Expertenanhörung | 03.09.2026

Zukunft Innenstadt Koblenz

STADT MANU FAKTUR



Mathias Sander
mathias.sander@stadtmanufaktur.com
+49 (0)175 1862644



Sie wünschen sich Aussagen zu 2040?

Hätten Sie das Heute 2012 schon voraussagen können?



Sie wünschen sich Aussagen zu 2040?

Hätten Sie das Heute 2012 schon voraussagen können?

Covid?



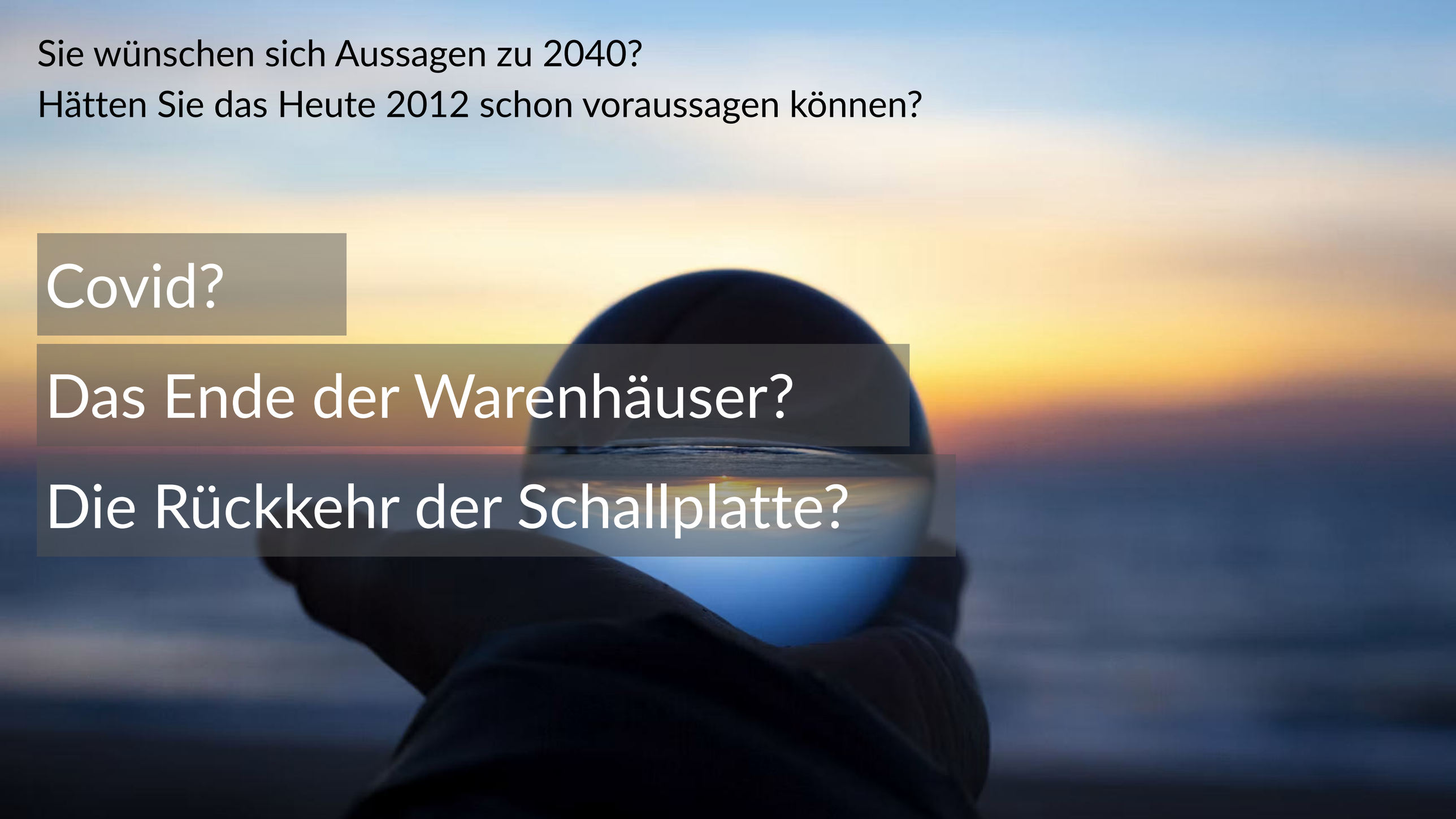
Sie wünschen sich Aussagen zu 2040?
Hätten Sie das Heute 2012 schon voraussagen können?

