus KleinstadtForschung“ HCKF
E juliane.ribbeck-lampel@b-tu.de
T +49 (0)355 69 2258

Weiterführende Informationen

Handelsverband Deutschland (HDE e.V.): **Standortmonitor 2020**

- <https://einzelhandel.de/component/attachments/download/10376>

Baukultur NRW: **Online-Serie: Was kommt nach dem Einzelhandel?**

- <https://baukultur.nrw/artikel/online-serie-was-kommt-nach-dem-einzelhandel/>