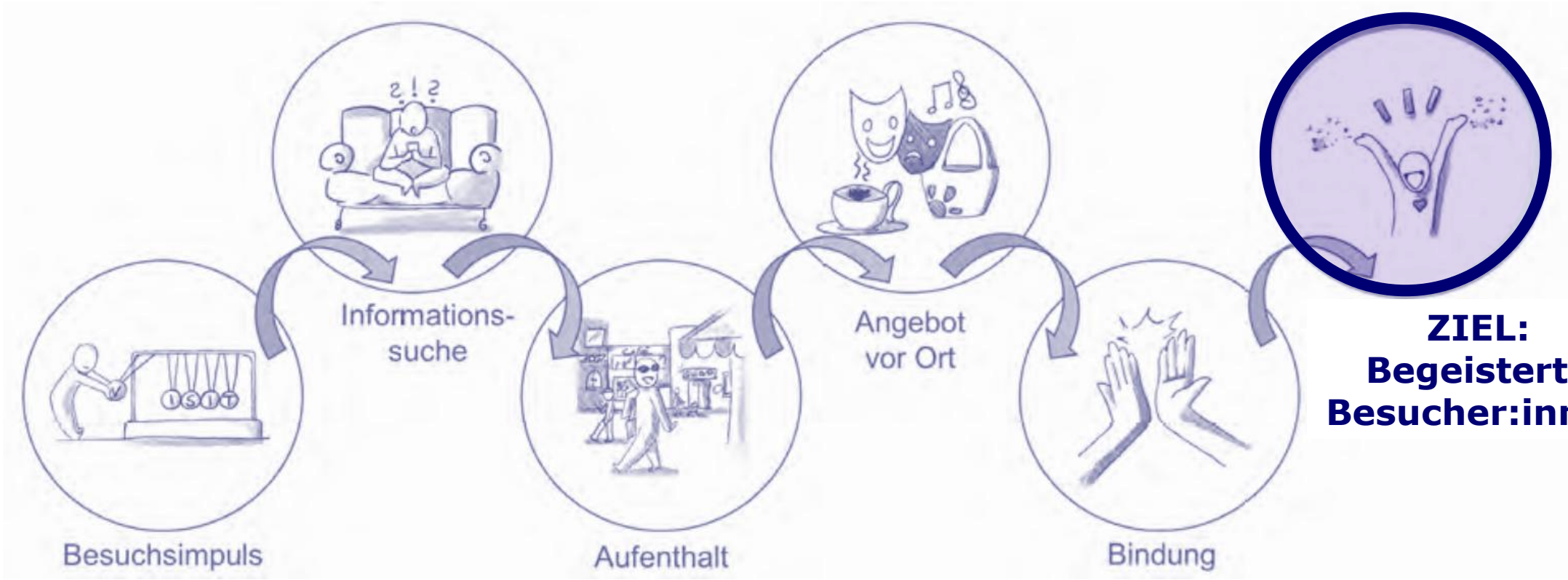
Innenstadtbelebung als Gemeinschaftsaufgabe



