



DStGB

Deutscher Städte-
und Gemeindebund



Kommunaler Spitzenverband
in Deutschland und Europa

www.dstgb.de



DStGB

Deutscher Städte-
und Gemeindebund

***Warenhäuser und vitale Innenstädte –
Probleme und Chancen
- Impulsreferat -***

Beigeordneter Norbert Portz
Deutscher Städte- und Gemeindebund



DStGB

Deutscher Städte-
und Gemeindebund



- ▶ **I. Warenhäuser und Innenstädte: Liaison über mehr als 100 Jahre**
- 1. Stadtentwicklung: Kristallisationspunkt Innenstädte und Ortskerne**
 - 2. Erste Warenhäuser in Deutschland entstanden in „Provinz“:**
 - **1875: Stralsund durch Ida und Abraham Wertheim**
 - **1879: Leonhard Tietz in Stralsund**
 - **1881: Wismar durch Rudolph Karstadt**
 - **1882: Gera durch Oscar Tietz / Dülmen durch Theodor Althoff**
 - **Erst 1907: „Kaufhaus des Westens“ in Berlin**



DStGB

Deutscher Städte-
und Gemeindebund



► **Warenhäuser und Innenstädte: Liaison über mehr als 100 Jahre**

3. Besondere Bedeutung von Warenhäusern für Innenstädte:

- **Bedeutsamer Einzelhandels-Standort („Alles unter einem Dach“)**
- **Städtebaulich (Innenstadt) und architektonisch prägende Immobilie**



DStGB

Deutscher Städte-
und Gemeindebund



▶ **II. Warenhäuser und Innenstädte: Eine lange Erfolgsgeschichte**

1. Warenhäuser waren zweifache Innovation:

- (1) Breites Angebot für viele sowie sozial verschiedene Menschen**
- (2) Architektonisch-städtebauliche Einkaufspaläste („Hingucker“)**

2. Überleben der Warenhäuser trotz vieler und tiefer Krisen:

- Erste Hälfte 19. Jahrhundert: Überleben trotz zweier Weltkriege, Nazizeit, vielfacher Zerstörung und Wirtschaftskrisen**
- Nachkriegszeit: Wesentliche Rolle beim Wiederaufbau (Versorgung der Bevölkerung) / Belebung der Innenstädte**



DStGB

Deutscher Städte-
und Gemeindebund



▶ **Warenhäuser und Innenstädte: Eine lange Erfolgsgeschichte**

3. **Städtebauliche Bedeutung als Focus der Innenstadtentwicklung (Einkauf / Entstehen von Fußgängerzonen)**
4. **Warenhäuser sind „systemrelevante Unternehmen“ für Innenstädte**



DStGB

Deutscher Städte-
und Gemeindebund



▶ **III. Warenhäuser heute: Probleme vorhanden**

- 1. Insolvenz und Schließung von Filialen / Rückgang des Marktanteils von 15 % auf ca. 3 %**
- 2. Vielfältige Gründe für Schließung von ca. 200 Warenhäusern:**
 - **Expansion EH-Fläche (120 Mio. qm) / Konkurrenz zu „Grüner Wiese“ und übriger Innenstadt (von ECE über Aldi bis Armani)**
 - **EH-Kannibalisierung zu Lasten schwerfälliger Großen**
 - **Internetkauf und -vergleich / Zurückgehende Kaufkraft**
 - **Konkurrenz von preiswerteren Fachgeschäftsnetzen im Bereich Textilien (H & M, Zara etc.), Wohnungsdekoration, Schmuck und Elektronik**



DStGB

Deutscher Städte-
und Gemeindebund



▶ **IV. Städtebaulicher Stellenwert der Warenhäuser**

1. **Trotz Umsatzrückgang bleibt städtebauliche Magnetfunktion**
2. **Besondere Bedeutung für Mittelstädte als Anziehungspunkt**
3. **Warenhaus als zentraler Focus einer Innenstadtentwicklung**
4. **Sozial-kulturelle Bedeutung für vitale Innenstädte / Ortskerne**



