



Maßnahmen für ein investitionsfreundliches Klima und der Beitrag der Immobilienwirtschaft

Positionspapier des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Innenstadtentwicklung: Maßnahmen für ein investitionsfreundliches Klima und der Beitrag der Immobilienwirtschaft

Präambel

Unsere Innenstädte sind Seismographen für den gesellschaftlichen und ökonomischen Wandel. Waren Leerstand und Geschäftsschließungen auch vor der Corona-Krise zu beobachten, hat die Pandemie diese Prozesse enorm beschleunigt und verstärkt. Völlig klar ist uns daher, dass Mixed-Use-Immobilien und vielfältige Nutzungen zum Beispiel aus Handel, Wohnen, Büro, Handwerk und Kultur Bestandteile für eine moderne Stadtentwicklung sind und sein sollten. Dafür bedarf es neuer Akteure, kreativer Ansätze und ein investitionsfreundliches Klima.



Um ein zukunftsgerichtetes Stadtbild durch eine Nutzungsdurchmischung zu ermöglichen, müssen sich Staat, Privatwirtschaft sowie Stadtgesellschaft als Gestaltungsgemeinschaft und Partner für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung verstehen und die dem Ziel entgegenstehenden Hürden gemeinsam auf Augenhöhe beseitigen.

Die Weiterentwicklung der Innenstädte hin zu multifunktionalen resilienten Innenstädten kann nur als Gemeinschaftsaufgabe der Kommunen, der Wirtschaft und der Stadtgesellschaft (im Sinne der Zivilgesellschaft) mit Unterstützung des Bundes und der Länder bewältigt werden. Dazu brauchen wir einen Dialog aller Partner auf Augenhöhe unter Hinzuziehung neuer kreativer Player.

Wir, die Mitglieder des ZIA, bekennen uns ausdrücklich zur Innenstadt und übernehmen Verantwortung – auch in finanzieller Hinsicht. Wir verfolgen einen ganzheitlichen Ansatz, in dem wir bereit sind, Partner und Stakeholder notwendiger Umgestaltungen zu sein.

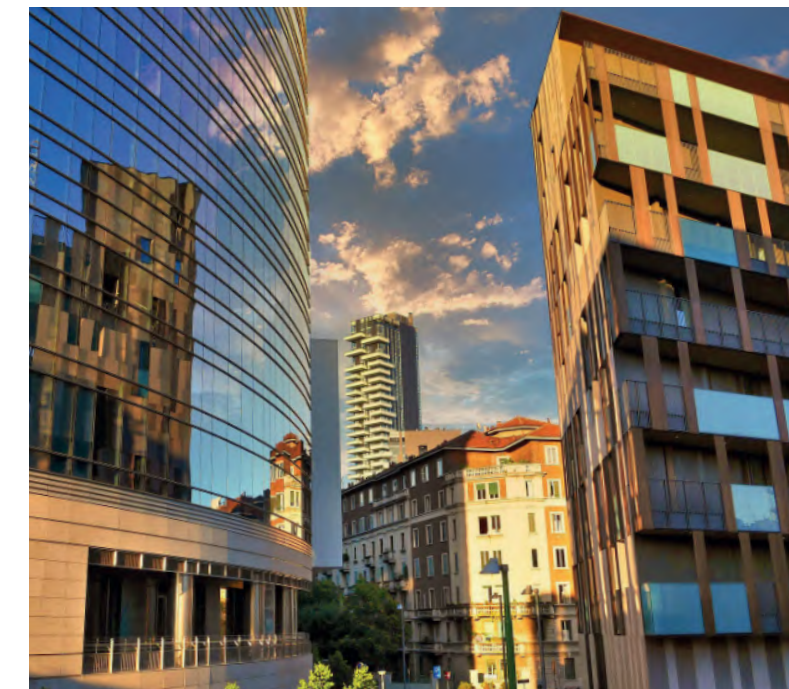
Das Ziel vieler Städte und Gemeinden ist es, effiziente Flächennutzung und kurze Wege zu gewährleisten. Um dieses Ziel zu erreichen, sind Nutzungsdurchmischte Innenstädte und Quartiere ein vielversprechender Ansatz, den auch die neue Leipzig Charta herausstellt, unterstützt und begleitet etwa durch die „Green Deal“-Initiative oder das „Neue Europäische Bauhaus“ der Europäischen Kommission. Wir sind der Überzeugung, dass jede Stadt und Kommune eine eigene Entwicklungsgeschichte mitbringt und somit die Innenstadtentwicklung nur in integrierter ganzheitlicher Betrachtung weiterentwickelt werden kann, die Planer dazu anregt, die Citylagen nicht ohne ihre Einbindung in die Nachbarschaften zu betrachten.

In der vorliegenden Übersicht hat der ZIA verschiedene Handlungsfelder und Maßnahmen festgehalten, die als Problemlösungen dienen können.

Im Fokus kurzfristiger Maßnahmen steht dabei das Zentrum (Konzentrationsbereich Innenstadt), in dem innenstadttypische Nutzungen vorrangig angesiedelt sind – auch wenn Stadtteilzentren und Gewerbelagen immer wichtiger werden für die Versorgung als Ganzes, je kleiner die Städte sind. Entsprechend sind zwei Tabellen nach A) kurzfristigen sowie B) mittel- und langfristigen Maßnahmen sortiert, die von einer räumlich erweiterten Innenstadt ausgehen. Damit verfolgen wir das Ziel, einen schnellen Überblick darüber zu geben, welche Handlungsfelder und Maßnahmen schnell und unbürokratisch umgesetzt werden können und welche mehr Vorlauf bzw. andere Voraussetzungen bedingen.

Unsere Maßnahmen brauchen ein verantwortungsvolles Steuerungs- bzw. Regelungssystem. Jede Kommune führt deshalb die räumliche Abgrenzung des „Konzentrationsbereichs Innenstadt“ in Eigenregie durch. Basis sind vorhandene Abgrenzungskonzepte oder Eingliederungen in 1A- und 1B-Lagen, unter Umständen auch zentrale Versorgungsbereiche als Begriff für den dafür einzugrenzenden Bereich. Um der besonderen Identität und der polyzentrischen Strukturen deutscher Städte Rechnung zu

tragen, ist es zudem unabdingbar, dass jede Kommune eine IST-Analyse der aktuellen Situation erarbeitet und darauf aufbauend eine auf ihre speziellen Bedingungen abgestellte Zukunftsvision formuliert – also ein „Leitbild Innenstadt“ entwickelt.



