

# Leerstände bekämpfen!



Christian Korte, Referent der IHK zu Dortmund, 17. März 2015,  
Wirtschaftsausschuss der Stadt Kamen

# Inhalte



- Auswirkungen
- Was tun?



IHK

Industrie- und Handelskammer  
zu Dortmund

# Demografische Entwicklung

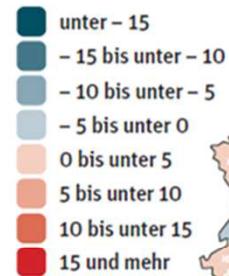


# Demografische Entwicklung

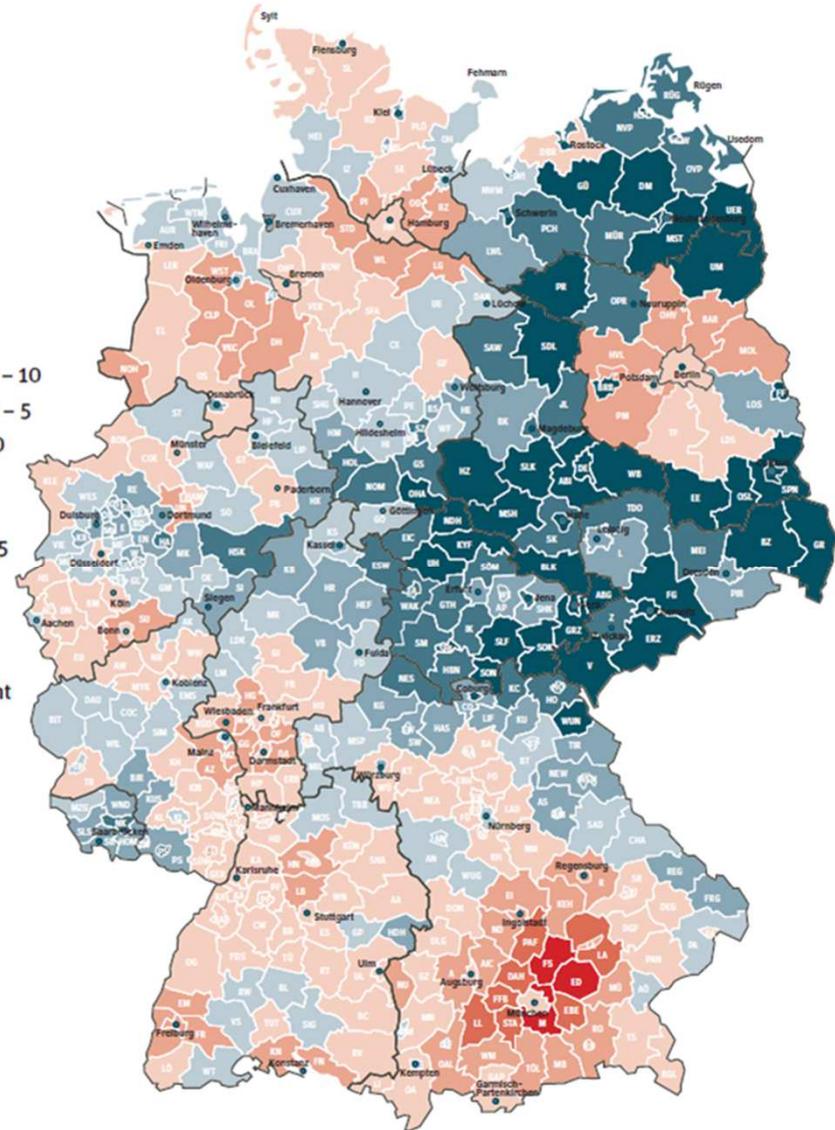
Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung  
2008 bis 2025  
in Prozent

„Wir werden

- Älter,
- **Weniger,**
- **Bunter.“**



(Datengrundlage:  
Statistisches Bundesamt, Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung)