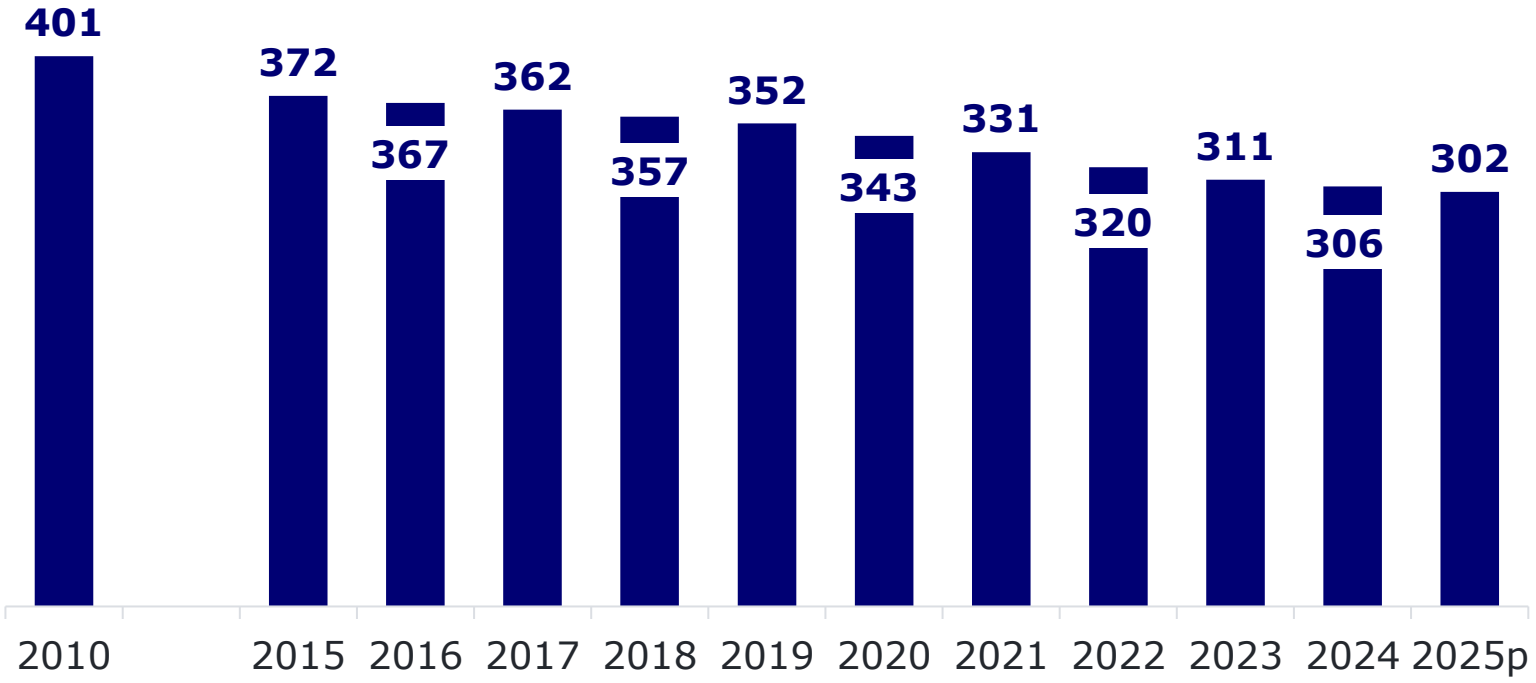
ZIEL:
Begeisterte Besucher:innen

MEHR INSOLVENZEN – WENIGER GESCHÄFTE

IFH KÖLN

Seit 2015 ist die Zahl der Geschäfte um 71.000 bzw. 19 % gesunken – der Rückgang beschleunigt sich in jedem Fünfjahreszeitraum deutlich.

