



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-
Online-Publikation
47/2024

Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Einzelhandel in Städten und Zentren

von

Stefan Kruse
Elisabeth Kopischke
Prof. Dr. Thomas Krüger
Dr. Sascha Anders
Prof. Dr. Heike Flämig



Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Einzelhandel in Städten und Zentren

Merkmale der Innenstädte und übergeordnete Handlungsempfehlungen

Das Projekt des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“ wurde vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) durchgeführt.

IMPRESSUM

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Referat RS 2 „Stadtentwicklung“
Dr. Andrea Jonas
andrea.jonas@bbr.bund.de

Referat RS 5 „Digitale Stadt, Risikoversorgung und Verkehr“
Manuel Weiß
manuel.weiss@bbr.bund.de

Begleitung im Bundesministerium

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB)
Referat S II 4 – Lebendige Zentren, Nationale Projekte des Städtebaus
Ingo Weiß

Auftragnehmer

Junker+Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund
Stefan Kruse, Elisabeth Kopischke
info@junker-kruse.de

HCU – HafenCity Universität Hamburg
Prof. Dr. Thomas Krüger, Dr. Sascha Anders
thomas.krueger@hcu-hamburg.de
sascha.anders@hcu-hamburg.de

TUHH – Technische Universität Hamburg
Institut für Verkehrsplanung und Logistik W8
Prof. Dr. Heike Flämig
flaemig@tuhh.de

Stand

März 2024

Gestaltung

Junker+Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund
Susanne Hulitschke

Bildnachweis

Titelbild: Dr. Sascha Anders

Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, die Genauigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie für die Beachtung privater Rechte Dritter. Die geäußerten Ansichten und Meinungen müssen nicht mit denen des Herausgebers übereinstimmen.

Zitierweise

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.), 2024:
Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Einzelhandel in Städten und Zentren: Merkmale der Innenstädte und übergeordnete Handlungsempfehlungen. BBSR-Online-Publikation 47/2024, Bonn.

Inhaltsverzeichnis

Zentrale Ergebnisse im Überblick	5
Einleitung	6
Aktuelle Situation und langfristige Entwicklungen	7
Aktuelle Situation	7
Langfristige Entwicklungen	7
Struktur und Gliederung von Innenstädten und Zentren	9
Strukturelle Unterschiede der Innenstädte und Zentren	9
Gliederung von Innenstädten und Zentren	10
Handlungsempfehlungen im Überblick	13
Aspekte der Umsetzung und Ausblick	17
Literatur	18

Zentrale Ergebnisse im Überblick

Die zentralen Ergebnisse für eine Stärkung der Innenstädte und Zentren der ExWoSt-Studie „Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und des Onlinehandels auf den Einzelhandel in Städten, Gemeinden und Regionen, insbesondere in den Zentren“ sind bislang:

- Die Krisen der vergangenen Jahre haben zu einer Trendverstärkung des strukturellen Wandels in den Innenstädten geführt. Davon ist vor allem der stationäre Einzelhandel betroffen. Aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Bedingungen befinden sich aber mittlerweile fast alle zentrenprägenden Nutzungen in einer krisenhaften Situation. Betroffen sind neben dem Einzelhandel auch Gastronomie und Kultur. Zudem verändert die zugenommene Arbeit im Homeoffice teilweise auch die Büronutzung in den Zentren.
- Trotz der aktuellen Krisensituation zeichnet sich allerdings ab, dass der stationäre Handel auch in Zukunft eine stadtbildprägende Kraft in den Innenstädten besitzen wird. Es besteht allerdings an vielen Standorten die Gefahr von strukturellen Trading-Down-Prozessen (Niveauperlust).
- Die Pandemie hat insgesamt dazu geführt, dass die politische Aufmerksamkeit für die Zentrenentwicklung zugenommen hat. Das wird auch in zahlreichen Förderprogrammen von Bund und Ländern sichtbar.
- Bei der Erarbeitung von Handlungsempfehlungen für die Zentrenentwicklung ist zu berücksichtigen, dass die Stadt- und Zentrenentwicklung grundsätzlich von übergeordneten „Megatrends“ beeinflusst wird, die die Handlungsfähigkeit nicht nur der Kommunen erheblich mitbestimmen. Die aktuellen „Megatrends“ sind vor allem der fortschreitende Klimawandel, verbunden mit der Notwendigkeit zur Klimaanpassung, die Digitalisierung, die Themen (bezahlbares) Wohnen und sozialer Zusammenhalt, neue Partizipations- und Governance-Formen in der Stadtentwicklung (Stichwort: Experimente und Reallabore) sowie der angestrebte Mobilitätswandel.
- Die Gestaltungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand, um auf diese Herausforderungen einzugehen, sind sehr unterschiedlich und hängen vor allem von den finanziellen und personellen Ressourcen, der Stadtgröße und der sozioökonomischen Entwicklungsdynamik in der jeweiligen Region ab. Die spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten vor Ort unterscheiden sich auch in Abhängigkeit von der jeweiligen Lage innerhalb eines Zentrums, den Nutzungsmöglichkeiten in den unterschiedlichen Geschossen und der Miethöhe beziehungsweise den Kaufpreisen für Immobilien.
- Die Innenstädte und Zentren stehen aktuell vor großen Herausforderungen. Um die aktuellen Transformationsprozesse der Innenstädte gestalten zu können, sind auf der übergeordneten strategischen Ebene neben der Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes oder Leitbildes auch die Einbindung in Konzepte und Rahmenpläne für die Innenstadt und der Aufbau eines kooperativen Zentrenmanagements für die Weiterentwicklung der Zentren erforderlich. Der Aufgabenbereich dieses integrativen Managements liegt neben der übergeordneten kooperativen Arbeit vor allem in der Umsetzung der folgenden Aufgabenfelder: Stärkung der Nutzungsmischung, Implementierung eines innerstädtischen Flächenmanagements, stärkere Unterstützung von Innovationen vor allem in den Bereichen Gewerbe und Kultur, Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums als „Third Place“ und die Nutzung der Potenziale umweltverträglicher Mobilitätsformen.

Einleitung

Im Rahmen der ExWoSt-Studie „Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und des Onlinehandels auf den Einzelhandel in Städten, Gemeinden und Regionen, insbesondere in den Zentren“ wurden im ersten Teil der Untersuchung der Forschungsstand zum Thema aufbereitet und eigene empirische Studien in sechs Fallstudienstädten (Berlin, Bernburg (Saale), Bochum, Hildesheim, Ilmenau, Landau in der Pfalz) in den Jahren 2022 und 2023 durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in insgesamt drei Kurzberichten (BBSR 2023a, 2024a, 2024b) und in einer Ausgabe der Reihe ExWoSt-Informationen (BBSR 2023b) zusammengefasst. Dabei wurden unter anderem die folgenden Forschungsfragen beantwortet:

- Wie hat sich der Onlinehandel in Deutschland in den vergangenen Jahren entwickelt, welche Einflüsse hatte/hat die COVID-19-Pandemie?
- Wie wirkt der Onlinehandel auf verschiedene Raum- und Zentrentypen (Großstädte, Kleinstädte, Zentren, Innenstädte, prosperierende/schrumpfende Räume etc.)?
- Welche Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung und Logistik lassen sich mit Hilfe empirischer Daten darlegen?
- Welche Arten von Stadtquartieren haben sich sowohl gegenüber dem Onlinehandel als auch im Rahmen der COVID-19-Pandemie als krisenfester gezeigt als andere Stadtquartiere?