Kurzfristige Maßnahmen

Maßnahme	Erläuterung	Beitrag der Immobilienwirtschaft	Aufgabe für	Beispiel
Regulierungsstopp	Bereits in den vergangenen Jahren mussten in vielen Städten zahlreiche Einzelhandelsgroßimmobilien geschlossen werden – mit spürbaren Auswirkungen auf die Attraktivität und Frequenz in den Innenstädten. Weitere Schließungen werden folgen und diese negativen Effekte verstärken. Es bedarf hier eines sofortigen Regulierungsstopps, insbesondere darf es keine Verschärfung des Gewerbemietrechts geben. Alle neuen eingreifenden Vorgaben schaden den Innenstädten. Abgestimmte, sinnvolle Nachnutzungskonzepte dürfen nicht an Regulierungen scheitern. Hier müssen Erleichterungen im Baurecht geschaffen werden.		Bund, Länder, Kommunen	
Planungssicherheit durch mehr Personal in kommunalen Verwaltungen	Die Immobilienwirtschaft benötigt ausreichend Planungssicherheit. Die zeitnahe Erteilung notwendiger Genehmigungen spielt dabei eine große Rolle. Es ist unumgänglich, dass die Behörden und Ämter mit ausreichendem und qualifiziertem Personal ausgestattet werden. Zudem ist eine umfangreiche Aus- und Fortbildungsoffensive im Hinblick auf Anwendungswissen städtebaulicher Instrumente der Baulandentwicklung notwendig.	Wir schlagen einen Bundesfonds oder einen auf Länderebene aufgelegten Fonds vor, an dem wir uns auch bei den Kosten für qualifiziertes Personal beteiligen würden. Zuerst muss vor allem die finanzielle Ausstattung der Kommunen gesichert sein.	Bund, Länder, Kommunen	

Ergänzung und Schärfung bereits bestehender Tools

Gründung eines Beirats Innenstadt	Sofern ein solches Gremium noch nicht besteht, bildet die Kommune für die räumliche Abgrenzung und zur Umsetzung aller Maßnahmen ein spezielles Gremium (Beirat Innenstadt), das je nach Stadtgröße aus maximal 10-20 Personen bestehen soll, die aus Stadtverwaltung, Politik, Wirtschaft und Stadtgesellschaft stammen. Dieses Gremium definiert die Abgrenzung individuell für die eigene Stadt und initiiert, beauftragt und steuert die Entwicklung des individuellen Leitbilds.		Kommune	
Weiterentwicklung des BID-Instruments	Ein „Innenstadt-Verbund“ soll als Weiterentwicklung der BID bei der konzeptionellen Reparatur von Leerständen einschließlich der Positionierung und Verortung der Fußgängerzone (gibt es nicht genug Angebot, kann sie z.B. reduziert werden) und der Finanzierung der neugefundenen Nutzung helfen. Oftmals wird die Nachnutzung nicht mehr allein vom einzelnen Eigentümer oder Eigentümerin zu stemmen sein, die Finanzierung dieser Maßnahmen wird dabei auf alle Schultern – Eigentümer und Eigentümerin, BID, Bund (z.B. über Städtebaufördermittel), Land, Stadt – verteilt. Vorbild ist der Mieten- und Branchenmix von Handelszentren in einer Eigentümerhand.	Wir verfügen über umfassende Erfahrungen zum Thema BIDs und können durch unser Know How für eine schnelle Umsetzung der Innenstadt-BIDs sorgen. Die Ausgestaltung der Weiterentwicklung ist auch Aufgabe der Eigentümer /Eigentümerin, die sich beteiligen.	Länder, Kommunen	BID-Konzept der Stadt Gießen, Hafencity Hamburg, Mietenpooling in Shopping-Centern
Installation eines City- und Quartiersmanagements	Mit dem Einsatz eines City- und Quartiersmanagements sind wichtige Funktionen für die Innenstadt in einer Person gebündelt. Diese Position kann ggf. auch von einem erfahrenen, privaten Akteur/privaten Akteurin übernommen werden. Sie/er sorgt für verlässliche Strukturen und engere Einbindung in oder enger Verbindung zur Verwaltung. Das Management kann sich auch um das immobilienseitige Leerstandsmanagement kümmern. Er/sie soll bei Veranstaltungen in der Innenstadt die Belange aller berücksichtigen (bei Stadtfesten z.B. die Zugänge zu den Läden gewährleisten). Auch das städtische Marketing mit einer ganzheitlichen, überregionalen oder gar internationalen Marketingstrategie, in der die Alleinstellungsmerkmale betont und digital hervorgehoben werden (interaktive Angebote, Plattformen einbinden, Wayfinder-App, usw.), könnten im Aufgabenbereich des City- und Eventmanagements liegen.	Über unseren Beitrag im Stadtmarketing finanzieren wird den City- und Quartiersmanagement mit.	Kommune	Centermanagement eines in der Innenstadt befindlichen Centers, bestehendes Citymanagement in ausgewählten Städten