Entwicklung Anzahl Verkaufsstellen (in Tsd.), Einzelhandel ieS

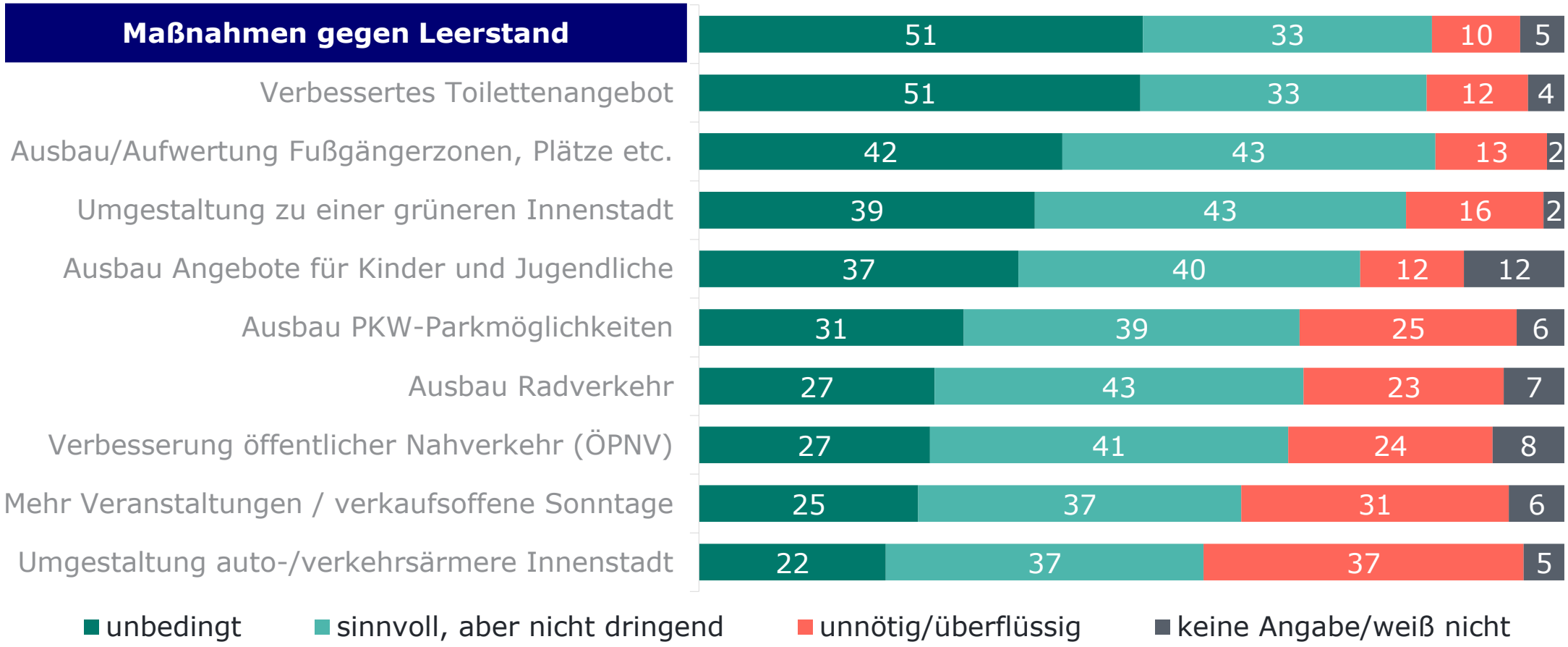


Quelle: Studie Handelsszenario 2030+, IFH KÖLN

BESUCHERSICHT: TOP-MAßNAHMEN FÜR ATTRAKTIVE INNENSTÄDTE

IFH KÖLN

Besucher:innen fordern Maßnahmen gegen Leerstand und lokale Aufwertung – Verkehrsthema polarisiert.



FRAGE Welche Maßnahmen sollten in dieser Innenstadt ergriffen werden, um diese für Ihren Besuch attraktiver zu machen?

INFO Städtedurchschnitt (n = 68.451 in 107 Innenstädten); Angaben in %, Rundungsdifferenzen möglich, Studie VITALE INNENSTÄDTE 2024 – IFH KÖLN

WIRKUNGSKETTE VON LEERSTAND AUS SICHT DER KOMMUNE

Leerstand in Gewerbeflächen

⬇

Kein Umsatz/kein Gewinn → *Ausfall der Gewerbesteuer*

⬇

Wegfall Arbeitsplätze → *geringerer Einkommensteueranteil*

⬇

Sinkende Frequenz → *Umsatzeinbußen bei umliegenden Geschäften*

⬇

Wertverlust Immobilien → *weniger Grundsteuer (mittelfristig)*

GESAMT: Mindereinnahmen für die Kommune

Quelle: IFH KÖLN

MINDEREINNAHMEN DURCH WIRKUNGSKETTE DES LEERSTANDS

IFH KÖLN

Kalkulation für einen innerstädtischen Leerstand	jährlicher Effekt (€)
Direkter Ausfall Gewerbesteuer (leerstehender Ladenfläche)	9.450,-
Einkommensteueranteil (6 Jobs, 50% wohnen in der Stadt, kommunaler Anteil 15%)	1.575,-
Gewerbesteuer - Minderertrag für benachbarte Geschäfte (4 × −5% Umsatz)	1.260,-
Mittelfristiger Grundsteuer-Effekt (konservative Annahme)	200,-
GESAMT - Mindereinnahmen für die Kommune	**12.485,-**