Der zweite Teil der Forschungsstudie beschäftigt sich mit der Ableitung von Handlungsempfehlungen und kommunalen Anpassungsmöglichkeiten. Dabei sollen unter anderem auf die folgenden Forschungsfragen Antworten gegeben werden:

- Welche Instrumente/Handlungsansätze werden in den Kommunen sowie auf regionaler und überregionaler zur Belebung der Innenstädte/Zentren verfolgt? Was sind hierbei Erfolgsfaktoren/Hemmnisse?
- Wie können diese Instrumente und Ansätze weiterentwickelt werden? Welche Faktoren sind für ihren Erfolg maßgeblich?
- Welche Rahmenbedingungen können auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene im Bereich Stadtentwicklung und darüber hinaus zur Stärkung des stationären Handels und zur Stärkung der Innenstädte und Zentren verändert werden?

Für die Ableitung von Handlungsempfehlungen, die im Fokus dieses Kurzberichtes stehen, wird zunächst die aktuelle Ausgangslage/Situation der Innenstädte und des Einzelhandels auf Grundlage der eigenen empirischen Arbeiten und aktueller Studien kurz zusammengefasst. Da sich Handlungsoptionen und Entwicklungsmöglichkeiten zwischen Innenstädten und Zentren entsprechend ihrer unterschiedlichen Strukturen unterscheiden, wird zusätzlich auf diese strukturellen Ausgangslagen eingegangen. Dieser Kurzbericht fasst die bisherigen Ergebnisse vor allem aus den durchgeführten Expertengesprächen und den Rückmeldungen aus dem Forschungsbegleitenden Arbeitsausschuss (FBA) zusammen. Die Handlungsempfehlungen stellen deshalb einen Zwischenstand dar und werden im weiteren Verlauf des Projektes präzisiert.

Aktuelle Situation und langfristige Entwicklungen

Aktuelle Situation

Die COVID-19-Pandemie hat in der Zeit von 2020 bis 2022 vor allem durch Kontaktbeschränkungen und die zeitweise Schließung des stationären Einzelhandels zu einer Trendbeschleunigung des bereits davor bestehenden Strukturwandels geführt: Homeoffice, Onlinehandel und andere digitale Dienstleistungen haben weiter zugenommen und den Arbeits- und Lebensalltag vieler Menschen verändert. Dadurch ergaben sich allerdings auch weniger Anlässe die Innenstadt aufzusuchen, um dort einzukaufen, zu arbeiten, in ein Café zu gehen oder verschiedene Dienstleistungen wahrzunehmen. Obwohl sich die Situation in den Zentren allmählich wieder verbessert hat und die Pandemie in den Hintergrund gerückt ist, stehen die Innenstädte nach wie vor unter einem großen ökonomischen Druck: Inflation, Zinswende, Energiekrise, Fachkräftemangel und die kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine und im Nahen Osten beeinträchtigen bundesweit die wirtschaftliche Situation. Das wirkt sich auf die Nachfrage nach gewerblichen und kulturellen Angeboten in den Zentren aus.

Die Erhebungen in den sechs Fallstudienstädten (vgl. BBSR 2023b; 2024a) haben bestätigt, dass Innenstädte traditionell durch eine nutzungsgemischte Struktur geprägt sind. In den Erdgeschosszonen der Hauptfrequenzbereiche dominiert der stationäre Einzelhandel, der in den großen Städten auch häufig sehr stark filialisiert ist. Die B-Lagen und Randlagen sind im Erdgeschoss durch einen Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie, Kulturangeboten, verschiedenen Dienstleistern und Handwerksbetrieben gekennzeichnet. In den oberen Geschossen dominiert häufig die Büronutzung, in kleineren und mittelgroßen Städten verstärkt das Wohnen. Es ist mittlerweile erkennbar, dass die Handelsflächen in der Tendenz weniger und kleiner werden. Der Einzelhandel – das belegen zahlreiche aktuelle Befragungen – wird dennoch in absehbarer Zeit der Hauptbesuchsgrund für die Innenstädte bleiben. In Abhängigkeit von der Branche, des Betriebs- und Immobilienotyps sind dabei allerdings deutliche Unterschiede festzustellen (vgl. CIMA 2022; IFH 2022).

Langfristige Entwicklungen

Innenstädte und Zentren besitzen für die Stadtgesellschaft eine große identitätsbildende Bedeutung. Sie fungieren mit ihrer ökonomischen Mittelpunktfunktion als urbaner Marktplatz. Gleichzeitig sind Innenstädte auch ein Abbild der Gesellschaft, in denen die historischen Prägungen und Widersprüche, aber auch Veränderungen und Innovationen besonders sichtbar werden. Die aktuellen Prozesse und „Megatrends“ der gesellschaftlichen, ökonomischen und baulichen Transformationen sind dafür ein gutes Beispiel (vgl. Zukunftsinstitut 2021):

- Der Klimawandel macht eine Verringerung der Treibhausgasemissionen notwendig und setzt eine Umsteuerung der Energieerzeugung und des Energieverbrauchs voraus. Gleichzeitig müssen sich die Städte und Innenstädte auf die sich abzeichnenden Klimaveränderungen einstellen und Maßnahmen zur Klimaanpassung ergreifen (vgl. Kong et al. 2022).
- Es ist davon auszugehen, dass die Digitalisierung weiter voranschreiten wird. Sie wird in Zukunft stärker als bisher den Lebens- und Arbeitsalltag beeinflussen und die Innenstädte weiter verändern (vgl. Kanbara et al. 2022).
- Die Immobilienwirtschaft steht durch die gestiegenen Baukosten vor großen Herausforderungen. Parallel steigen auch die Bestandsmieten im Wohnungssektor. Es ist absehbar, dass die wohnungspolitischen Debatten in naher Zukunft die Entwicklung der Städte und Innenstädte maßgeblich mitbestimmen werden.

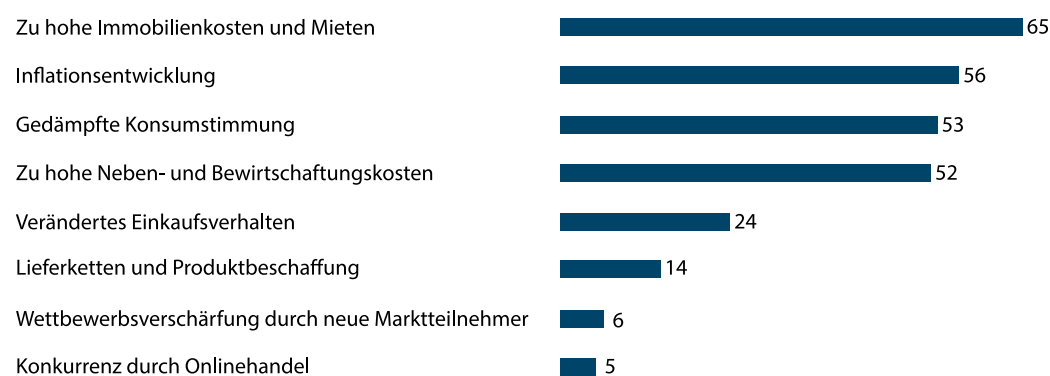
Damit im Zusammenhang stehen nicht nur Fragen zur Finanzierung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, sondern auch zur Migration, zum sozialen Zusammenhalt und zum demografischen Wandel (vgl. Schöning/Vollmer 2020).