Maßnahme	Erläuterung	Beitrag der Immobilienwirtschaft	Aufgabe für	Beispiel
Einrichtung eines Projektmanagements in der Verwaltung	Ein zuständiger Verantwortlicher/eine zuständige Verantwortliche mit Berichtsrecht an die Verwaltungsspitze, ein Innenentwicklungsmanagement und/oder eine Bauleitstelle sollten alle Prozesse und Maßnahmen bündeln und steuern sowie den Investoren als Ansprechpartner/Ansprechpartnerin dienen. Dies schafft Vertrauen und Beschleunigung. Ebenso organisiert er die Partizipationsprozesse. Eine von ihm geführte Organisation unterstützt ihn bei der Koordination des Fördermanagements sowie bei der Abstimmung zwischen den verschiedenen Beauftragten der einzelnen Förderprogramme. Ebenso berät die Organisationseinheit Eigentümer zur Förderung bei Umnutzung und Umbau.	Wir sind Partner eines solchen Managements.	Kommunen, teilweise Länder	Hamburger Bündnis für Wohnen, Hafencity GmbH
Leerstands- und Liegenschaftsmanagement	Städten und Gemeinden soll in Kooperation mit den Immobilieneigentümern in einem Zeitraum von zwei Jahren ermöglicht werden, neue Nutzungen in leerstehenden oder konkret von Leerstand bedrohten Ladenlokalen in den zentralen Lagen der Innenstädte und Zentren zu etablieren. Hierbei geht es nicht um einzelne, ausgewählte Ladenlokale, die mit Förderhilfen belebt werden sollen, sondern um einen summarisch möglichst großen Belebungsseffekt. Die Füllung von Lücken kann nicht mehr allein durch Einzelhandel erfolgen. Die Verwaltung muss integriert planen. Es gibt zahlreiche Dienstleistungen, Zwischennutzungen und Initiativen, die publikumswirksame Frequenzen und Nutzungen erzeugen und somit auch Fußgängerzonen ergänzen können.	Innerstädtische Immobilieneigentümer und -eigentümerinnen melden ihren Leerstand und sorgen somit zeitnah für Transparenz – auch bei Mieten. Wir geben zudem unser Know-how bei der Immobilienbetreuung weiter.	Kommune	Brownfield 24, H33 Stadt Hanau, ehem. DEGEWO Kundencenter in der Gropiusstadt (Berlin), Landesprogramm „Sofortprogramm Innenstadt“ des Landes Schleswig-Holstein
Förderung von Zwischennutzungen/ Rechtliches Instrumentarium für Zwischennutzung überprüfen	Eine Anmietung zur zeitlich begrenzten Zwischennutzung kann durch die Stadt erfolgen und diese kann zu deutlich reduzierten Konditionen weitervermieten. Auch eine direkte Anmietung durch nicht-kommunale Mieter sollte erleichtert werden. Zwischen- oder Umnutzungen müssen möglichst zeitnah umgesetzt werden, um Trading-Down-Effekte zu vermeiden. Brandschutz oder andere Standards sind wichtig, dürfen einer Umnutzung zeitlich (Verzögerungen) oder ökonomisch (Verteuerung) nicht im Wege stehen. Es bedarf eines rechtlichen Übergangsinstrumentariums bzw. Experimentierklauseln sowie Bewilligungen auf Zeit. Auch über Reallabore kann das Thema angegangen werden.	Wir stellen entsprechende Flächen in gutem Zustand und zu vergünstigten Konditionen zur Verfügung.	Land/Kommune	https://www.radar-frankfurt.de/ , Landesprogramm NRW, Landesprogramm Bayern
Zwischenerwerb von Schlüsselgrundstücken durch Kommunen	Der Zwischenerwerb von leerstehenden Gebäuden soll dazu dienen, spekulationsbedingtes Liegenlassen von Immobilien zu vermeiden und Investitionen anzuschieben. Die Kommune kann auf diesem Weg Zeit für konzeptionelle Überlegungen gewinnen und möglichst eine private Käuferin oder einen privaten Käufer finden oder die Nutzung des Grundstücks für öffentliche Zwecke voranbringen. Eine die Investitionstätigkeit hemmende Verlängerung der Vorkaufsfristen oder Markteingriffe, wie Einfluss auf die Höhe des Verkaufspreises, sind nicht notwendig. Das bereits bestehende Instrumentarium muss zielgerichtet eingesetzt werden.		Kommunen prüfen, ob der Ankauf wirklich sinnvoll ist und wie der Weiterverkauf organisiert wird. Länder sollten den Zwischenerwerb in den jeweiligen Städtebauförderungsrichtlinien ermöglichen.	Landesprogramm NRW, Stadt Hanau, Hertie Gronau, Hertie Velbert, Hertie Wolfenbüttel, Karstadt Iserlohn, Citypassage Wiesbaden
Besondere Maßnahmen für Großimmobilien	Bereits in den vergangenen Jahren mussten in vielen Städten zahlreiche Einzelhandelsgroßimmobilien geschlossen werden – mit spürbaren Auswirkungen auf die Attraktivität und Frequenz in den Innenstädten. Weitere Schließungen werden folgen und diese negativen Effekte verstärken. Insofern müssen die großen Handelsimmobilien in den Blick genommen werden. Es bedarf hier eines sofortigen Regulierungsstopps. Alle neuen eingreifenden Ideen schaden den Innenstädten. Abgestimmte, sinnvolle Nachnutzungskonzepte dürfen nicht an Regulierungen scheitern. Hier müssen entsprechende Regelungen im Baurecht geschaffen werden.	Wir unterstützen die Nachnutzung mit Multi-Use-Projektentwicklungen in Zusammenarbeit mit den Kommunen. Zudem verfügen wir über ein Netzwerk an Partnern und Partnerinnen, die eine schnelle Umnutzung realisieren können.	Bund, Länder	Kaufhof Ostbahnhof, Kaufhof Kiel, Kaufhof Braunschweig, Kaufhof Nürnberg, Karstadt Leipzig
Bundesprogramm Innenstadt – 500-Mio-Programm für die Innenstadtentwicklung	Wir brauchen kurzfristig aufgelegte, von Bund oder von den Ländern finanzierte Programme, welche den Kommunen schnell Finanzmittel zuleitet, damit die Reaktivierung der Innenstadt bereits vor dem Ende der Pandemie angegangen werden kann. Ein solches Programm hilft auch volkswirtschaftlich die gesamtwirtschaftlichen Folgen der Pandemie zu verringern. Ein zusätzliches Programm ist ggf. nicht erforderlich, wenn die Städtebauförderung aufgestockt wird oder die 16 Bundesländer jeweils eigene Programme auflegen.	Wir beteiligen uns an einem solchen Programm finanziell und bei der Umsetzung.	Bund, Länder	„Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in NRW“, Sofortprogramm Innenstadt Schleswig-Holstein, KfW Förderung bei der energetischen Sanierung, Landesprogramm „Zukunft Innenstadt“ des Landes Hessen

Maßnahme	Erläuterung	Beitrag der Immobilienwirtschaft	Aufgabe für	Beispiel
Ladenöffnungszeiten	Bei Ladenöffnungszeiten müssen die Grenzen breiter gesteckt werden. Dies trägt auch dazu bei, frequenzstiftende Nutzungen zu erhöhen. In einer Zeit, in der Arbeitszeiten und Arbeitswelten flexibler werden, erwarten Verbraucherinnen und Verbraucher dies auch vom Waren- und Dienstleistungsangebot – ähnlich wie auf Online-Plattformen. Schaffung einer einfachen und rechtlich klaren Regelung für Sonntagsöffnungen. Alle Einzelhandelsunternehmen sollte an bis zu 12 frei wählbaren Sonntagen im Jahr öffnen dürfen.	Wir beraten hinsichtlich der sinnvoll erweiterten Öffnungszeiten.	Bund, Länder	
Lokale, digitale Einkaufsplattformen etablieren	Vertriebskanäle müssen zukünftig noch enger miteinander verzahnt werden. Ziel muss es sein, die im Stadtraum verfügbaren, aber über viele Geschäfte verteilten Waren so auf einer Plattform zu bündeln, dass sie über die Summe der Geschäfte eine ähnliche Vielfalt abbilden, wie reine E-Commerce-Player. Lokale, digitale Einkaufsplattformen können zudem den größer werdenden Kundenwunsch nach lokaler Verfügbarkeit von Waren und Dienstleistungen erfüllen. Gerade kleinere, individuelle Händler werden durch sie im Internet sichtbar. Darüber hinaus können Dienstleistungen wie Click&Collect, Click&Meet sowie Video- oder Chat-Beratung, die sich in Pandemiezeiten bewährt haben, über solche Plattformen ideal abgebildet werden.	Wir verfügen bereits über digitales Know-How und bilden diesbezüglich die Schnittstelle zwischen Handel, Verbrauchern und kommunalen Entscheidungsträgern.	Wirtschaft in Kooperation mit Kommunen	„Digital Mall“ von ECE, „shopdaheim.de“ von Thalia und Fiege