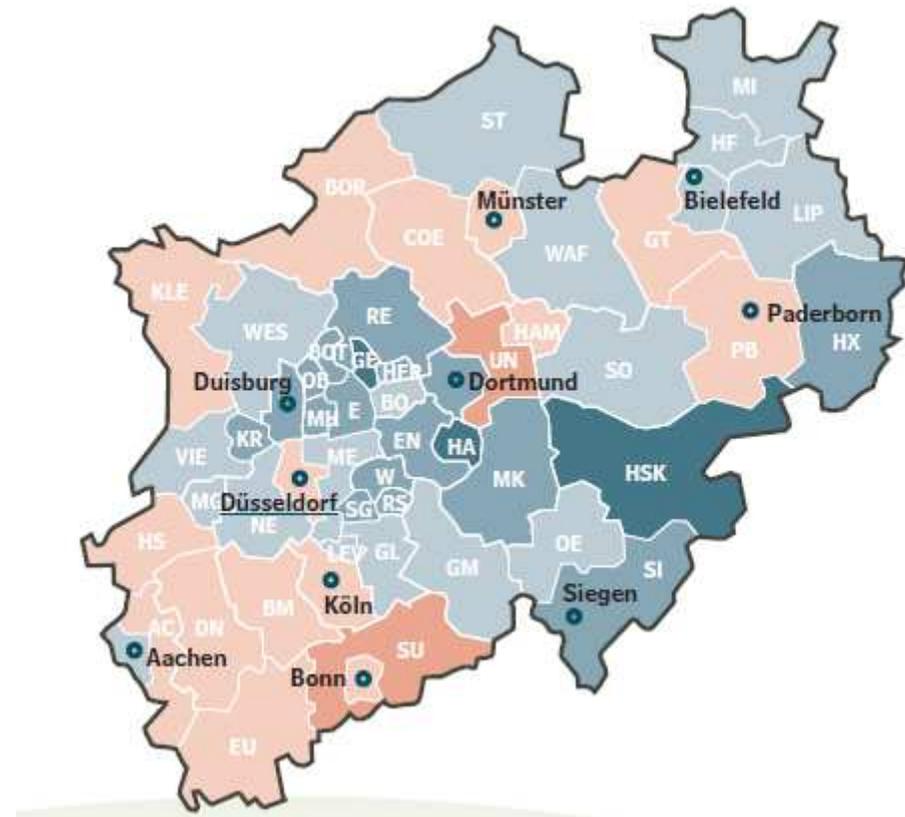
# Demografische Entwicklung

## Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2025

in Prozent

„Wir werden