Quellen

- DIHK: Gewerbesteuer-Hebesätze 2024 (Ø 437%)
- https://www.dihk.de/de/themen-und-positionen/wirtschaftspolitik/steuer-und-finanzpolitik/hebesaetze-56878
- Haushaltssteuerung.de: Gemeindeanteil an der Einkommensteuer (15%)
- https://www.haushaltssteuerung.de/lexikon-gemeindeanteil-an-der-einkommensteuer.html
- Destatis: Bedeutung der Gewerbesteuer und Hebesätze
- https://www.destatis.de/DE/Themen/Staat/Steuern/Steuereinnahmen/hebesaetze-gemeinden.html

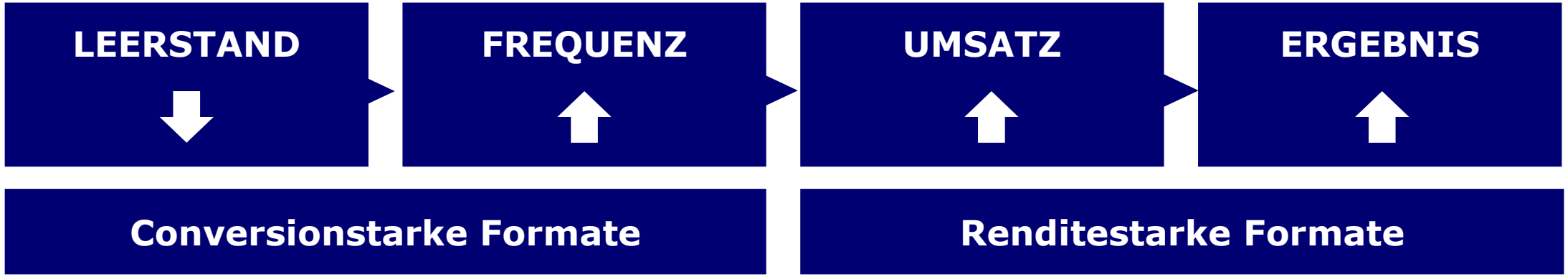
Zusätzlich:
Dominoeffekt bei Zulieferern und Trading Down Effekt

Quelle: IFH KÖLN

FAKT: LEERSTAND KOSTET!

IFH KÖLN

Aufgabe jetzt:
Negativspirale umkehren!