DStGB

Deutscher Städte-
und Gemeindebund



▶ **V. Rentable Warenhäuser stärken**

1. **Kooperation zwischen Handel und Kommune**

2. **Warenhäuser:**

- **Konzepte überprüfen und ändern („Shop in Shop-System“)**
- **Klares Sortiment und Service / „Neue Käufer“ (Jugendliche)**

3. **Kommunen:**

- **Zentrenkonzept erstellen und umsetzen**
- **Erreichbarkeit und Umfeld verbessern**
- **Lebendige Innenstädte (Mischung / Kultur / Freizeit) fördern**
- **Planerische Möglichkeiten ausschöpfen**



DStGB

Deutscher Städte-
und Gemeindebund

▶ **VI. Kommunale Möglichkeiten zur Nachnutzung unrentabler Warenhäuser nutzen**

1. Lagevorteil Innenstadt für ehemalige Warenhäuser nutzen

2. Vielfalt einer Nachnutzungsmöglichkeit ausschöpfen (Handel, Theater, Bibliothek, Bürgerhaus, Ärztezentrum etc.)

3. Städtebauliche / architektonische Probleme etc. beseitigen (Außenfassade, Gebäudestruktur, Erschließung etc.)



► **Kommunale Möglichkeit zur Nachnutzung unrentabler Warenhäuser nutzen**

4. **Renditeerwartung der Eigentümer (Immobilienfonds etc.) erkennen und gemeinsam nach Lösungen suchen**
5. **Städtebauliche Ziele klar definieren und verbindliche Konzepte mit Eigentümer / Investor ausarbeiten**
6. **Praxis: Nachnutzungen oftmals gelungen (Problem: Obergeschosse)**



▶ VII. „Warenhaus 2020“: Vital wie die Innenstadt

1. **Ankunft des Kunden mit Elektroauto, das in Tiefgarage des Warenhauses über erneuerbare Energien geladen wird**
2. **Elektronischer Einkaufsassistent des Kunden bringt diesen zum gewünschten Produkt (Service)**
3. **Aktuelle Fotomontage = Integration des zu kaufenden Artikels (Bsp.: Sessel) mit heimischer Wohnungseinrichtung lässt Kauf direkt als passend oder nicht passend erscheinen**



DStGB

Deutscher Städte-
und Gemeindebund



▶ **Warenhaus 2020: Vital wie die Innenstadt**

4. **Ausgewählte Produkte dienen primär zum Ausprobieren / Ergänzt wird Kauf durch einen großen Online-Versandhandel**
5. **Der Kauf ist ein Erlebniskauf: Beim Weinkauf wird das Weingut vorgestellt; Bauern aus Region bieten an Ständen eigenes Obst und Gemüse an**
6. **Kommune stärkt durch städtebauliche Aktivitäten Standort Innenstadt / Warenhaus**



▶ **VIII. Fazit**

- 1. Warenhäuser als Einkaufs- und städtebauliche Magneten gemeinsam fördern und erhalten**
- 2. Vitale Innenstädte brauchen Vielfalt von Geschäften – Dazu gehören auch Waren- und Kaufhäuser**
- 3. Zusätzliche EH-Ansiedlung bewusst planerisch steuern**
- 4. Hohe Erlebnisqualität der Innenstädte sichern und durch gezielte Stadtentwicklung stärken**
- 5. Warenhauskonzepte ggf. ändern und fortentwickeln**
- 6. „Das Warenhaus lebt auch im 21. Jahrhundert“**



DStGB

Deutscher Städte-
und Gemeindebund

Autor | Beigeordneter Norbert Portz

Fon +49 | 0228 95962-20

Fax +49 | 0228 95962-22

August-Bebel-Allee 6

53175 Bonn

norbert.portz@dstgb.de

www.dstgb.de