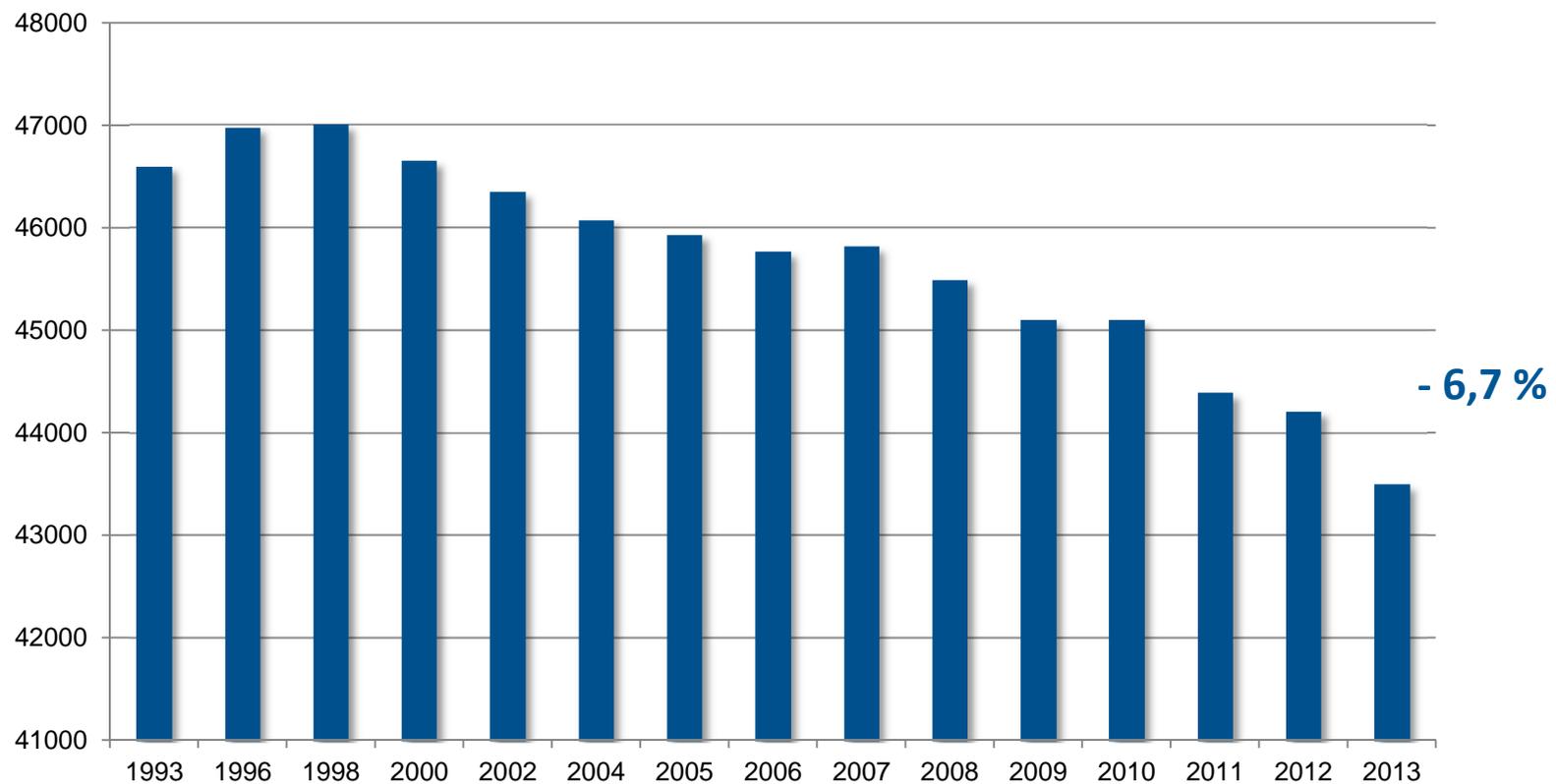
- Älter,
- **Weniger,**
- **Bunter.**“



# Demografische Entwicklung



## Bevölkerungsentwicklung der Stadt Kamen 1993 bis 2013



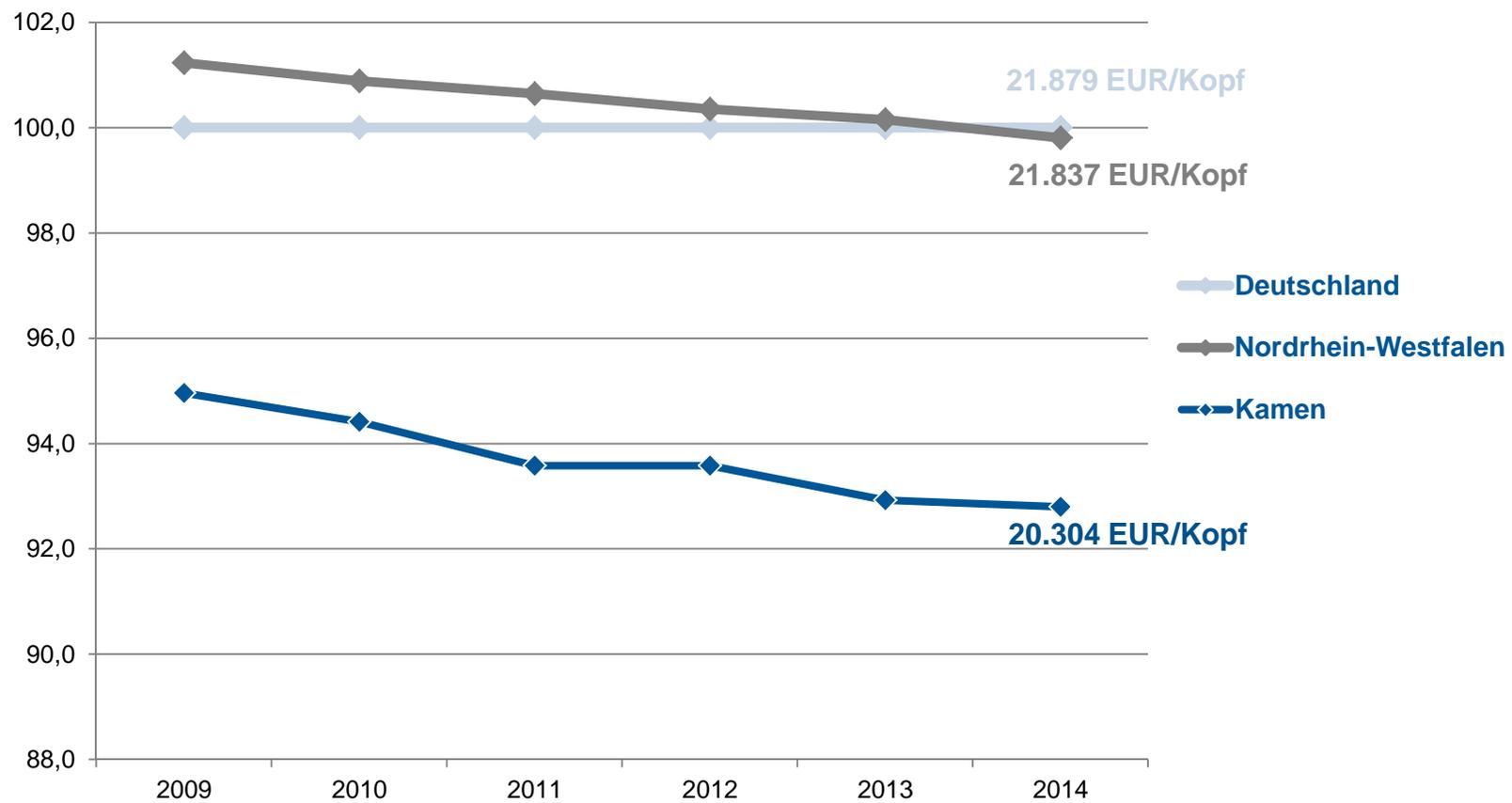