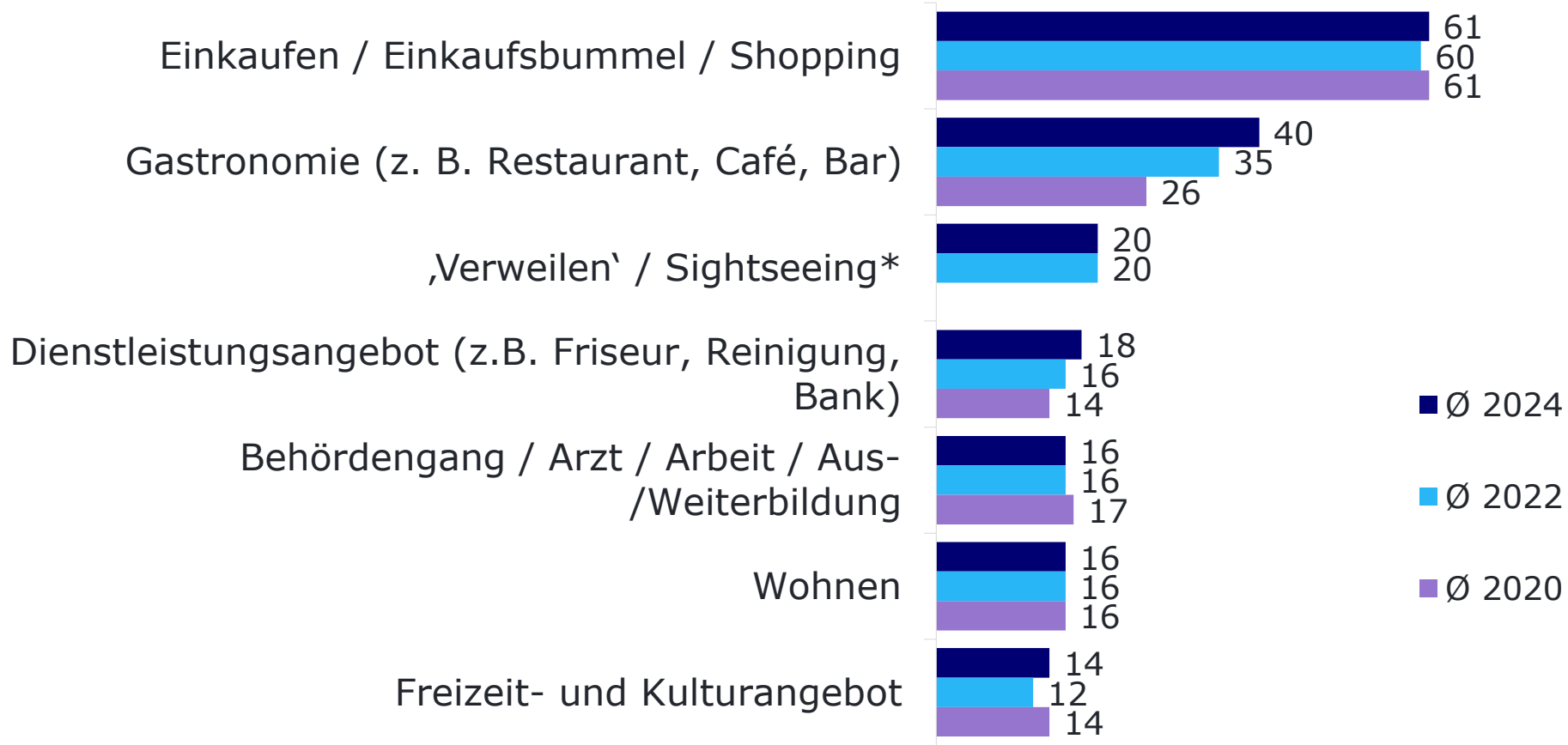


Richtige DATEN, TOOLS, METHODEN, FORMATE einsetzen!

BESUCHSMOTIVE IM ZEITVERGLEICH

IFH KÖLN

Gastronomie gewinnt weiter an Relevanz, wenn es um den Besuch einer Innenstadt geht.



FRAGE Warum sind Sie heute in der Innenstadt?

INFO Mehrfachnennungen möglich, Angaben in %; Städtedurchschnitt (n 2024 = 68.451 in 107 Innenstädten; 2022: 111 Städte mit 68.651 Interviews; 2020: 107 Städte mit 57.863 Interviews), bei Zeitvergleichen ist zu beachten, dass sich teilnehmende Städte bisweilen unterscheiden und 2020 besondere Rahmenbedingungen galten
*Das Item ‚Verweilen'/Sightseeing wurde 2020 nicht einzeln abgefragt

HEBEL: VERBUNDAKTIVITÄTEN (STADTÜBERGREIFEND)

IFH KÖLN

Interdependente Besuchsmotiven/-aktivitäten erfordern multifunktionale Innenstädte.

Verbundaktivitäten (wenn Besuchsmotiv …, dann auch Aktivität …)

Besuchsmotiv (Städtedurchschnitt)	Einkaufen/ Shopping	Gastronomie	Verweilen/ Sightseeing	Dienstleistungen	Amt, Arzt, Arbeit etc.	Freizeit-/ Kultur
Einkaufen / Shopping **61**	/	44	20	17	10	11
Gastronomie **40**	65	/	30	17	9	19
‚Verweilen' / Sightseeing **20**	58	60	/	14	7	28
Dienstleistungen **18**	62	43	17	/	16	12
Behördengang, Arzt, Arbeit, Ausbildung **16**	41	25	9	18	/	6
Freizeit- / Kulturangebot **14**	47	53	39	14	6	/

Lesebeispiel: 44 Prozent derjenigen, die in der Innenstadt einkaufen/shoppen, nutzen dort auch gastronomische Angebote.