- Partizipation ist seit vielen Jahren integraler Bestandteil von Stadtentwicklungsprozessen. Nicht erst durch die Digitalisierung haben sich die Beteiligungsmöglichkeiten verändert und können eine größere Reichweite erzielen. In den letzten Jahren haben sich darüber hinaus neue, meist zivilgesellschaftlich getragene Akteursgruppen in die Planungsprozesse zur Stadtentwicklung eingebracht und beleben mit ihren eigenen Ideen die stadtentwicklungspolitischen Debatten und Governance-Formen. Es ist absehbar, dass dies so bleiben wird und auch die Innenstädte weiter verändert (vgl. Kanning 2018).
- Nicht zuletzt wird aktuell sehr intensiv über das Thema Mobilität diskutiert. Einerseits wird die Dominanz des motorisierten Individualverkehrs (MIV) in den Innenstädten zunehmend in Frage gestellt, andererseits betonen viele Stakeholder die große Bedeutung des Pkw für die Erreichbarkeit des Gewerbes, der Dienstleistungen und der kulturellen Einrichtungen. Hieraus ergeben sich vielfach Konflikte; es deuten sich aber auch große Potenziale an, den öffentlichen Raum und die Innenstädte als Aufenthalts- und Kommunikationsraum attraktiver zu gestalten (vgl. Gehl 2018).

Von vielen Händlern und Vertriebslinien wird als große Herausforderung für die Innenstadtentwicklung nicht mehr der Umgang mit der COVID-19-Pandemie genannt. Die größten Herausforderungen sind vielmehr hohe Immobilienkosten und -mieten, Inflation, gedämpfte Konsumstimmung und zu hohe Neben- und Bewirtschaftungskosten. Die Konkurrenz zum Onlinehandel wird von den Expansionsabteilungen als weniger herausfordernd eingeschätzt (s. Abbildung 1).

Bei Investitionsabsichten treten das hohe Niveau der Bau- und Modernisierungskosten, lange Genehmigungsverfahren und die Verfügbarkeit geeigneter Standorte als größte Herausforderungen hinzu (vgl. EHI Retail Institute/Hahn Gruppe 2023: 102 f.).

Abbildung 1
Größte Herausforderungen für die Vertriebslinien



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von EHI Retail Institute/Hahn Gruppe 2023: 102. N = 66, Angaben in Prozent der befragten Unternehmen, Mehrfachnennungen möglich

Struktur und Gliederung von Innenstädten und Zentren

Strukturelle Unterschiede der Innenstädte und Zentren

Innenstädte und Stadt- oder Ortsteilzentren unterscheiden sich in funktionaler und baulich-räumlicher Hinsicht sehr deutlich voneinander. Durch die aktuellen Transformationsprozesse stehen vor allem die Zentren vieler Mittelstädte und diejenigen Innenstädte unter Druck, die bereits vor der Pandemie mit strukturellen Schwierigkeiten zu kämpfen hatten. Andererseits haben sich Nahversorgungs- und Fachmarktzentren bislang weitestgehend stabil gezeigt. Hier kommen insbesondere die frequenzstarken Lebensmittelbetriebe zum Tragen, die sich positiv auf die Standorte auswirken und bislang verhältnismäßig wenig Umsatzanteile an den Onlinehandel verloren haben.

Grundsätzlich bleibt jedoch festzustellen, dass alle zentrenaffinen Nutzungen durch die multiplen Krisen der vergangenen Jahre unter Druck geraten sind. Das trifft neben den zentrentypischen Branchen im stationären Einzelhandel – gemeint ist hier vor allem der Fashion-Bereich Bekleidung/Schuhe – auch auf die Gastronomie sowie die kulturellen Einrichtungen zu. Unsere empirischen Untersuchungen zeigen, dass Einkaufen (neben der Gastronomie) nach wie vor der Hauptbesuchsgrund für die Innenstadt ist (vgl. BBSR 2024a: 11). An einigen Standorten ist es gelungen, den stationären Lebensmitteleinzelhandel wieder (verstärkt) direkt in den Zentren anzusiedeln. Teilweise konnten Leerstände mit innovativen und neuen Konzepten wiederbelebt werden. Es zeigt sich schon jetzt, dass die Nutzungsmischung eine noch größere Bedeutung einnehmen wird. Das trifft insbesondere auf die ehemaligen Warenhausstandorte zu, die – sofern sie nicht weiterhin leer stehen – in der Regel mit mischgenutzten Konzepten umgenutzt werden.

Verschiedene Maklerberichte zeigen, dass die Mietpreise im gewerblichen Bereich bedingt durch die Krisen der letzten Jahre teilweise deutlich zurückgegangen sind (vgl. IVD 2021). Kultur- und Bildungseinrichtungen, Handwerk und Gewerbe, kreative Konzepte und Start-ups werden sich aber wegen des nach wie vor recht hohen Mietniveaus in den Hauptlagen auch in Zukunft eher in günstigen Nebenlagen ansiedeln.

Die bisherigen Studien, Befragungen und Entwicklungstendenzen deuten darauf hin, dass der stationäre Handel seine stadtbildprägende Kraft behalten wird. Um dies zu unterstützen, wird vielerorts versucht, die Attraktivität der Zentren durch die Förderung von Innovationen im Einzelhandel, der Gastronomie, der Kultur und der Kreativwirtschaft aufzuwerten. Großes Potenzial wird der Innenstadt dabei als Interaktionsort zugesprochen, an dem die Zivilgesellschaft zusammenkommt, um sich zu treffen und auszutauschen ("Third Place", verstanden als Gemeinschaftsort zwischen dem privaten Raum und dem Arbeitsort; vgl. Oldenburg 1998). Es zeichnet sich ab, dass die Digitalisierung weiter an Bedeutung gewinnen sowie das Leben und die Innenstädte prägen wird. Das wirkt sich zunehmend auch auf die verschiedenen Nutzungen aus. Dabei etablieren sich an einigen Orten experimentelle Konzepte wie Zwischennutzungen, Pop-up- oder Concept-Stores, Stadtteiltreffpunkte, die temporär eingerichtet werden, künstlerische Ausstellungen und andere Formate. Damit wird einerseits das Ziel verfolgt, Leerstände zu vermeiden. Andererseits bieten diese Ansätze aber auch die Möglichkeit, neue Ideen und Konzepte über einen begrenzten Zeitraum zu günstigen Konditionen auszuprobieren. In Abhängigkeit von den Governance-Strukturen vor Ort und der Mitwirkungsbereitschaft der Immobilieneigentümer funktionieren diese experimentellen Ansätze allerdings nicht in allen Innenstädten und Zentren.

Unabhängig davon werden die aktuellen Transformationsprozesse von vielen Akteuren als Chance für positive Veränderungen aufgefasst. Dabei profitieren die Innenstädte davon, dass die Stadtgesellschaft ihre Zentren als Orte der Begegnung und des Konsums nach wie vor sehr schätzt (vgl. BBSR 2024a: 10 f.). Die Neubesetzung von leerstehenden Flächen ist allerdings kein Selbstläufer. vielerorts sind auch Trading-Down-Prozesse (Niveauperlust) zu beobachten, die vermutlich nur schwer rückgängig gemacht werden können. Hier deutet sich an, dass einige Zentren/Innenstädte an Bedeutung oder auch dauerhaft ihre bisherige Zentrenfunktion verlieren werden.