Stadträumliche Veränderungen

Gastronomie fördern	Für eine höhere Aufenthaltsqualität und mehr Flair bedarf es auch mehr Gastronomie-Angebote. Hier sollte es einen Instrumentenkoffer geben, um die Finanzierbarkeit zu sichern und Ansiedlungen zu ermöglichen. Erleichterungen zur Gewinnung und Entbürokratisierung von Außenflächen sind notwendig. Gerade in Krisen- und Pandemiezeiten müssen sich unbürokratisch Sitzplätze für die Außengastronomie realisieren lassen und dürfen nicht an rigider Genehmigungspolitik scheitern. Die temporäre Halbierung der Umsatzsteuer soll für immer gelten und vereinfacht werden, es soll keine Ausnahmen mehr geben mit unterschiedlichen Sätzen (z.B. für den Coffee to go oder ideologiebetroffene Produkte).	Wir betreiben die Ansiedlung und kümmern uns um die Vermietung.	Bund, Länder, Kommunen	
Bezuschussung der Ansiedlung von Nutzungen besonderer Art	Bei dieser Art von Ansiedlung geht es um City-prägende Nutzungen. Die Kommune muss vorab definieren, welche Ansiedlungen zu bezuschussen sind.	Wir betreiben die Ansiedlung und unterstützen bei der Vermietung.	Kommune	Kleingewerbe, Handwerk wie Schuster, Töpfer usw.
Micro-City-Logistik fördern	Um Wertschöpfung in den Innenstädten zu halten, muss auch eine entsprechende Logistikinfrastruktur für die Abholung und Verteilung der Waren etabliert werden. Hier müssen Kommunen und Handel mit finanzieller Unterstützung von Bund und Ländern die Kräfte bündeln, um Flächen und kreative Ideen für Lagerung und Zustellung der Waren zu finden. Dazu zählen zum Beispiel auch die Nutzung leerstehender Flächen in City-Lage für Micro-Logistik-Hubs oder die intelligente Einbeziehung und Bündelung von Lagerkapazitäten stationärer Händler. Um die Läden vor Ort als regionale Lager zu nutzen, muss eine Logistiklösung gefördert werden, welche sowohl die First Mile (Abholung beim Händler) als auch die Last Mile (Zustellung zum Kunden) möglichst serviceorientiert (Same-Day, Next-Day, Zeitfenster-Zustellung) und nachhaltig (kurze Wege, wenig Kartonage/Müll, klimaneutral, Vermeidung von zusätzlichem Traffic) umsetzt. Bündelungseffekte über eine Händlergemeinschaft und politische Förderung können sicherstellen, dass Händler zeitgemäße Logistik zu bezahlbaren Preisen bekommen.	Wir beteiligen uns an innovativen Konzepten, um vielfältige Lösungen in Form von Micro-Hubs oder die Einordnung in Mixed Use Immobilien zu schaffen. Zudem bringen wir unser Netzwerk deutschlandweit agierender Logistikdienstleister mit regionalen Logistikressourcen ein, die für eine standardisierte Anbindung sowie ein verlässliches Qualitätsniveau stehen.	Bund, Länder, Kommunen	Business Parks in zentralen Lagen (z.B. „City Docks“ von Panattoni) / Zustellboxen, aus denen Pakete mit einem Zugangscode abgeholt werden / Parkhausbetreiber Apcoa vermietet Stellplätze, die als Umschlagplatz genutzt werden oder bringt sogar kleine Lager auf den Parkhausflächen unter / FIEGE Logistik

Maßnahme	Erläuterung	Beitrag der Immobilienwirtschaft	Aufgabe für	Beispiel
Weitere mittelfristige Maßnahmen				
Bezuschussung von innovativen Konzepten, Digitalisierungsprojekten sowie die Subventionierung von Mieten für Start-Ups, Best-Practice-Datenbank	Die Kommune muss eine Vorauswahl treffen, welche Konzepte und Projekte zu fördern sind. Zudem können subventionierte Mieten für Start-ups ein attraktives Instrument sein, um innovative Gründer in den Innenstädten anzusiedeln oder zu halten und damit die Vielfalt zu stärken. Wir benötigen schnell Transparenz und Know-How-Austausch sowie Anreizsysteme und die Förderung von Innovationswettbewerben.	Wir verfügen über moderne Immobilien mit hochwertiger Ausstattung, die besonders von vielen jungen Firmengründern stark nachgefragt werden. Auch Flächen in diesen Objekten können wir bis zur Stabilisierung der Innenstädte zu vergünstigten Konditionen anbieten.	Bund, Länder, Kommunen	Innovative Konzepte sollten in einem bundesweiten Stadtinnovationsportal digital festgehalten werden. Kommunen sollen darin Best-Practice-Beispiele einfügen. Der HDE, der Deutsche Städtetag, der Deutsche Städte- und Gemeindebund sowie die Bundesvereinigung für City- und Stadtmarketing planen in Zusammenarbeit mit der CIMA Beratung + Management GmbH bereits ein solches Projekt namens „Stadtimpulse“, welches der ZIA unterstützt. Als Anreiz, die eigenen Konzepte einzustellen, könnten herausragende Projekte prämiert werden.
Bezuschussung von Ladenerneuerung /-umbauten für Nutzer/Mieter	Individuelle, inhabergeführte Einzelhändler und Einzelhändlerinnen, die ihr Geschäft durch einen Umbau oder gar eine Kompletterneuerung für Kunden attraktiver gestalten wollen, sollten besonders unterstützt werden.	Wir setzen uns dafür ein, dass die Eigentümer und Eigentümerinnen sich mit dem gleichen Anteil am Ausbau beteiligen wie der Staat.	Länder, Kommunen	Programm „Kleine Städte und Gemeinden“ in Bayern, Innenstadtkonjunkturprogramm Hanau
Schaffung verschiedener Beratungsansätze für Kommunen	Es sollten Beratungsstellen für Kommunen eingerichtet werden, in denen sie professionell beraten werden – zum Beispiel zum Thema Ansiedlung oder zum Umgang mit Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Investorinnen und Investoren. Zu diesem Zweck sollten auch Handbücher und digitale Informationsangebote entwickelt werden.	Wir können unser Know-how in die Informationsbereitstellung einfließen lassen. Zudem beteiligen wir uns ergebnisoffen am Austausch mit allen Akteuren der Innenstadt.	Bund, Länder	Initiierung eines neuen Weißbuchs Innenstadt, wie es zuletzt vom damaligen Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Herbst 2010 vorgestellt wurde und somit dazu beitrug, eine breite, öffentliche Debatte über die Zukunft der Innenstädte anzustoßen.
Schaffung verschiedener Beratungsansätze für Mieterinnen und Mieter / Nutzerinnen und Nutzer	Umfangreiche Informationsangebote – zum Beispiel durch Einrichtung einer Beratungshotline im Rathaus, Handbücher sowie webbasierte Informationen – zu allen verfügbaren Fördermöglichkeiten sollen dazu beitragen, attraktive und frequenzstiftende Nutzer/Mieter anzusprechen. Auch eine professionelle Beratung für Eigentümer bei erforderlichen Umnutzungsvorhaben erscheint vor dem Hintergrund aktuell noch vieler planungsrechtlicher Restriktionen sinnvoll.	Wir unterstützen hinsichtlich der Anforderungen der Mieter/Nutzer.	Kommunen	
Frequenzmonitoring	In den Bereichen der Innenstädte sollten bundesweit regelmäßig die Passantenfrequenzen – wie in einigen Straßen von Innenstädten bereits geschehen – gemessen werden. Dadurch gewinnen Kommunen wertvolle Erkenntnisse und können ihre Maßnahmen besser evaluieren. Zudem kann ein regelmäßiges Monitoring der Echtzeit-Frequenzen als Grundlage für Maßnahmen im Rahmen der Innenstadt als „Safe Place“ dienen sowie das Ordnungsamt in bestimmten Fragen unterstützen.	Diese Aufgabe finanzieren und übernehmen wir gern.	Kommunen	Anbieter: Hystreet, Citymonitor
Freies W-Lan	Freies und offenes W-Lan ist heute unabdingbar, um die Innenstadt attraktiv zu machen. Gleichzeitig ist Nutzung aber auch gut mit einer App zu verbinden bzw. mit Push Nachrichten, einem Newsletter etc. Verbunden werden kann dies auch mit den Online-Plattformen der Kommunen.	Wir beteiligen uns anteilig an den Kosten eines solchen W-Lans.	Kommunen	Free WiFi Berlin