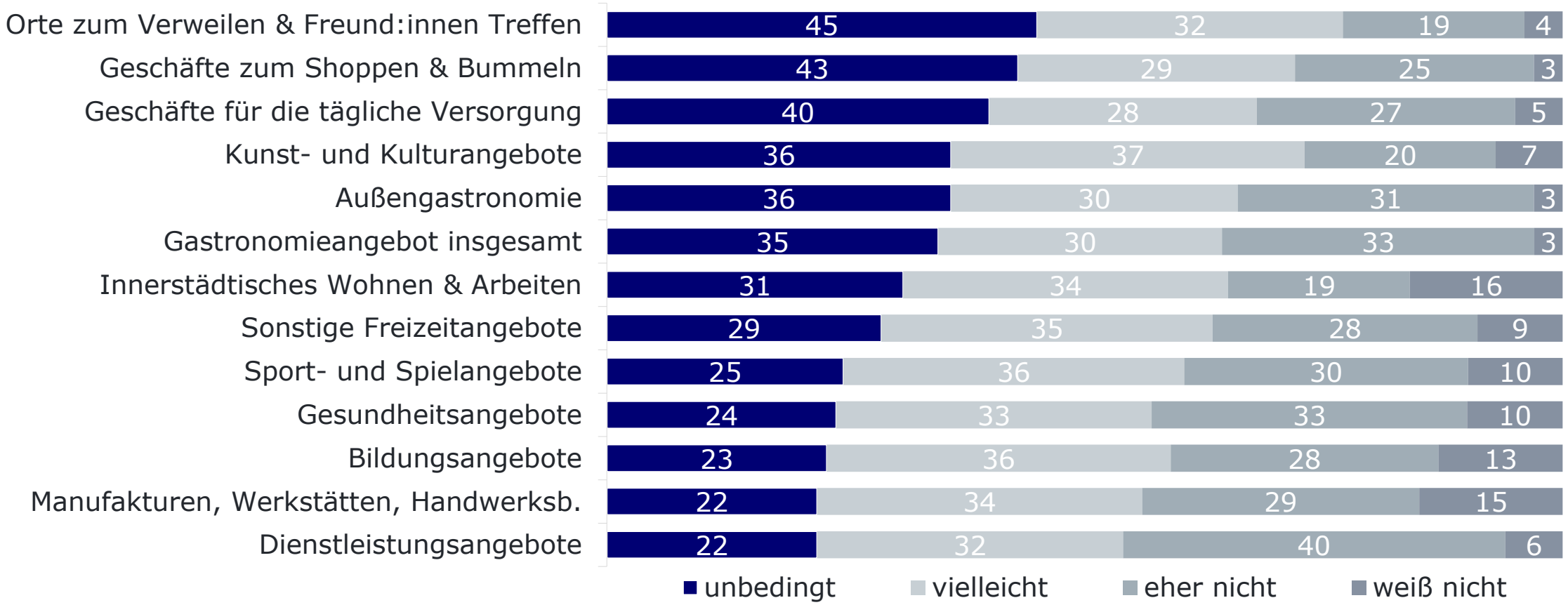
FRAGE Warum sind Sie heute in dieser Innenstadt?

INFO Mehrfachnennungen möglich, Angaben in %; Städtedurchschnitt (n = 68.451 in 107 Innenstädten)

MORGEN: WICHTIGKEIT ALTERNATIVER NUTZUNGEN/ANGEBOTE

IFH KÖLN

Verweilen, Freund:innen Treffen, Shoppen und tägliche Versorgung im Fokus.
Neue Funktionen rücken auf – Kunst und Kultur, Wohnen.