Gliederung von Innenstädten und Zentren

Die strukturellen Unterschiede der Innenstädte und Zentren beeinflussen die Entwicklung und Gestaltungsmöglichkeiten beziehungsweise die Umsetzung von Handlungsempfehlungen und Maßnahmen. Grundsätzlich bestimmen die sozioökonomischen Rahmenbedingungen einer Region, die unterschiedliche Konkurrenzsituation zu anderen Städten oder Fachmarktstandorten und die Stadtgröße bzw. die Größe des innerstädtischen Einzugsgebietes die Dynamik und Attraktivität der Innenstadtentwicklung. Innenstädte und Zentren unterscheiden sich aber auch in ihrer städtebaulich-räumlichen Ausprägung und den städtischen Funktionen voneinander. Was konkret unter Innenstadt verstanden wird, ist abhängig von den örtlichen Gegebenheiten. Im Weißbuch Innenstadt werden Innenstädte als „vielfältig in ihrer Funktion, verschieden in ihrer Dimension, individuell in ihrer Geschichte und speziell in ihrer Eigenart“ beschrieben (vgl. BMVBS 2011: 15). Gleichzeitig sind Innenstädte aber auch durch strukturelle Gemeinsamkeiten geprägt. Das sind eine hohe bauliche und soziale Dichte, Nutzungsmischung sowie eine hohe Konzentration von Geschäften und Büros. Innenstädte sind gleichzeitig Orte des baukulturellen Erbes. Dort befinden sich meist das Stadtbild prägende und Identität stiftende Bauwerke und Plätze (vgl. ebd.).

Damit sind Eigenschaften und Funktionen einer Innenstadt klar umschrieben. Zur räumlichen Abgrenzung nach außen gibt es allerdings einige Interpretationsspielräume. Unbestritten ist, dass die Innenstadt den zentralen Hauptgeschäftsbereich, weitere Gebiete der Altstadt als Stadtkern sowie die unmittelbar angrenzenden gemischt genutzten Quartiere und Wohnlagen umfasst (vgl. ebd. 2010: 21, siehe auch Difu 2022: 11 ff.). Teil einer Innenstadt und planungsrechtlich relevant ist außerdem der zentrale Versorgungsbereich, der durch eine Vielzahl vorhandener Einzelhandelsnutzungen, Handwerk, Gewerbe, Kultur und verschiedene Dienstleistungen geprägt ist und eine Versorgungsfunktion übernimmt, die über den unmittelbaren Nahbereich der Kommune hinausgeht.

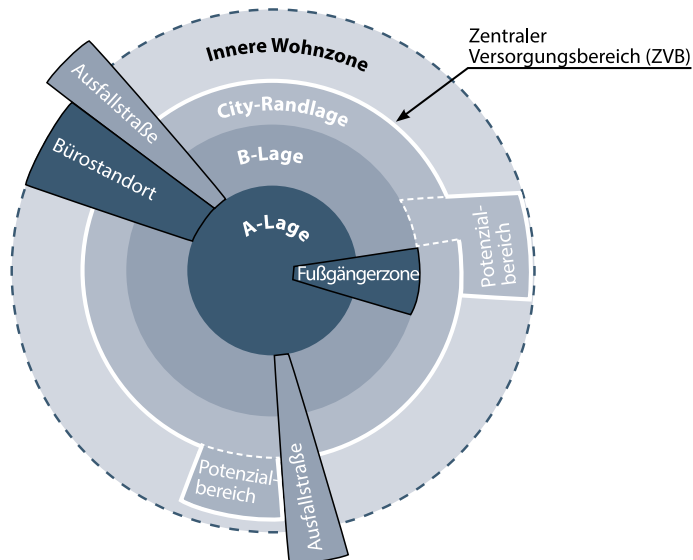
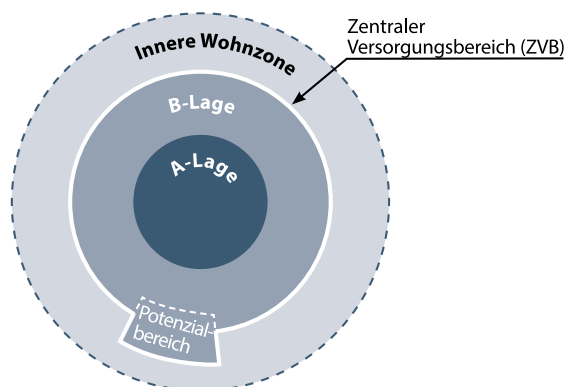
Werden die innerstädtischen Strukturen genauer betrachtet, können Innenstädte funktional-räumlich in der Regel wie folgt beschrieben werden (s. Abbildungen 2 und 3):

- Die sogenannte A-Lage oder der Hauptfrequenzbereich, die auch eine Fußgängerzone umfassen können, sind vor allem durch Einzelhandel gekennzeichnet, der teilweise in die Obergeschosse reicht und in den Großstädten weitestgehend filialisiert ist. Ergänzt wird dieser vor allem durch gastronomische Angebote und Dienstleistungen. Die oberen Geschosse werden sehr häufig durch Büros und/oder Ärzte und Dienstleistungen genutzt.
- Die B-Lage ist meistens geprägt durch einen Mix aus Handel, Gastronomie, verschiedenen kulturellen Angeboten, Handwerk und Kleingewerbe. In den oberen Geschossen dominieren überwiegend Wohn- und Büronutzungen, teilweise auch Dienstleistungen mit Kundenverkehr, wie Ärzte, Rechtsanwälte oder soziale Einrichtungen. In Groß- und Mittelstädten kann sich diese mischgenutzte Struktur in abnehmender Dichte auch an Ein- und Ausfallstraßen fortsetzen.
- Die City-Randlagen sind in der Regel sehr viel stärker mit Wohnnutzungen, Kleingewerbe, Handwerk und Gastronomie durchmischt. Vereinzelt ist hier aber auch noch stationärer Einzelhandel vorzufinden, der häufig spezialisiert und in der Regel inhabergeführt ist.
- Diese drei Lagen (A-, B- und City-Randlage) sind in der Regel durch die Kommunen als zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) festgelegt, und somit – vor allem auch unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten – als besonders schützenswert eingestuft. Häufig werden in den kommunalen Einzelhandelskonzepten darüber hinaus Potenzialbereiche zur Erweiterung der Einzelhandelsinnenstadt festgelegt.

- Häufig wird auch die Innere Wohnzone noch zur Innenstadt gerechnet. Hier dominiert allerdings die Wohnnutzung; nur punktuell sind hier Handel, Gastronomie, Dienstleistungen und sonstiges Gewerbe zu finden.
- Außerdem sind in den letzten Jahrzehnten an einigen Standorten (besonders in größeren Städten) reine Bürostandorte entstanden, die die gewachsenen innerstädtischen Strukturen ergänzen.