Mittel- und langfristige Maßnahmen

Maßnahme	Erläuterung	Beitrag der Immobilienwirtschaft	Aufgabe für	Beispiel
Ergänzung und Schärfung bereits bestehender Tools				
Rechtliche Rahmenbedingungen für BIDs schaffen	In allen Bundesländern müssen die gesetzlichen Grundlagen für die Einführung der BIDs geschaffen werden, denn noch nicht alle Länder verfügen über entsprechende BID-Gesetze. Da viele BIDs in der Initialphase stecken, könnte ein zentraler Moderator (ggf. der Citymanager) einen einheitlichen Leitfaden initiieren. Inhaltlich sind beispielweise Ansätze für ein innovatives Leerstandsmanagement zielführend, um z.B. Popup Stores oder Coworking-Ansätze zu ermöglichen und so neue Maßnahmen und Instrumente für einen erfahrbaren Wandel umzusetzen. Sofern die Innenstadt auch Gebietskulisse der Städtebauförderung ist, kann über dieses Programm die Finanzierung des Geschäftsstraßenmanagements und des Leerstandsmanagements erfolgen. Zudem kann ein anteilig aus privaten und öffentlichen Mitteln finanzierter Verfügungsfonds eingerichtet werden.		Länder	Landesgesetze für die Schaffung von BIDs in Baden-Württemberg, Berlin, Bremen, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen und Schleswig-Holstein
ISEK	Um die erforderlichen Transformationsprozesse in den Innenstädten zu gestalten, können innovative integrierte Innenstadtkonzepte für multifunktionale Innenstädte ein zentrales Instrument sein, auch um sich gegenüber zukünftigen Bedrohungen in resilienter Weise aufzustellen. Voraussetzung ist, dass die Erstellung zügig erfolgt, sie aber gleichzeitig von einem breiten Dialog getragen entwickelt werden. Sie sind wie in der Vergangenheit Grundlage für die Beantragung von Fördergeldern insbesondere der Städtebauförderung. Handelnder Akteur ist die Kommune, ggf. ein beauftragter Sanierungsträger oder eine beauftragte Sanierungsträgerin in Zusammenarbeit mit allen relevanten Innenstadtkakteuren.	Die Immobilienwirtschaft bringt als wichtiger Stakeholder vor Ort ihre Expertise mit in diesen Prozess ein.	Kommunen	Stadt Hanau ISEK und Kooperativer Dialog ISEK Offenbach als Grundlage: Leitfaden für die Erstellung integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte des BBSR
Masterplan Innenstadt	Ähnlich wie in einem ISEK kann auch von der Wirtschaft initiiert und finanziert eine Masterplan Innenstadt erstellt werden. Auch hier gilt es ein innovatives Innenstadtkonzept zusammen mit den relevanten privaten und öffentlichen Akteuren vor Ort zu entwickeln. Hier ist die Wirtschaft aber im Lead. Im Kern geht es darum, die geplanten Investitionen der öffentlichen Hand und der Wirtschaft aufeinander abzustimmen, um Synergien zu erzielen. Teil der Erstellung kann sein, Experimentierräume zu schaffen.	Die (Immobilien-)Wirtschaft übernimmt durch Initiierung und Finanzierung eines Masterplans Verantwortung für ihre Stadt. Sie finanziert Pilotprojekte.	Kommunen	Master Stadt Köln (IHK Köln), Masterplan Tuttlingen (Pharmaindustrie)
„Phase Null“-Investitions-Check	Kommunen sollten ihre Planungen und Investitionen auf Innenstadtrelevanz überprüfen. Welche an anderen Standorten geplanten Bildungs-, Verwaltungs-, Kultur- oder Sporteinrichtungen können einen Beitrag zur Frequenzerhöhung in den Innenstädten leisten und dort angesiedelt werden?	Unterstützung bei innerstädtischer Standortsuche	Kommunen	Stadt Siegen hat bereits ihre Hochschule in die Innenstadt zurückgeholt.
Steuerliche Maßnahmen				
Verlustverrechnung ausweiten	Die bisher erfolgte Ausweitung der steuerlichen Verlustverrechnung sollte noch stärker ausgedehnt werden. Wichtig wäre eine Ausdehnung des Rücktragszeitraums über das Vorjahr hinaus z. B. auf drei Jahre. Der Höchstbetrag von aktuell 10 Mio. Euro bzw. 20 Mio. Euro sollte ebenfalls weiter erhöht werden. Der Verlustvortrag für Coronapandemie-bedingte Verluste sollte unbeschränkt möglich sein. Hierdurch können die Einbußen der in der Innenstadt angesiedelten Unternehmen zeitnah kompensiert werden.		Gesetzgeber (Bund)	

Maßnahme	Erläuterung	Beitrag der Immobilienwirtschaft	Aufgabe für	Beispiel
Gründerwerbsteuersatz zurückführen	Die Grunderwerbsteuer stellt neben anderen Aufwendungen einen erheblichen Teil der Erwerbsnebenkosten einer Immobilie dar. Seitdem die Bundesländer den Steuersatz selbst festlegen können, hat sich dieser außer in den Bundesländern Bayern und Sachsen drastisch auf bis zu 6,5 Prozent erhöht. Die Kosten werden beim Verkauf eingepreist und verteuern die Immobilien und damit die Mieten. Eine Senkung würde insbesondere den preiswerten Wohnungsbau in der Innenstadt attraktiver machen. Um die innerstädtische Transformation voranzureiben, sollte der Grunderwerbsteuersatz daher grundsätzlich auf ein angemessenes Maß von bundeseinheitlich 3,5 Prozent zurückgeführt werden.		Länder	
Ermäßigte Grundsteuerzonen	Durch die Zuweisung gesonderter Innenstadt-Grundsteuerzonen können die Innenstädte durch einen ermäßigten Hebesatz bei der Grundsteuer entlastet werden. Es sollte daher vom Gesetzgeber geprüft werden, ob die Einrichtung solcher Zonen möglich ist.		Länder/Kommunen	
Sofortabschreibung "Green Stores"	Sofortabschreibung „Green Stores“: Ladenein- und -umbauten, die bestimmten ökologischen Anforderungen entsprechen, können in den Jahren 2022 bis 2024 analog zur 2021 eingeführten Sofortabschreibung von digitalen Wirtschaftsgütern im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben werden. Alternativ: Integration in die KfW-Förderprogramme oder Investitionszuschüsse.		Bund	
Photovoltaikanlagen	Anpassung der steuerlichen Regelungen für Photovoltaikanlagen, so dass Solaranlagen auf vermieteten Innenstadtimmobilen nicht zur gewerblichen Infizierung der Mietinnahmen führen.		Bund	
Abschreibungsmöglichkeiten verbessern	In Anbetracht des technischen Fortschritts und der gestiegenen energetischen Anforderungen im Gebäudesektor reduziert sich der Anteil langlebiger Rohbau-Bestandteile eines Gebäudes zunehmend. Daher sollte die lineare Gebäudeabschreibung um mindestens einen Prozentpunkt erhöht werden. Außerdem sollte für Gebäude die degressive Abschreibung wiedereingeführt werden. Durch beide Maßnahmen kann eine Steigerung der Bautätigkeit in der Innenstadt gefördert werden.		Gesetzgeber (Bund)	