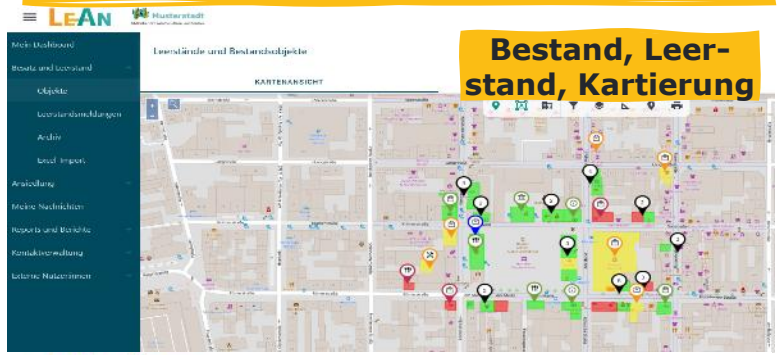
FRAGE Welche der folgenden Angebote gehören Ihrer Meinung nach in diese Innenstadt und sollten ausgebaut werden? (unbedingt/vielleicht/eher nicht/weiß nicht)

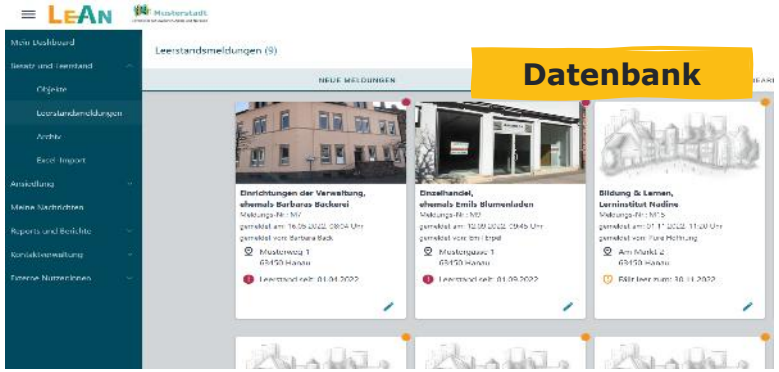
INFO n = 68.651 in 111 Innenstädten; Angaben in %