Abbildung 2

Funktional-räumliche Gliederung der Innenstädte in Großstädten und in Klein- und Mittelstädten (Modell)

Großstadt**Klein-/Mittelstadt**

Quelle: eigene Darstellung

Abbildung 3

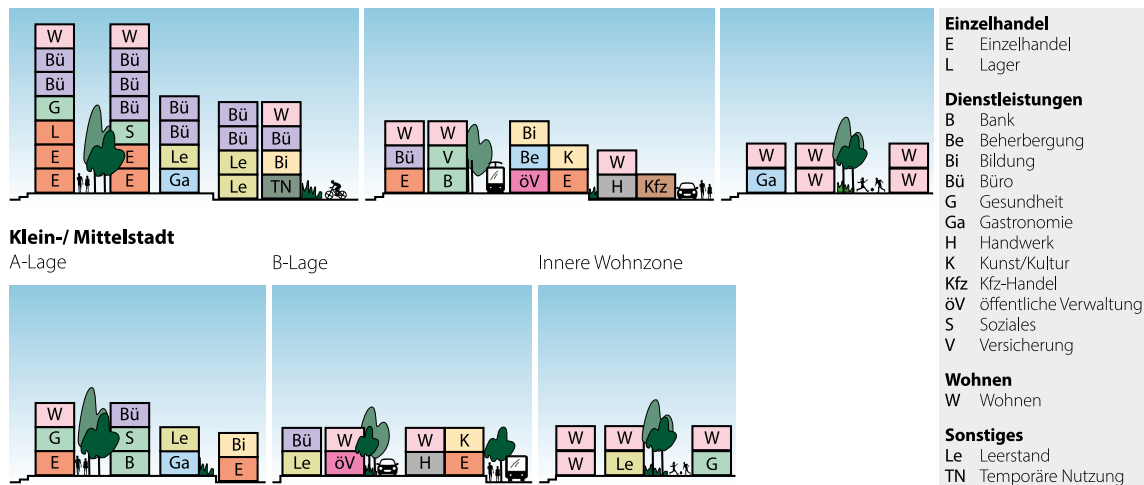
Vertikale und horizontale Nutzungsmischung, Ist-Situation in der Innenstadt (Modell)

Großstadt

A-Lage und B-Lage

City-Randlage und Ausfallstraße

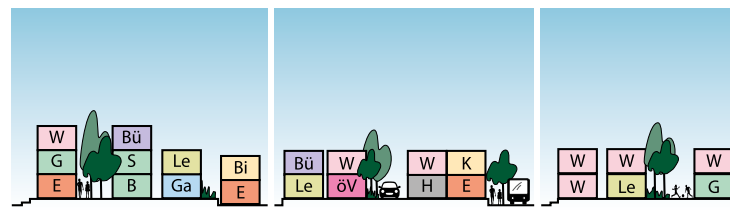
Innere Wohnzone

**Klein-/ Mittelstadt**

A-Lage

B-Lage

Innere Wohnzone



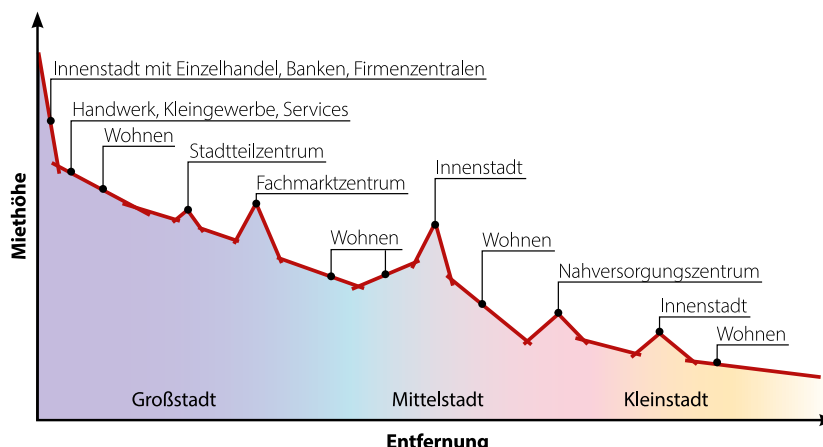
Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an: Carter 1972, Fig. 9-4 (nach Heineberg 2000: 102)

Die Attraktivität der Innenstadt spiegelt sich auch in den hohen Mieten wider, die die Nutzerinnen und Nutzer bereit sind, für die zentrale Lage zu zahlen. Aufgrund der hohen Umsatzerwartungen in den Zentren und den positiven Agglomerationseffekten ist bislang insbesondere der filialisierte Einzelhandel in der Lage gewesen, diese sehr hohe Mieten in den Innenstädten zu zahlen. Das gilt mit Abstrichen auch für die Gastronomie und für einige Büros und Dienstleistungen. In den äußeren Lagen der Innenstädte wird in den Erdgeschosszonen bereits ein wesentlich geringerer Mietpreis erzielt. Mit zunehmender Entfernung zum Stadtzentrum, abnehmender Größe der Stadt und Bedeutung des Zentrums hinsichtlich der Versorgungsfunktion und sinkender Frequenzen nehmen in der Regel auch die Miethöhen deutlich ab. In den Kleinstädten sind zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnen häufig keine größeren Unterschiede zu erkennen (s. Abbildung 4).

Aus diesen funktional-räumlichen Bedingungen ergeben sich für die Ableitung von Handlungsempfehlungen und Maßnahmen sehr unterschiedliche Voraussetzungen für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung in den Innenstädten und Zentren selbst und insbesondere in den einzelnen Lagekategorien innerhalb der Zentren. Die folgenden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen besitzen deshalb für die einzelnen Stadtgrößenklassen, Zentren Typen und Lagekategorien eine unterschiedlich große Bedeutung.

Abbildung 4

Modell der Beziehungen zwischen Miethöhe, Nutzungsstrukturen sowie Entfernung zur Innenstadt von Groß-, Mittel- und Kleinstadt



Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an: Lauschmann 1976, Abb. 1 (nach Heineberg 2000: 111)

Handlungsempfehlungen im Überblick

Die COVID-19-Pandemie hat den Strukturwandel im Einzelhandel und die Digitalisierung beschleunigt und dazu beigetragen, dass die politische Aufmerksamkeit für eine Gestaltung des innerstädtischen Transformationsprozesses deutlich zugenommen hat. Neben den Förderprogrammen von Bund und Ländern (z. B. Bundesprogramme „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren (ZIZ)“, NSP-Projekte „Post-Corona-Stadt“ etc.), die zahlreiche Projekte der Innenstadtentwicklung unterstützen, sind seit Beginn der COVID-19-Pandemie auch eine große Anzahl an Ratgebern und Strategien für eine zukunftsfähige Innenstadtentwicklung erarbeitet worden (vgl. BMWSB 2023a, 2023b; BMI 2021; DASL 2023; Difu 2022; DST 2021). Zusätzlich sind zur Verbesserung der Vernetzung verschiedene Portale und Zusammenschlüsse entstanden, die die Umsetzung von und den Austausch über neue Projekte vereinfachen sollen (stadtpulse; #Stadtretter). Die Maßnahmen und Projekte, die in diesen Publikationen zur Innenstadtentwicklung erarbeitet und auf den Portalen als „Gute Beispiele“ weitergetragen werden, sind in der Fachwelt von ihrer inhaltlichen Ausrichtung her weitestgehend unbestritten und trotz unterschiedlicher inhaltlicher und prozessualer Schwerpunktsetzungen im Kern ihrer Grundaussagen relativ einheitlich.

Die Förderprogramme, Projekte und Portale verfolgen das Ziel oder Leitbild, die Innenstadt in ihrer Bedeutungs- und Nutzungsvielfalt zu stärken. Die **Kommunen** sind im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung der zentrale Akteur und Gestalter ihrer (Innen-)Stadtentwicklung. Sie haben als Vertreter der öffentlichen Hand auf der übergeordneten strategischen Ebene eine große Bedeutung und Verantwortung. Sie beantragen Fördermittel, erarbeiten integrierte Entwicklungskonzepte und Rahmenpläne für die Innenstädte und legen die Zuständigkeiten des Managements und der Beteiligungsprozesse (Governance) auf der gesamtstädtischen Ebene fest. Dies wird in der Regel eingebettet in übergeordnete Strategien, Aufgaben und konkrete Maßnahmen, die auf Nachhaltigkeit, Resilienz und Suffizienz abzielen.