Stadträumliche Veränderungen

Veränderung des Nutzungsmixes	Im Rahmen eines neuen Nutzungsmixes von Immobilien in den Innenstädten wird es zwangsläufig weniger Handelsnutzungen geben, dafür jedoch vermehrt verschiedene Formen von Wohnen (siehe ZIA-Positionspapier „Wohnen Plus“), Handwerk, Produktion, Kultur, Bildung und Gesundheit – aber auch dezentralisierte Verwaltungseinrichtungen. Dadurch wird die Innenstadt lebendiger, weshalb weitere Zusatzangebote z.B. beim Parken und für die Freizeitgestaltung geschaffen werden müssen. Fußgängerzonen funktionieren nur mit publikumswirksamen Nutzungen mindestens im Erdgeschoss. Hier soll die Zugänglichkeit erhöht und gleichzeitig eine private oder sozialkulturelle Nutzung möglich sein.	Wir haben die notwendige Erfahrung und bereits viele hybride Konzepte Wirklichkeit werden lassen. Mit uns haben die Städte und Kommunen daher kompetente, investitionsfreudige Partnerinnen und Partner bei der Realisierung solcher Projekte an der Seite. Wir suchen mit der Kreativwirtschaft den Austausch.	Kommune	„Hamburger Ding“ (Co-Working-Space auf der Reeperbahn), German Coworking Federation, „Unperfekthaus“ in Essen
-------------------------------	---	---	---------	---

Maßnahme	Erläuterung	Beitrag der Immobilienwirtschaft	Aufgabe für	Beispiel
Vorrang der Innenentwicklung	<p>Klare politische Positionierung für den Wohnungsbau, für Gewerbe- und Kulturan siedlung im Innenbereich und kontinuierliche politische Unterstützung für Einzelprojekte – auch gegen Widerstände.</p> <p>Auch für das Wohnen gilt: Alle neuen Eingriffe, sei es bei Mietenregulierung, Veränderungen des Mietenspiegels oder Aufteilung der CO₂-Abgabe zwischen den Mietparteien beschleunigen den Niedergang in Innenstädten. Es bedarf eines sofortigen Regulierungsstopps. Stattdessen soll Wohngeld breiteren Schichten der Bevölkerung das Wohnen in der zentralen Innenstadt ermöglichen. Die Clubs sollten als Kulturbetriebe anerkannt werden und insgesamt höhere Lärmwerte zulässig sein.</p>	Wir zeigen die Fehlentwicklungen von Regulierung auf. Wir unterstützen die Initiative für Clubkultur.	Bund	Cumberland House am Kurfürstendamm in Berlin, Kaufhaus Anton-Saefkow-Platz, Kaufhaus „Tati“ in Paris, Kaufhaus Breuer in Eschweiler, Hertie in Lünen, Kaufhof Mülheim an der Ruhr mit betreutem Wohnen
Kultur und Abendleben zieht in die Stadt	Bei der Leerstandsfüllung sollen publikumswirksame, kulturelle Nutzungen – privat oder durch Vereine – gefördert werden. Das gilt ebenso für Abendunterhaltung, Nachbarschaftstreffe usw.	Wir bedienen die kommerziellen Nutzungselemente, Kommunen die Vereine und Einrichtungen.	Kommunen	Innenstadtentwicklung in Potsdam
Entwicklung/Einbeziehung des Öffentlichen Raums	Lebenswerte Innenstädte bieten öffentliche Räume und Plätze zum Entspannen und Verweilen. Eine solche Innenstadt zeichnet sich durch ausgewogene Verhältnisse zwischen den Gebäuden und öffentlichen Räumen mit entsprechend hoher baukultureller Qualität und Angeboten im Bereich Kultur und Soziales im öffentlichen Raum aus. Öffentliche Räume müssen vielerorts aufgewertet und enger mit den Erdgeschosszonen verknüpft werden, um sie attraktiver für alle Ziel- und Nutzergruppen zu machen. Intelligente und digitale Lösungen helfen, dass Innenstädte für den Individualverkehr erreichbar bleiben (autonomes Parken, Ladesäulenmanagement). Hier gilt es, die vorhandenen Verkehrsräume und deren Nutzung regelmäßig zu überprüfen.	Wir beteiligen uns an der Umgestaltung und Anpassung der öffentlichen Räume.	Länder, Kommunen	Forum Hanau, Überseequartier Hamburg (in der Hafencity Hamburg), Höfe am Brühl in Leipzig (öffentlich gewidmete Plaunische Gasse, Richard Wagner Platz)
Klimaanpassung und Grünentwicklung	<p>Ausreichende Grün- und Freiflächen sollten als wichtiges Kriterium im Hinblick auf Anziehungskraft und Aufenthaltsqualität in Innenstädten stets mitgedacht werden.</p> <p>Bisherige z.T. betonierte Flächen mit reinen Fahrspuren und Gehsteigen sind nicht mehr zeitgemäß. Hier bedarf es einer Attraktivierung der Plätze für straßenbegleitendes Grün und intelligentes Parkmanagement. Gleichzeitig erreichen wir mit Dach- und Fassadengrün eine höhere Attraktivität und eine bessere Durchlüftung.</p>		Kommunen	„Klunkerkranch“ in Berlin Neukölln (als Bestandteil der Neukölln Arcaden), Hafencity Hamburg: Minimierung der Grauen Emissionen und des abiotischen Rohstoffeinsatzes für Gebäude und Infrastrukturbauwerke, Anschlussverpflichtung der Wärmeenergieversorgung für alle Bauherren, begrünte Dächer, Innenhöfe, Straßenzüge und Fassaden
Nachhaltig bauen und finanzieren	Sowohl von Seiten der Immobilienwirtschaft und anderer Investoren als auch von der kommunalen Selbstverwaltung sollte gewährleistet sein, dass bei zukünftigen Entscheidungen zu Maßnahmen der Revitalisierung der Innenstädte und Quartiersentwicklungen die umwelt- und klima- wie auch sozial- und verantwortungsspezifischen Anforderungen einer nachhaltigen Entwicklung eine – wenn nicht die – übergeordnete Rolle spielen. Entsprechend sollte eine Finanzierung gewählt werden.		Bund, Länder, Kommunen	Hafencity Hamburg: Horizontale und vertikale Nutzungsmischung, feinkörniges Nutzungsgefüge und öffentlich zugängliche Nutzung im Erdgeschoss,
EU-Taxonomie (ESG)	Innenstadt-Investitionen (Shops, Immobilien) sollten im Rahmen der EU-Taxonomie (ESG) privilegiert werden. Besondere Nutzungen dürfen aufgrund der nutzungsbedingten Energiebedarfe (Beleuchtung, Klimatisierung) nicht gegenüber anderen Nutzungen benachteiligt werden.		Bund	