TOOLS - ANSIEDLUNGSMANAGEMENT MIT TOOL LEAN

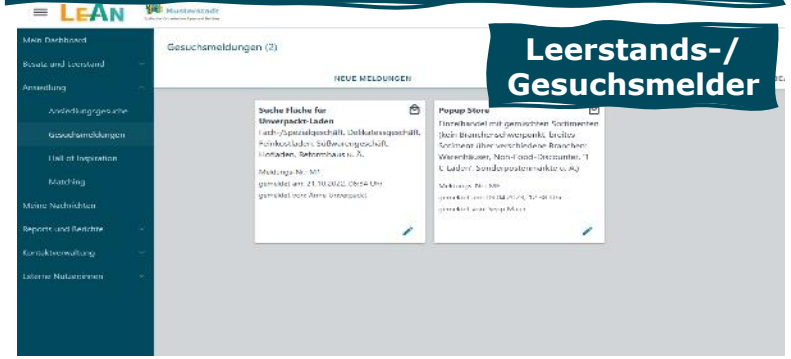
Leerstand anpacken - Ansiedlung steuern

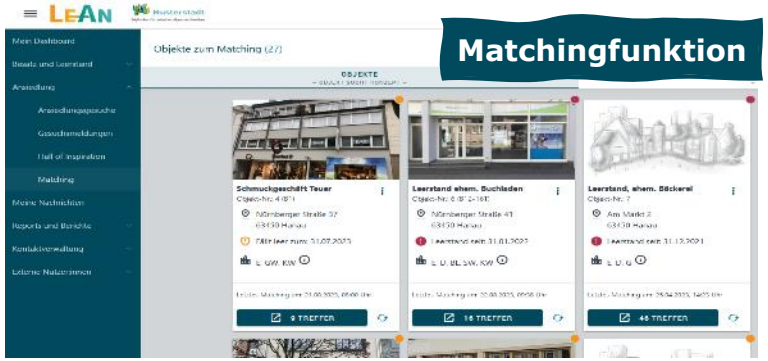
I. Flächenmanagement



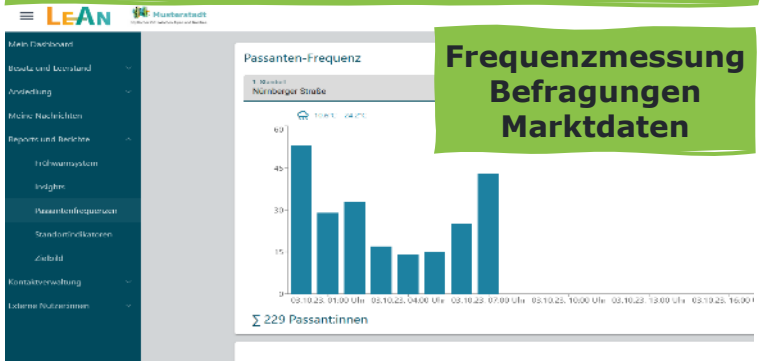


II. Ansiedlungsmanagement





III. Zentrenmanagement





Immobilienwirtschaftlicher Dialoge

Mit der Immobilienbranche an einem Tisch

Erfolgreiches Zentren- und Ansiedlungs-management braucht Dialog, ein gemeinsames Ziel und einen gleichen Wissensstand aller.

Um den gleichen Wissensstand zu generieren, ist es von herausragender Bedeutung, direkt zu Beginn des Prozesses den Kontakt zu den Eigentümer:innen/Immobilienmaklern aufzubauen und ein Netzwerk dieser zu erstellen.

Konzeptionieren, Organisieren und Moderieren von ImmoDialog-Veranstaltungen, um kooperativ in den Dialog mit den Akteuren zu treten.



STADT TRIER



STADT OBERHAUSEN



STADT BAD NEUENAHR-AHRWEILER



STADT VIERSEN

STADTLABORE FÜR DEUTSCHLAND

STADTLABORE FÜR DEUTSCHLAND

In 14 Modellkommunen im Rahmen des vom BMWK geförderten Projekts "Stadtlabore für Deutschland: Bremen, Erfurt, Hanau, Karlsruhe, Köln, Langenfeld, Leipzig, Lübeck, Lüneburg, Mönchengladbach, Nürnberg, Rostock, Saarbrücken, Würzburg

DATENGESTÜTZTE METHODEN ZUR MESSUNG UND KONTROLLE

IFH KÖLN

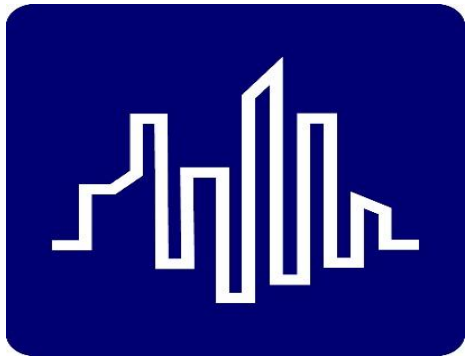
AUFGABENSTELLUNG

Kernfrage:
Wie Innenstädte vitalisieren?

- Besuchsfrequenz erhöhen/erhalten
- Bessere Besucher-bewertung erzielen
- Weiterempfehlung erwirken

IFH-WERKZEUGE FÜR VALIDE DATENBASIS

Standardtools nutzen



Besucherperspektive im Städtevergleich

Anlassbezogene und laufende **Bürgerbe-fragung & -partizipation**

Messung und Bewertung der **Passantenfrequenz**

Bestand und Leerstand: Daten erfassen, veredeln, aufbereiten

Marktdaten: Kaufkraft, Innenstadtsortimente, Megatrends etc.

WIR HELFEN, VERMITTELN, BEFÄHIGEN …



Boris Hedde

Geschäftsführung

+49 (0) 221 943607-11
b.hedde@ifhkoeln.de



Dr. Markus Preißner

Wissenschaftlicher Leiter

+49 (0) 221 943607-41
m.preissner@ifhkoeln.de

IFH Köln GmbH

Dürener Str. 401 b
50858 Köln

+49 (0) 221 943607-10
www.ifhkoeln.de

@ifhkoeln
/company/ifh-koeln-gmbh

IFH KÖLN
Erfolgreich im Handeln