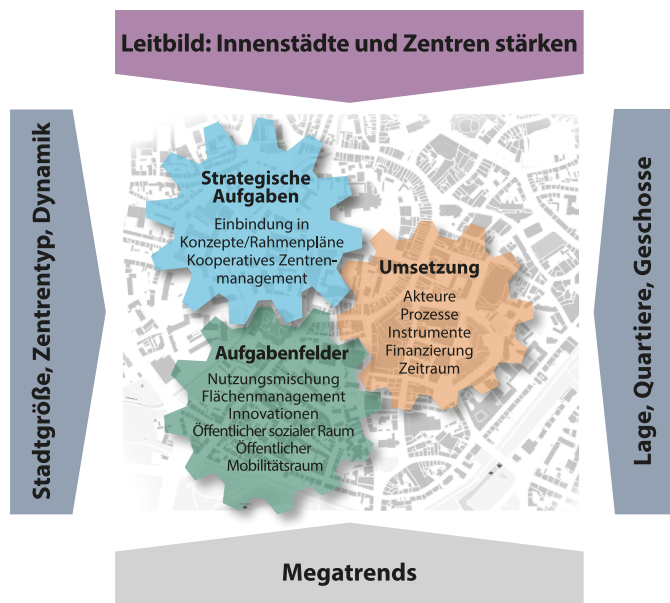
Um die aktuellen Transformationsprozesse der Innenstädte und Zentren gestalten zu können, sind auf der übergeordneten städtischen Ebene neben der Erarbeitung eines **Entwicklungskonzeptes** oder **Leitbildes** auch die **Einbindung in Konzepte und Rahmenpläne** für die Innenstadt und der Aufbau eines **kooperativen Zentrenmanagements** für die Weiterentwicklung der Zentren erforderlich. Ein solches Zentrenmanagement hat die Aufgabe, die Potenziale der verschiedenen privaten und institutionellen Stakeholder zu aktivieren und mit den kommunalen Akteuren und Möglichkeiten zu verknüpfen. Dies ist eine anspruchsvolle Daueraufgabe, die durch staatliche Förderprogramme in der Anfangsphase gefördert werden kann. Es ist aber schon zu Beginn auf eine Verstetigung der Strukturen und der Finanzierung hinarbeiten. Der Aufgabenbereich dieses kooperativen Managements liegt neben den beschriebenen übergeordneten Managementaufgaben vor allem in der Umsetzung der folgenden Aufgabenfelder:

Auf der konkreten Maßnahmen- und Umsetzungsebene ist als vordringliche Aufgabe zunächst die **Stärkung und (Weiter-)Entwicklung der Nutzungsmischung** in den Innenstädten zu nennen. Das impliziert neben einer Stärkung des stationären Einzelhandels meist auch die Unterstützung des Kleingewerbes und des Handwerks, die Förderung zur Ansiedlung von Einrichtungen aus dem Sozialbereich (Kitas etc.) und von Bildungseinrichtungen (Hochschulen, Schulen) sowie die Unterstützung der Kultur. Darüber hinaus werden auch verstärkt Ansätze verfolgt, das innerstädtische Wohnen stärker zu unterstützen. Zweitens enthalten viele Konzepte Aussagen zu neuen **Ansätzen eines innerstädtischen Flächenmanagements**, mit denen die Innenstadtdakteure besser vernetzt und die Nutzungen besser aufeinander abgestimmt und gesteuert werden können. Die Ideen gehen dabei häufig deutlich über ein bloßes Leerstandsmanagement hinaus und umfassen Strategien für einen koordinierten Zugriff auf bedeutende innerstädtische Flächen und Konzepte zur Aktivierung der Eigentümer. Zusätzlich werden auch Zwischennutzungskonzepte aufgegriffen, die es ermöglichen, temporär leerstehende Gewerbeflächen zu günstigen Konditionen an kreative oder soziale Nutzungen zu vermieten. Viele Konzepte beinhalten auch die Unterstützung von **Innovationen** für die Innenstadt. Dies bezieht sich zu einem großen Teil auf die Förderung der Digitalisierung. Es werden aber auch Ansätze zur Unterstützung neuer Geschäftsmodelle (Concept-Stores, Maker Space / urbane Produktion) und neuer kultureller Angebote aufgegriffen. Die Umgestaltung des **öffentlichen**

Raums zu einem attraktiven „Third Place“ stellt einen weiteren konzeptionellen Schwerpunkt innerhalb der Konzepte dar. Hier werden häufig Ansätze verfolgt, die versuchen, mithilfe von (neuen) grünen und blauen Infrastrukturen öffentliche Orte attraktiver zu machen und gleichzeitig auf die Notwendigkeit einzugehen, Innenstädte an den Klimawandel anzupassen. Nicht zuletzt wird in vielen Konzepten auch auf die Potenziale **zukunftsfähiger Mobilitätsformen** für die Zentren verwiesen, die es ermöglichen, den öffentlichen Raum vielfältiger zu nutzen. Dabei werden häufig die Vorteile umweltfreundlicher Verkehrsmittel (Rad, zu Fuß, ÖPNV) betont.

Abbildung 5 ordnet diese skizzierten Handlungsempfehlungen und die daraus resultierenden Aufgaben vor dem Hintergrund der aufgezeigten Megatrends und individuellen Voraussetzungen bei der Entwicklung der Innenstädte und Zentren ein.

Abbildung 5
Rahmenbedingungen und Aufgaben zur Weiterentwicklung und Transformation der Innenstädte und Zentren



Quelle: eigene Darstellung

Im Forschungsbegleitenden Arbeitsausschuss (FBA) zu dieser Forschungsstudie wurden die Aufgabenfelder intensiv diskutiert, genauer beschrieben und darauf aufbauend Maßnahmen zusammengetragen. Die folgenden Auflistungen von Aufgabenfeldern und Maßnahmen stellen den aktuellen Zwischenstand im Arbeitsprozess dar, der bis zum Ende der Studie noch weiter präzisiert werden soll.

Nutzungsmischung wird schon lange als Grundlage von Innenstadtkonzepten angesehen. Dabei werden meist die folgenden übergeordneten Aufgaben festgelegt:

- stationären Einzelhandel sichern und stärken
- Ansiedlung weiterer Nutzungen wie Gastronomie, Kleingewerbe, Handwerk, Kreatives, Repair-Cafes etc., Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen, Kunst/Kultur, Wohnen, Soziales, regionale Angebote, Kitas, Services/Dienstleistungen und Nachtökonomie unterstützen beziehungsweise fördern
- Konzepte für den Umgang mit Leerstand in Großimmobilien erarbeiten
- Experimente und Zwischennutzungen, Concept- und Pop-up-Stores ermöglichen

Um dies zu erreichen, werden unter anderem die folgenden Maßnahmen aufgegriffen und diskutiert:

- Einzelhandel über kommunale Einzelhandelskonzepte steuern
- Hindernisse für Umnutzungen minimieren
- städtebauliche Verträge als Steuerungsinstrument nutzen

- Händlerinnen und Händler bei der stärkeren Vernetzung zwischen Online-Angeboten mit stationären Angeboten/Geschäften unterstützen
- Kommunikation unter den Akteuren (Immobilieeigentümer, Gewerbetreibende, Kulturschaffende etc.) sicherstellen
- neue und/oder gemeinwohlorientierte Nutzungen wirtschaftlich tragfähig machen
- Vorkaufsrechte nutzen, um Zugriff auf Immobilien zu bekommen
- Vorgaben der BauNVO und der TA Lärm anpassen
- Sonntagsöffnungen/Veranstaltungen und Feste in den Zentren etablieren
- Gewerbemieten steuern und stärker regulieren
- Immobilieeigentümer für die besonderen Herausforderungen der Innenstadtentwicklung sensibilisieren