Maßnahme	Erläuterung	Beitrag der Immobilienwirtschaft	Aufgabe für	Beispiel
Lessons learned: Urbane Resilienz und Innenstädte als Safe Places	Nur eine resiliente Innenstadt ermöglicht eine zukunftsfähige Stadt. Resilienz befähigt städtische Systeme, während einer Stresssituation die Stabilität aufrechtzuerhalten und so Leben und Eigentum gleichermaßen zu schützen. Ursache der aktuellen Innenstadtdiskussion ist bspw. nicht die Pandemie per se, sondern die zur Pandemiebewältigung gewählten Maßnahmen. Resilienz lässt sich durch vorbeugende Gefahrenplanung und kurzfristige Flexibilität zugleich erzeugen. Dazu ist ein Bündel von Maßnahmen zu entwickeln beginnend im Flächenmanagement, z.B. mehr Fläche für die Außengastronomie, die Anerkennung (Betriebserlaubnis trotz Inzidenz) und Förderung von Luftreinigungsanlagen in Gebäuden (z.B. UVC-Technologie) sowie kommunale Handlungspläne im Seuchenfall. Gebäude sind auf zukünftige pandemische Anforderungen vorbereitet. Die Nutzer haben Vertrauen in die vorhandenen Konzepte. Einkaufen wird so wieder zu einem Erlebnis.	Wir können bei der technologischen Ausgestaltung beraten und den Nutzungsmix erhöhen. Zudem verpflichten wir uns dem Quartiersansatz und dem Einsatz digitaler Gebäudeplanungsinstrumente. Mit Hygienekonzepten machen wir unsere Gebäude entsprechend sicher. Wir richten bei Bedarf Testzentren ein.	Bund, Länder, Kommunen	Digitale Zugangs- und Abstandlösungen, Flächenmanagement (z.B. mehr Fläche für die Außengastronomie), die Anerkennung (Betriebserlaubnis trotz Inzidenz) und Förderung von Luftreinigungsanlagen in Gebäuden (z.B. UVC-Technologie) sowie kommunale Handlungspläne im Seuchenfall. Vgl. auch Studie Fraunhofer ECE

Weitere mittelbare Maßnahmen

Runde Tische für die Innenstadt mit Schlüsselakteuren	Bei großen Projekten und wichtigen Immobilien werden bei längerem Leerstand, Baustopp oder bei Bauverzögerungen Runde Tische unter Leitung des Projektmanagers in der Verwaltung einberufen. Die Mitglieder wirken auf der Grundlage vorhandener Konzepte, neuer Datenerhebungen und eigener Berichte an der Beseitigung des Baustaus mit und fällen Planungsentscheidungen. Im förmlichen Planungsverfahren werden interne Planungs-, Abstimmungs-, Genehmigungs- und Realisierungsprozesse durch Einbeziehung der Runden Tische optimiert.	Wir stellen wichtige Daten wie Leerstand, Nutzungsart, Eigentumsart zur Verfügung. Wir beteiligen uns aktiv an der Diskussion.	Länder, Kommunen	Hafencity Hamburg
Nachhaltiges und investitionsfreundliches Flächenkonzept – aktives Flächenmanagement	Planen und Freiziehen von größeren Entwicklungsbereichen durch gemeinsame Entwicklung von brachliegenden und mindergenutzten Flächen und Gebäuden durch Redevelopment. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sollten Flächen getauscht und so sinnvoll arrondiertes Bauland geschaffen werden können.	Wir unterstützen die Kommunen bei der Planung großer Areale und bebauen diese, auch zusammen mit Genossenschaften und kommunalen Gesellschaften.	Länder, Kommunen	Siemensstadt Berlin, Nachnutzung Areal Tegel-Flughafen, wettbewerblicher Dialog Hanau, Steinmüllergelände Gummersbach
Neue Mobilitätskonzepte	Der in jüngster Zeit feststellbare Bewusstseinswandel vieler Menschen im Hinblick auf Mobilität bringt eine neue Entwicklungsdynamik. Es gibt eine Bereitschaft zu neuen Mobilitätsformen einerseits, ein wieder erwachtes Bewusstsein für Stadtqualität und die Rückgewinnung von Stadträumen andererseits. Wenn sich der Nutzungsmix ändert, müssen auch Mobilitätskonzepte angepasst werden, ohne eine Mobilitätsform zu diskriminieren. Wichtig ist der Ausbau des ÖPNV mit ggf. kostenloser Wochenendnutzung.	Wir stellen Ladepunkte für die E-Mobilität zur Verfügung und unterstützen neue Mobilitätskonzepte.	Bund, Länder, Kommunen	Digitale Parkleitsysteme mit Buchungsmöglichkeit Kostenlose ÖPNV-Nutzung
Aufstockung des Budgets für Städtebauförderung	Aufstockung des Budgets für Städtebauförderung auf 1,5 Mrd. Euro pro Jahr. Verfassungsänderung zur Verstetigung der Städtebauförderung als Daueraufgabe ohne degressiven Haushaltsansatz. Einsatzmöglichkeiten der Städtebauförderungsprogramme stärker auf die Innenentwicklung ausrichten. Wichtig ist zudem, dass die Erstellung von Stadtentwicklungskonzepten förderfähig ist und der Eigenanteil der Kommunen mit schwieriger Haushaltslage abgesenkt werden kann.	Wir beteiligen uns als starke Partnerinnen und Partner in den Gremien und an den Projekten der Städtebauförderung. Ein Euro aus öffentlichen Mitteln hebt 7 bis 8 Euro privates Kapital. Wir beteiligen uns stärker an Instrumenten wie dem Verfügungsfonds.	Bund, Länder	
Neugestaltung von Beteiligungsverfahren an Planungsprozessen	Beteiligungsverfahren müssen schneller ablaufen. Hier braucht es neue Abstimmungswege, neue Akteurskonstellationen und die Nutzung digitaler Kommunikationstechniken wie Apps, Newsletter, etc.	Wir unterstützen die Erstellung bzw. Verbreitung einer App und bringen vorhandenes Know-how ein. Wir werben für neue Kommunikationswege.	Bund als Anbieter von White Label Lösungen, Länder, Kommunen	Digitale Planungswerkstatt, Digitale Bürgerbeteiligung, E-Partizipationsplattformen, Stadt Ginsheim-Gustavsburg „ProjektStadt digital“
Reallabore als Instrument im Zuge einer aktivierenden Stadtentwicklung	Gemeinsam mit Zivilgesellschaft und Wissenschaft sollen Perspektiven, Nutzungskonzepte und Projektentwicklungen im Rahmen von Reallaboren, Praxiswerkstätten, Szenarien und LivingLabs ausprobiert werden.	Wir sind Partnerinnen und Partner.		Reallabore des BMWI, Initiative „Gemeinsam für das Quartier“