Covid?

Das Ende der Warenhäuser?



Sie wünschen sich Aussagen zu 2040?
Hätten Sie das Heute 2012 schon voraussagen können?



Sie wünschen sich Aussagen zu 2040?
Hätten Sie das Heute 2012 schon voraussagen können?

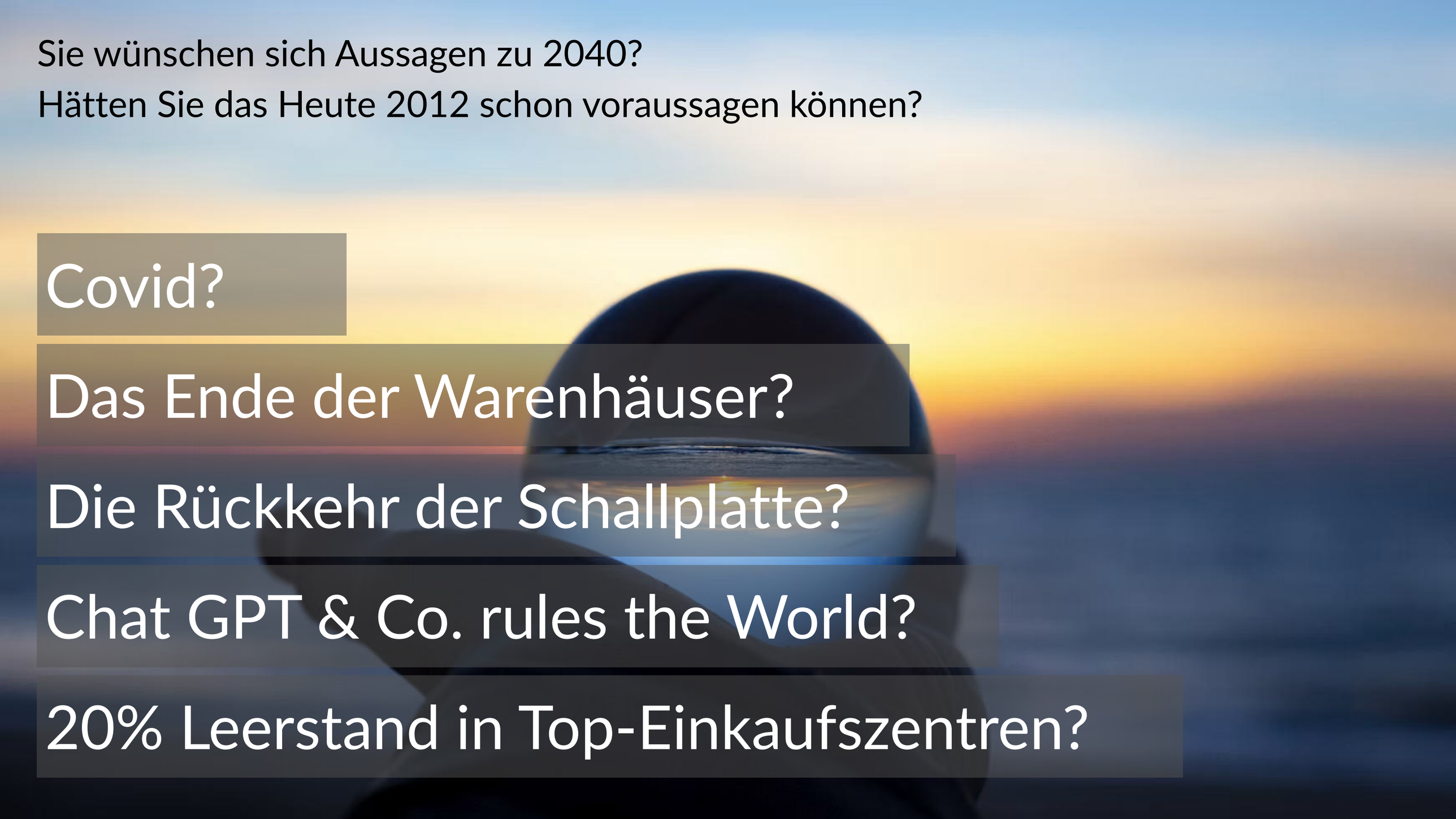
Covid?

