

erwicon 8. Juni 2022

NEU.STADT

NEU.START

Anforderungen an einen attraktiven Lebens- und Wirtschaftsraum

Berlin, August 2022

Ergebnisse aus dem **Workshop 5**

(Innen-)Städte neu denken:

Die Zukunft unserer Innenstädte 12:30-14:00

Die deutschen Innenstädte befinden sich in einem rapiden Wandel: Was mit dem zunehmenden Online-Handel begann, wurde mit der Covid-19 Pandemie rasant beschleunigt. Immer mehr Einzelhändler ziehen sich aus den Innenstädten zurück, beschränken sich auf ihre Internetpräsenz mit wenigen verbliebenen Flagship-Stores oder verschwinden ganz. Hinzu kommt das Nachwuchsproblem für viele kleine Fachhändler, die keine Nachfolge aufbauen und die Geschäfte somit nicht fortgesetzt werden können.

Besonders tritt das Problem aufgrund ihrer Größe und Lage bei den Warenhäusern auf. Einst waren sie Wahrzeichen für das deutsche Wirtschaftswunder und Magneten mit überregionaler Strahlkraft. Heute bleiben von ihnen oftmals nur noch leere Betonhüllen, die ganze Innenstädte negativ beeinflussen und Stadtplaner vor Herausforderungen stellen.

Das PwC Real Estate Team und ich haben sowohl die erste Schließungswelle der Warenhäuser als auch die zweite pandemiebedingte Schließungswelle der Warenhäuser 2020 untersucht (<https://www.pwc.de/de/real-estate/pwcs-real-estate-institute/warenhausimmobilien-im-wandel.html>). Mixed-Use Konzepte wurden dabei als variabel anwendbare Lösung zur Nachnutzung der Immobilien und zur Wiederbelebung der Innenstädte identifiziert. Bestätigt wird dies, da das lebendige Innenstadtquartier mit vielen unterschiedlichen Nutzergruppen und Angeboten seit Jahrhunderten in unseren Städten als Erfolgsmodell bekannt ist. Die Aufsplittung und reine Sortierung nach Nutzungsarten ist eine jüngere Entwicklung, die – wie sich zeigt – zahlreiche Folgeprobleme mit sich bringt.

Welche Entwicklungen und Ansätze es gibt, habe ich in dem Workshop mit den Teilnehmenden auf der *erwicon* diskutiert. Die relevanten Faktoren für die Wiederbelebung der Innenstädte und Lösungsstrategien, die dabei besprochen und diskutiert wurden, sind auf der Folgeseite kurz zusammengefasst wurden.

Sollten Sie weitere Fragen und Interesse an einem persönlichen Austausch zu den Themen haben, würde ich mich über Ihre Kontaktaufnahme freuen.

Mit freundlichen Grüßen

Benjamin Schrödl



Benjamin Schrödl
Partner, PwC

*Bereichsleiter
Real Estate M&A and
Deals Strategy*

Email:
benjamin.schroedl@pwc.com



erwicon 8. Juni 2022

Ergebnisse aus dem Workshop 5

(Innen-)Städte neu denken:

Die Zukunft unserer Innenstädte 12:30-14:00

Berlin, August 2022

- Es wurden im Workshop drei Gruppen von Stadtgrößen unterschieden: bis 50tsd. / bis 150tsd. / über 150tsd. Einwohner
- Hierbei wurde deutlich, dass alle Stadtgrößen betroffen sind, jedoch die Kernprobleme und auch Lösungsansätze in kleineren Städten zum Teil ganz andere sind als in größeren Städten
- Siehe hierzu die Folgeseite, innerhalb der die folgenden Fokusthemen je Stadtgröße aus Sicht der Teilnehmenden eingeschätzt wurden:
 - Einzelhandelssterben/Leerstand
 - Online-Handel (Hoher Komfort bei Bedarfsdeckung von Konsumbedürfnissen)
 - „Monokultur“ (d.h. Schwerpunkt in den Innenstädten ist Einzelhandel zu Lasten von Wohnen und Arbeiten (z.B. Büro und Verwaltung) bzw. der Mischung sowie zu Lasten sozialer Nutzungsangebote)
 - Sicherheit
 - Wohnraummangel
 - Bevölkerungsrückgang/Überalterung
- Megatrends: Überalterung und Online-Handel wurden intensiv besprochen und waren für die Mehrheit der Teilnehmenden des Workshops die zentralen Themen
- Als eine Hauptursache wurde die Bildung einer „Monokultur“ benannt. Das Problem wurde insb. von Teilnehmenden aus Großstädten bestätigt. In kleineren Städten hingegen war dies nicht so relevant, da hier auch noch viel Wohnen verbreitet ist
- Bestätigt wurde: Durchmischung hebt die Lebens- und Aufenthaltsqualität
- Die „Monokultur“ wurde sogar als Ursache für das jetzige „Sterben des Einzelhandels“ eingeschätzt, da in der Pandemie die Frequenz selbst für Einzelhandelsformate, die noch öffnen durften, völlig fehlte
- Zur Aufenthaltsqualität zählen: Sicherheit als Dauerbrenner, Verkehr und Wohnraummangel
- Teilnehmende berichteten von ihrer Wahrnehmung, dass die Dynamik und die Lust zur Veränderung in kleinen Städten größer ist. Dies lässt sich auch beim Thema Geschwindigkeit von z.B. Baugenehmigungen bestätigen, da die Wege kürzer sind und die Identifikation von Bürgern & Politik höher ist
- Zudem wurde über die Frage der Eigentumsverhältnisse gesprochen:
 - in großen Städten sind viele Immobilien in den Händen von professionellen Immobilieneigentümern (z.B. Fonds)
 - in kleinen Städten sind viele "Einheimische" und private Eigentümer vertreten



Benjamin Schrödl
Partner, PwC

*Bereichsleiter
Real Estate M&A and
Deals Strategy*

Email:
benjamin.schroedl@pwc.com



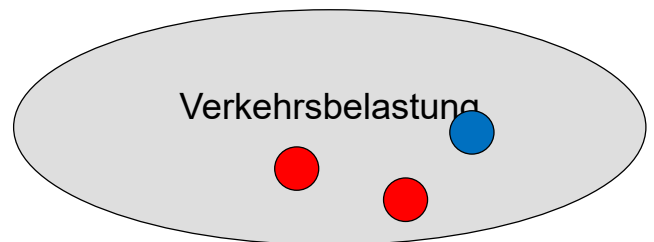
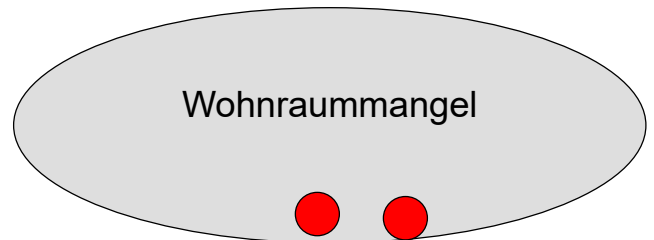
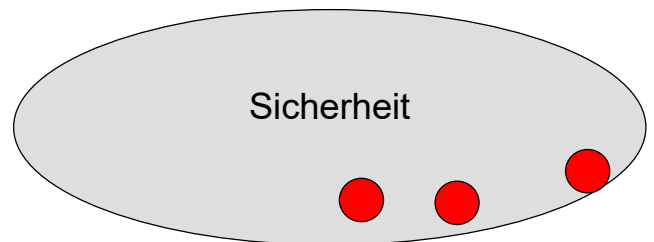
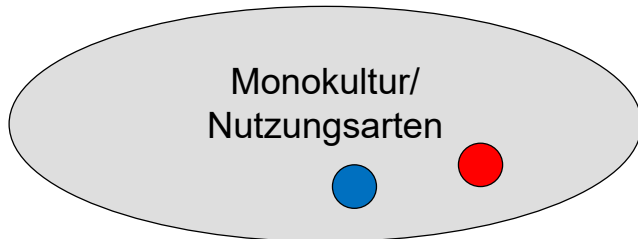
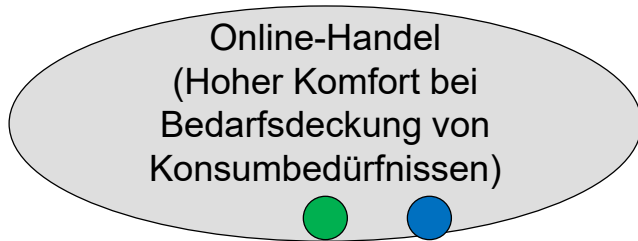
erwicon 2022

Ergebnisse aus dem **Workshop 5**

(Innen-)Städte neu denken:

Die Zukunft unserer Innenstädte 12:30-14:00

Berlin, August 2022



- < 50.000 Einwohner
- 50.000 – 150.000 Einwohner
- > 150.000 Einwohner