Maßnahme	Erläuterung	Beitrag der Immobilienwirtschaft	Aufgabe für	Beispiel
Schnellere und unbürokratischere Genehmigungsverfahren				
Digitale Bauakte (mit Vollständigkeitsfunktion) zur Beschleunigung von Genehmigungsprozessen	<p>Digitale Bauakten bilden die Grundlage der Steuerung städtischer Infrastrukturen, von Gebäuden (zum Beispiel effiziente Steuerung der Gebäudetechnik), Mobilität und Energie- und Wasserversorgung (zum Beispiel Smart Grids, Smart Metering). Dabei leisten datenbankgestützte Informationssysteme bei den Prozessschritten im Baugenehmigungsvorgang Unterstützung bei der Beschleunigung und Effektivierung der Genehmigungsverfahren, bei der Digitalisierung der Daseinsvorsorge sowie der nachhaltigen Entwicklung und Förderung von Smart-City-Anwendungen.</p> <p>Hierbei sind unterschiedliche Stufen und Level der Einführung denkbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Digitaler Zugriff auf kommunale Geoinformationen GIS (soweit datenschutzrechtlich möglich) ■ Digitaler Zugriff auf Bauakten (soweit datenschutzrechtlich möglich), also alte Bauantragsunterlagen ■ Digitale Einreichung von Bauanträgen ■ Digitale Einreichung von BIM-basierten digitalen Bauanträgen 	Wir setzen BIM bei allen Bauvorhaben standardmäßig ein und stellen unsere Bauanträge ausschließlich digital.	Bund, Länder	Flughafen Tegel
BauNVO anpassen	Benötigt wird eine umfassende Reform der BauNVO, mindestens aber eine neue Einteilung der Baugebiete, um Mischnutzung in Innenstädten zuzulassen mit Verzicht auf Einschränkungen z.B. beim Wohnen, sowie eine weitere Flexibilisierung von § 17 BauNVO. Daneben: Verzicht der Sondergebiete-(SO) Ausweisungen in Innenstädten.	Durch die Möglichkeit der Überschreitung der festgelegten Obergrenzen kann ein neuer Nutzungsmix realisiert werden.	Bund	
TA Lärm	<p>Die TA Lärm muss überarbeitet werden.</p> <p>Wirksame und auch mittelfristig umsetzbare Änderungen wären:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Die Ermöglichung passiver Schallschutzmaßnahmen am Gebäude ■ Eine Erhöhung des Nachtwerts für die Kategorie „Urbanes Gebiet“ ■ Eine Beschränkung des Lärmschutzes auf schutzbedürftige Nutzungszeiten ■ Mindestens sollte im Immissionsschutzrecht eine Experimentierklausel eingeführt werden, um bezüglich des Lärmschutzes Nutzungskonflikte zwischen Gewerbebetrieben, Kulturbetrieben und Wohnbebauung zu lösen 	Wir verpflichten uns zur Nutzung innovativer Schallschutzinstrumente.	Bund	Einbau des Hamburger Fensters
Einschränkung von Klagemöglichkeiten Dritter gegen Investitionsvorhaben in Innenstädten	Erweiterte Anhörungsrechte und Klagebefugnisse von Verbänden und Behörden und die Möglichkeit, Rechtsbehelfe noch spät im Verfahren einzulegen, führen zu einer Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren. Sie sollten auf das europarechtlich geforderte Mindestmaß zurückgeführt werden und die notwendigen Verfahren sind innerhalb angemessener Fristen abzuwickeln, um schnelleres Planen und Bauen von Infrastrukturprojekten zu ermöglichen. Dass sich Planungs- und Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben in Deutschland oft über Jahre hinziehen, ist ein massives Hindernis für neue Investitionen in Betriebe und Infrastrukturen und aus Sicht vieler Bürger und Unternehmen ein unhaltbarer Zustand.		Bund, Länder	
Fördermittelmanagement	Eine Vielzahl von Zuwendungsgebern fördert Unternehmen und private Initiativen. Nach einer erfolgreichen Einwerbung stehen Mittelempfänger vor der Herausforderung, eigene Umsetzungsstrukturen zu schaffen, die entsprechenden Vorhaben zu steuern und eine ordnungsgemäße Abwicklung der Maßnahmen sicherzustellen.		Bund, Länder	

Maßnahme	Erläuterung	Beitrag der Immobilienwirtschaft	Aufgabe für	Beispiel
Neuregelung bei Sortimentsbeschränkungen (§ 1 Abs. 9 BauNVO)	<p>Eine Verbesserung der Angebotsvielfalt in der Innenstadt geht nur durch Aufhebung oder zumindest eingeschränkte Zulässigkeit der Sortimentsbeschränkungen des Einzelhandels. Bisher vorliegende, detaillierte Festsetzungen wirken vielfach als Hindernis bei Vorhaben zur zeitgemäßen Anpassung und Umnutzung von Einzelhandelsimmobilien. Eine Neuregelung kann dazu beitragen, unnötige Verfahren zur Planänderung und Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu vermeiden.</p> <p>Eine Neuregelung führt planenden Gemeinden vor Augen, dass sie entgegen dem traditionellen deutschen Verständnis die konkrete Anforderlichkeit detaillierter Sortimentsfestsetzungen im Planungsverfahren belegen müssen, wenn sie derartige Festsetzungen treffen wollen. Die Neuregelung sollte ebenso bestimmen, dass detaillierte Sortimentsvorgaben, selbst wenn sie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens eines Bebauungsplans gerechtfertigt sind, nach spätestens zehn Jahren wieder außer Kraft treten, da nach Ablauf dieses Zeitraums typischerweise kein Erfordernis mehr für die ursprünglichen Beschränkungen besteht.</p>		Bund	

Stand: März 2022

Wir danken der interdisziplinär zusammengesetzten Arbeitsgruppe für die Beiträge und vor allem den Vorsitzenden Harald Ortner (HBB Holding) sowie Anna Stratmann (Die Stadtentwickler.Bundesverband) für die Leitung der Arbeitsgruppe. Der Kreis ist überzeugt: Moderner Handel mit Erlebnischarakter, innerstädtisches Wohnen, ein funktionierendes Gemeinwesen,

die Ansiedlung von Handwerk und urbaner Produktion, Co-Working-Spaces, Bildungseinrichtungen und eine vielfältige Kultur-, Club- und Kreativszene – all diese Nutzungsformen machen die vielfältige, europäische Stadt der Zukunft aus, in der darüber hinaus die Menschen von einem umwelt- und stadtverträglichen Mobilitätsmix profitieren.

Herausgeber

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.

VR 25863 B – Amtsgericht Berlin-Charlottenburg
Leipziger Platz 9 | 10117 Berlin
www.zia-deutschland.de

Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine 350 Mitglieder, darunter 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

Kontakt

RA Aygül Özkan

Stellv. Hauptgeschäftsführerin
Telefon: (030) 20 21 585 62
E-Mail: ayguel.oezkan@zia-deutschland.de

Tine Fuchs

Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Telefon: (030) 2021 585 25
E-Mail: tine.fuchs@zia-deutschland.de

Thomas Schmalfuß

Senior Advisor Wirtschaftsimmobilien
Telefon: (030) 20 21 585 24
E-Mail: thomas.schmalfuss_extern@zia-deutschland.de

Daniel Förste

Referent Stadtentwicklung
Telefon: (030) 20 21 585 26
E-Mail: daniel.foerste@zia-deutschland.de

Thomas Burtschak

Referent Handels- und Logistikimmobilien
Telefon: (030) 20 21 585 53
E-Mail: thomas.burtschak@zia-deutschland.de



ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Web: www.zia-deutschland.de

Mail: info@zia-deutschland.de

 @ZIAunterwegs