Die Einrichtung eines **Flächenmanagements** für die innerstädtischen Flächen wird schon seit vielen Jahren von unterschiedlichen Expertinnen und Experten gefordert. Aufgrund der notwendigen Zusammenarbeit mit den Immobilieeigentümern und den eingeschränkten Verfügungsrechten über den Immobilienbestand bleiben die Herausforderungen allerdings groß. Als Aufgaben des Flächenmanagements wurden in den Expertengesprächen und den Sitzungen des Forschungsbegleitenden Arbeitsausschusses (FBA) zu dieser Studie die folgenden Themen genannt:

- private und kommunale Zusammenarbeit stärken
- restriktive Genehmigungspraxis für nicht integrierte Einzelhandels- und Gewerbestandorte durchsetzen
- aktive Wirtschaftsförderung / gezielte Gründungsförderung umsetzen
- Personal für diese Aufgaben finanzieren und verstetigen
- Experimente, Zwischennutzungen und Reallabore auf temporär untergenutzten Flächen organisieren

Als Maßnahmen, die für die Umsetzung dieser Aufgaben notwendig sind, werden unter anderem die folgenden Themen diskutiert:

- Förderprogramme für die Finanzierung des Personals und Ressourcen für die Verstetigung nutzen
- städtische Entwicklungsgesellschaft gründen
- Experimente als weitere Möglichkeit bei der Erprobung von Maßnahmen nutzen
- Vorkaufsrechte nutzen, um Zugriff auf Immobilien zu bekommen
- städtebauliche Gebote und Möglichkeiten im Erbbaurecht als Unterstützung prüfen und anwenden
- Business Improvement Districts (BIDs) fördern und unterstützen
- Immobilienkataster einrichten
- aktives kommunales Liegenschaftsmanagement, das unter Umständen auch den Zwischenerwerb von Immobilien enthalten kann, etablieren
- Immobilieeigentümer und Verwaltungen für die Notwendigkeit eines Flächenmanagements sensibilisieren
- Netzwerke in den Innenstädten schaffen und unterstützen

Einen weiteren Schwerpunkt stellt die Förderung von **Innovationen** in der Innenstadt dar. Als Aufgaben werden dabei vor allem hervorgehoben:

- Unterstützung der Digitalisierung mit dem Schwerpunkt, die unterschiedlichen Kanäle (stationär/digital) im Handel, aber auch in Kultur, Gastronomie, Handwerk und bei den verschiedenen Dienstleistungen miteinander zu verbinden
- (Weiter-)Entwicklung von Profilen und thematischen Clustern der unterschiedlichen Innenstadtquartiere
- Unterstützung von innovativen stationären Ideen und thematischen Schwerpunkten im Einzelhandel, im Gewerbe (Maker Space / urbane Produktion) und der Kultur
- Vernetzung neuer und etablierter Akteure und Stakeholder der Innenstadtentwicklung
- Experimente, Zwischennutzungen und Reallabore ermöglichen, um neue Ideen und Nutzungskonzepte zu entwickeln

Die konkreten Maßnahmen, die in diesem Zusammenhang diskutiert werden, sind mit denen des Handlungsfeldes **Flächenmanagement** identisch.

Der **öffentliche Raum als sozialer Raum** in der Innenstadt besitzt als Begegnungs- und Kommunikationsraum („Third Place“) eine große Bedeutung. Um dies zu unterstützen, liegt der Fokus in den strategischen Entwicklungskonzepten vor allem auf den folgenden Aufgaben:

- den öffentlichen Raum als Begegnungsraum stärken
- Sauberkeit und Sicherheit im öffentlichen Raum sicherstellen und als Wert (nachhaltige Nutzung) schätzen
- nicht kommerzielle Räume sicherstellen und das Gemeinwesen im öffentlichen Raum stärken
- grüne und blaue Infrastrukturen und/oder Urban Farming in den Zentren etablieren / aufwerten
- Kulturveranstaltungen (Theater, Lesungen etc.) im öffentlichen Raum organisieren
- Nachhaltige Nutzung und öffentlichen Raum zusammen denken, auch im Hinblick auf Pflege und Unterhalt

Konkrete Maßnahmen in diesem Zusammenhang sind unter anderem:

- Regelungen treffen, die Sondernutzungsrechte im öffentlichen Raum erleichtern
- Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums finanzieren
- Kooperationen von Gewerbetreibenden, der Zivilgesellschaft und Immobilieneigentümern fördern
- Städtebauförderung (und weiterer Fördermittel) als Finanzierungsquelle, Beteiligungsrahmen und Ideenpool nutzen
- Umnutzung von Pkw-Parkständen in Sitzbänke oder Außenbereiche gastronomischer Einrichtungen ermöglichen
- Pflege des öffentlichen Raums dauerhaft organisieren und Finanzierung sicherstellen

Ein weiterer Schwerpunkt innerstädtischer Entwicklungskonzepte ist der Fokus auf den **öffentlichen Raum als Mobilitätsraum**. Dabei werden vor allem Maßnahmen diskutiert, die die Änderung des Mobilitätsverhaltens und die Förderung des Umweltverbunds unterstützen. Als vordringliche Aufgaben werden dabei angesehen:

- neue Mobilitätskonzepte umsetzen, um den Mobilitätswandel zu unterstützen
- ÖPNV und Rad-/Fußverkehr stärken
- Erreichbarkeit der Zentren sicherstellen
- Verkehrsraum für den MIV und den Verkehrslärm reduzieren
- Verkehrsversuche ermöglichen, um die Akzeptanz von Veränderungen bei der Organisation des Verkehrs zu erhöhen
- urbane Logistikkonzepte erarbeiten und umsetzen
- Quartiersmobilität stärken

Um dies zu erreichen, werden unter anderem die folgenden Maßnahmen aufgegriffen und diskutiert:

- Verkehrsinfrastruktur für Fahrradfahrer und Fußgänger ausbauen
- StVO novellieren, um die Verkehrssicherheit erhöhen und die Fahrgeschwindigkeiten in den Zentren weiter reduzieren zu können
- Elektromobilität unterstützen
- Mobilitäts-Knoten durch die Einrichtung von Park+Ride sowie Bike+Ride-Anlagen ausbauen
- Micro-Hubs für die urbane Logistik in den Zentren umsetzen
- Übergabe- und Zustellkonzepte der Bring- und Holdienste (urbane Logistik) in den öffentlichen Raum oder in bestehenden Gewerbeeinheiten integrieren
- Pkw-Stellplätze anders/besser organisieren, um die Anzahl der Pkw-Stellplätze im öffentlichen Raum zu minimieren

Aspekte der Umsetzung und Ausblick

Wie beschrieben, sind die dargestellten Aufgaben, Themen und Maßnahmen in der Fachwelt weitestgehend unbestritten. Die Planung und Umsetzung der konkreten Maßnahmen und Projekte ist in der Praxis allerdings mit einer Vielzahl an Herausforderungen verbunden. Für die Durchführung der Maßnahmen und Projekte ist die Einbindung unterschiedlicher Akteure erforderlich, die unter Umständen verschiedene Interessen haben und unterschiedliche Meinungen vertreten. Nicht nur deshalb müssen bei der Erarbeitung und Umsetzung von Entwicklungskonzepten Prozesse und Beteiligungsverfahren festgelegt und individuell angepasst werden. Dazu gehört auch, die möglichen Instrumente für die Umsetzung zu bestimmen und anzuwenden bzw. umzusetzen. Schließlich kann die Realisierung der einzelnen Maßnahmen nur mit einer soliden und stetigen Finanzierung und ausreichenden personellen Ressourcen sichergestellt werden. Damit verbunden ist auch eine Priorisierung der einzelnen Aufgaben, Themen und Maßnahmen, die in Abhängigkeit von den Herausforderungen und Potenzialen vor Ort eine unterschiedliche Bedeutung besitzen können (s. Abbildung 6).