Das Ende der Warenhäuser?

Die Rückkehr der Schallplatte?

Chat GPT & Co. rules the World?

Sie wünschen sich Aussagen zu 2040?
Hätten Sie das Heute 2012 schon voraussagen können?



STADT MANU FAKTUR

Fünf erschreckend banale Thesen

und ihre Implikationen


STADT
MANU
FAKTUR
DIE 80ER
JAHRE
KOMMEN
NICHT MEHR
ZURÜCK
1



STADT MANU FAKTUR

- Ende des sorg- und grenzenlosen Konsums
- Discount vs. Nachhaltigkeit vs. Erlebnis
- Weiter hoher Innovationsdruck
- Verringerung der Handelsfläche zu erwarten
- Schnellerer Wechsel der Betreiber

1



STADT MANU FAKTUR

Die Krise der Innenstädte ist vor allem auch eine Krise der Immobilien-wirtschaft.

2



STADT MANU FAKTUR

- Eingeschränkte Handlungsfähigkeit
- Schulterschluss mit Eigentümern suchen
- Gemeinsames Leitbild entwickeln
- Regelmäßige Abstimmungsrunden
- Fordern & Fördern

2

STADT MANU FAKTUR

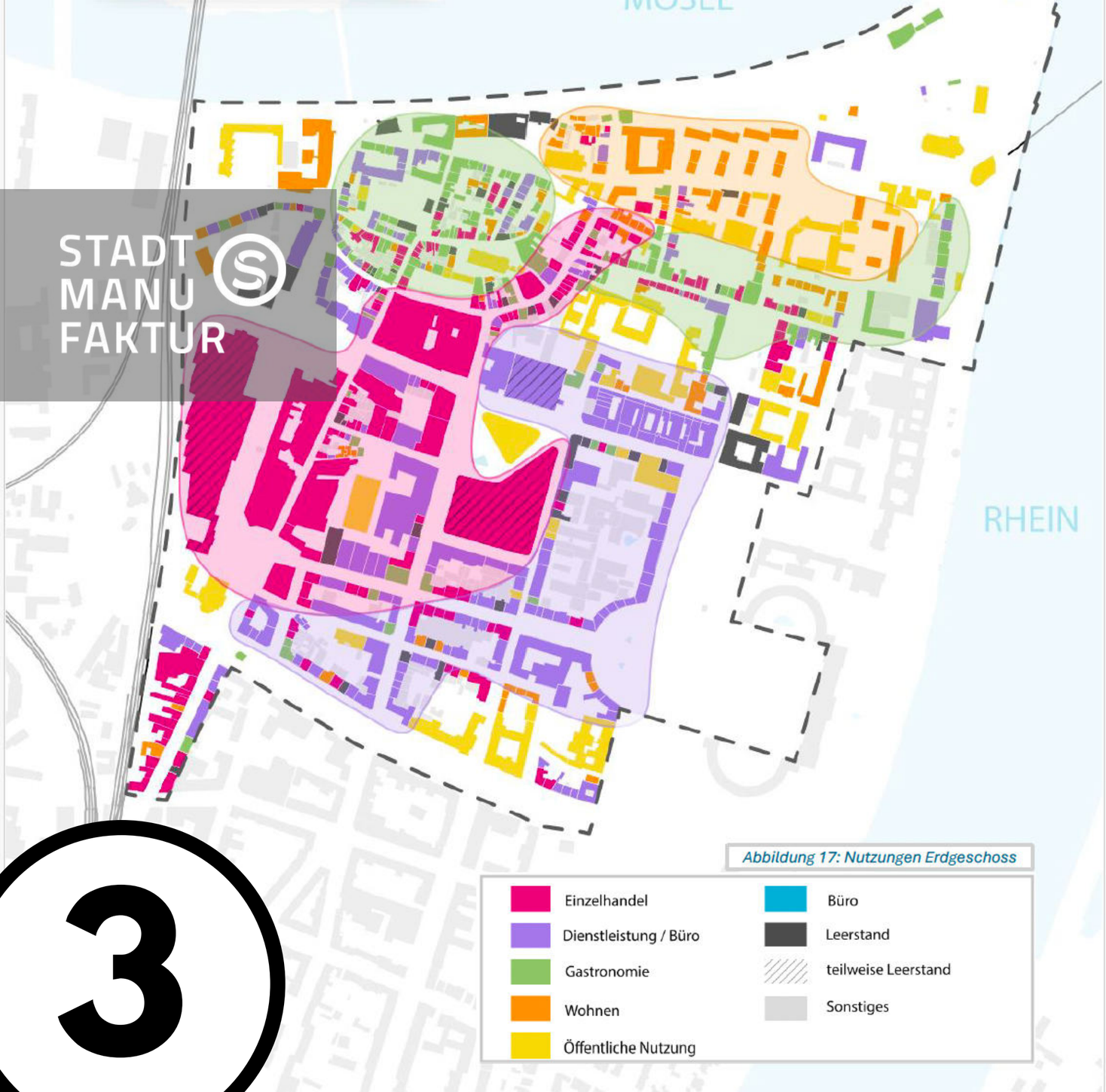


Abbildung 17: Nutzungen Erdgeschoss

3

Es wird immer Nachfrage nach innerstädtischen Flächen geben. Die Nachfrager (und ihre Bedürfnisse) werden sich aber kontinuierlich ändern.

NUTZUNGS-FLEXIBILITÄT IST EIN HYGIENEFAKTOR.

STADT MANU FAKTUR

- Nutzungsänderungen ermöglichen
- Bauvorschriften konstruktiv anwenden
- Quartiere profilieren, aber durchlässig lassen
- Umfeldnutzen bewerten

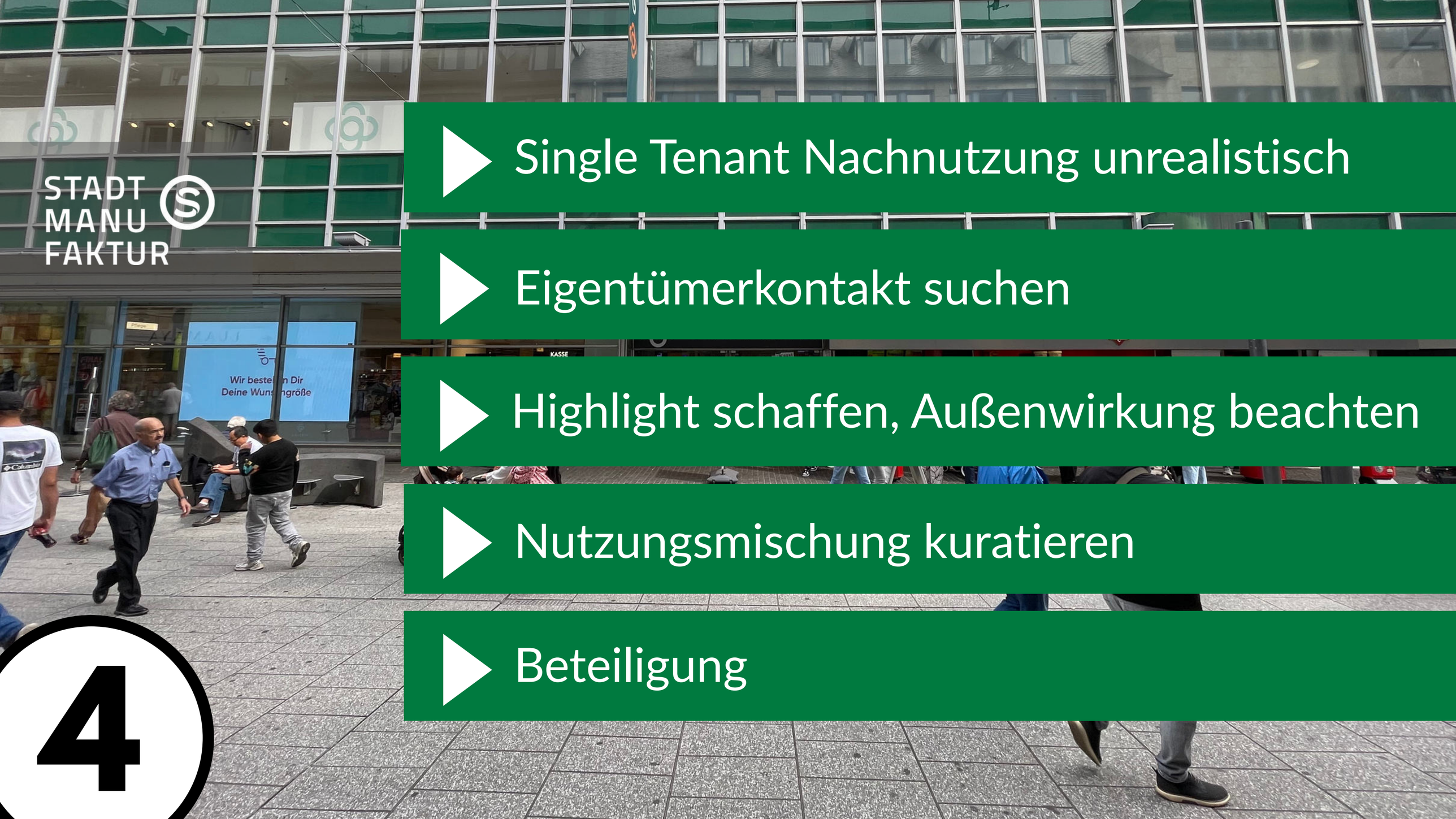
3

Abbildung 17: Nutzungen Erdgeschoss

Leere Schlüssel-immobilien sind ungenutzte Chancen

4





- Single Tenant Nachnutzung unrealistisch
- Eigentümerkontakt suchen
- Highlight schaffen, Außenwirkung beachten
- Nutzungsmischung kuratieren
- Beteiligung

4



STADT MANU FAKTUR

5

KEINE STADT IST WIE DIE ANDERE.
ES GIBT KEIN COCA-COLA-REZEPT.
JEDE STADT HAT IHREN WEG.



STADT
MANU
FAKTUR

DESTINATIONSKRAFT
AUFENTHALTSQUALITÄT
WEITEREMPFEHLUNG

5



STADT MANU FAKTUR

5

- Identität, Stärken & Werte erlebbar machen
- Schulterschluss mit Touristik
- Zielgruppen & Bedürfnisse definieren
- Gezielte Angebote schaffen
- Orientierung ermöglichen


STADT
MANU
FAKTUR
LÖHR CENTER
KEINE FREUNDE
FRAU RUTH
Deutsche Bank
ROOTS
Trend Fashion Store
Wrelle Rödel


STADT
MANU
FAKTUR
LÖHR CENTER
Deutsche Bank
ROOTS
Trend Fashion Store
Rödel
Innenstadt geht nur gemeinsam!

Expertenanhörung | 03.09.2026

Zukunft Innenstadt Koblenz

STADT MANU FAKTUR

DANKE



Mathias Sander
mathias.sander@stadtmanufaktur.com
+49 (0)175 1862644