Abbildung 6

Elemente zur Weiterentwicklung von Innenstädten und Zentren – Akteure, Prozesse, Instrumente sowie Finanzierung und Zeitraum



Quelle: eigene Darstellung

Die spätestens seit dem Wegfall der letzten pandemiebedingten Beschränkungen wieder angestiegenen Passantenfrequenzen in den Innenstädten und Zentren belegen, dass die Stadtgesellschaft trotz voranschreitender Digitalisierung das Bedürfnis hat, diese aufzusuchen, um zu shoppen und sich zu versorgen, zu arbeiten, sich zu treffen, dort zu verweilen und verschiedene Kulturangebote wahrzunehmen. Der aktuelle Transformationsprozess der Innenstädte und Zentren kann somit auch als Chance verstanden werden, nachhaltige und resiliente Strukturen zu etablieren, die Nutzungen an die sich ändernden Ansprüche anzupassen und die Zentren wieder stärker in das Bewusstsein der Stadtgesellschaft zu rücken.

Im weiteren Verlauf der Forschungsstudie ist eine weitere Spezifizierung der Handlungsempfehlungen vorgesehen. Dabei wird auch zwischen den dargestellten unterschiedlichen Stadtgrößen, Entwicklungsdynamiken, Lagen und Geschossen differenziert und eine Zuordnung der Zuständigkeit zu den verschiedenen Akteuren der Innenstadtentwicklung vorgenommen.

Literatur

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2023a: Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Einzelhandel in Städten und Zentren: Überblick zum Stand der Forschung. BBSR-Online-Publikation 06/2023. Bonn. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2023/bbsr-online-06-2023.html> [abgerufen am 04.04.2024].

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2023b: Innenstadt, Onlinehandel und Pandemie. Ein ExWoSt-Forschungsfeld. ExWoSt-Informationen 54/1. Bonn. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/exwost/54/exwost-54-1.html> [abgerufen am 04.04.2024].

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2024a: Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Einzelhandel in Städten und Zentren. Empirische Ergebnisse aus sechs Fallstudien. BBSR-Online-Publikation 07/2024. Bonn. Zugriff: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2023/bbsr-online-06-2023-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2 [abgerufen am 04.04.2024].

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2024b: Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Einzelhandel in Städten und Zentren. Onlinehandel und urbane Logistik. BBSR Online-Publikation 21/2024. Bonn. Zugriff: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2024/bbsr-online-21-2024-dl.pdf;jsessionid=AE46A793C9DBA60CB12DBFF2C67359F7.live21321?__blob=publicationFile&v=2 [abgerufen am 04.04.2024].

BMI – Bundesministerium des Innern, für Bau und für Heimat (Hrsg.), 2021: Innenstadtstrategie des Beirats Innenstadt beim BMI. Berlin. Zugriff: https://www.innenstadtprogramm.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/veroeffentlichungen/themen/bauen/wohnen/innenstadtstrategie.pdf;jsessionid=6EB4E47F-5D174F13AB72B88D6C69B201.live861?__blob=publicationFile&v=2 [abgerufen am 04.04.2024].

BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.), 2010: Reurbanisierung der Innenstadt. Berlin/Bonn.

BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.), 2011: Weißbuch Innenstadt. Starke Zentren für unsere Städte und Gemeinden. Berlin/Bonn. Zugriff: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/sonderveroeffentlichungen/2011/DL_WeissbuchInnenstadt.pdf;jsessionid=C75C9031EDD12D331440F048745B3FA4.live11294?__blob=publicationFile&v=1 [abgerufen am 04.04.2024].

BMWSB – Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (Hrsg.), 2023a: Innenstadt-Ratgeber. Realexperimente. Berlin. Zugriff: https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/stadtentwicklung/realexperimente.pdf?__blob=publicationFile&v=4 [abgerufen am 04.04.2024].

BMWSB – Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (Hrsg.), 2023b: Innenstadt-Ratgeber. Großimmobilien. Berlin. Zugriff: https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/stadtentwicklung/grossimmobilien.pdf?__blob=publicationFile&v=5 [abgerufen am 04.04.2024].

Carter, H., 1972: The study of urban geography. London.

CIMA (Hrsg.), 2022: Deutschlandstudie Innenstadt. München. Zugriff: https://cimamonitor.de/wp-content/uploads/2022/12/deutschlandstudie_innenstadt_2022.pdf [abgerufen am 04.04.2024].

DASL – Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung (Hrsg.), 2023: Positionspapier Zukunft Innenstadt.

DST – Deutscher Städtetag (Hrsg.), 2021: Zukunft der Innenstadt. Berlin/Köln.

Difu – Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.), 2022: Frischer Wind in die Innenstädte. Berlin.

EHI Retail Institute/Hahn Gruppe (Hrsg.), 2023: 18. Real Estate Report. Bergisch-Gladbach.

IFH – Institut für Handelsforschung, 2022: Vitale Innenstädte. Köln.

IVD – Immobilienverband Deutschland, 2021: IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2021/2022. Berlin.

Gehl, J., 2018: Städte für Menschen. Stadt als Ort der Begegnung – Lebendige, sichere, nachhaltige und gesunde Stadt. Berlin.

Heineberg, H., 2000: Grundriß Allgemeine Geographie. Stadtgeographie. Paderborn/München/Wien/Zürich.

Kanbara, S.; Shaw, R.; Kato, N.; Miyazaki, H.; Morita, A. (Hrsg.), 2022: Society 5.0. Digital Transformation and Disasters – Past, Present and Future. Singapore.

Kanning H., 2018: Reallabore aus stadtplanerischer Perspektive. Sustainify Arbeits- und Diskussionspapier 03/2018. Hannover.

Kong, L.; Mu, X.; Hu, G.; Zhang, Z., 2022: The application of resilience theory in urban development: A literature review. Environmental Science and Pollution Research, 29. Jg. (33): 49651–49671.

Lauschmann, E., 1976: Grundlagen einer Theorie der Regionalpolitik. Hannover.

Oldenburg, R., 1998: The Great Good Place. Cafés, Coffee Shops, Bookstores, Bars, Hair Salons, and other Hangouts at the Heart of a Community. New York.

Schönig, B.; Vollmer, L. (Hrsg.), 2020: Wohnungsfragen ohne Ende? Weimar.

Zukunftsinstitut, 2021: Megatrend Dokumentation. Frankfurt/Main.

Links zu den angesprochenen Projekten:

CIMA Beratung + Management GmbH, o. J.: Stadtpulse. Erster bundesweiter, zertifizierter Projektpool für Innenstadt, Handel und städtisches Leben. Zugriff: <https://unsere-stadtpulse.de/> [abgerufen am 04.04.2024].

Die Stadtreter GmbH, o. J.: #Stadtreter. Gemeinsam Standards schaffen. Zugriff: <https://www.die-stadtreter.de/> [abgerufen am 04.04.2024].