# Aktuelle Zahlen



# Aktuelle Zahlen

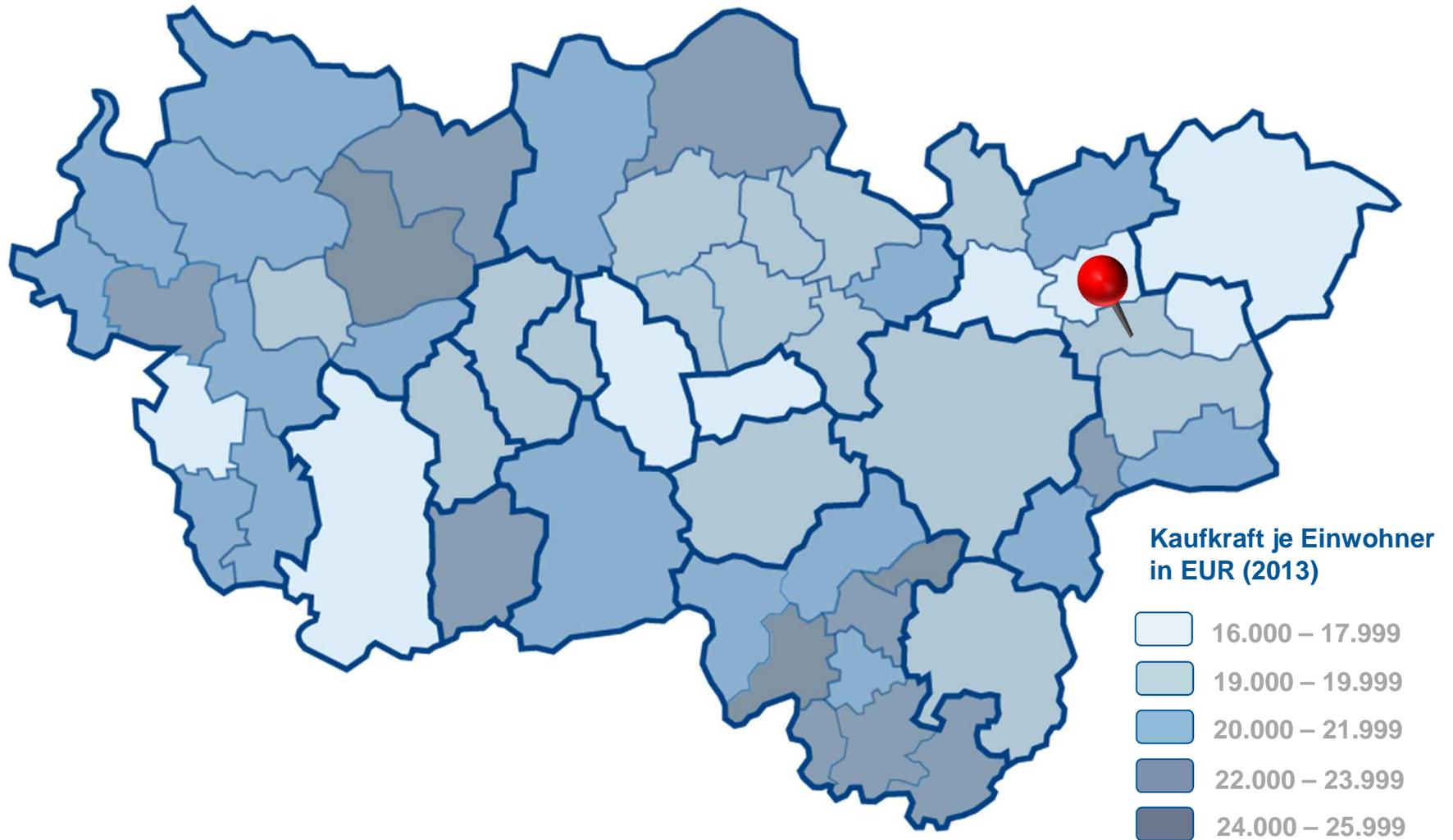


## Kaufkraftentwicklung der Stadt Kamen 2009 bis 2014 (Index)



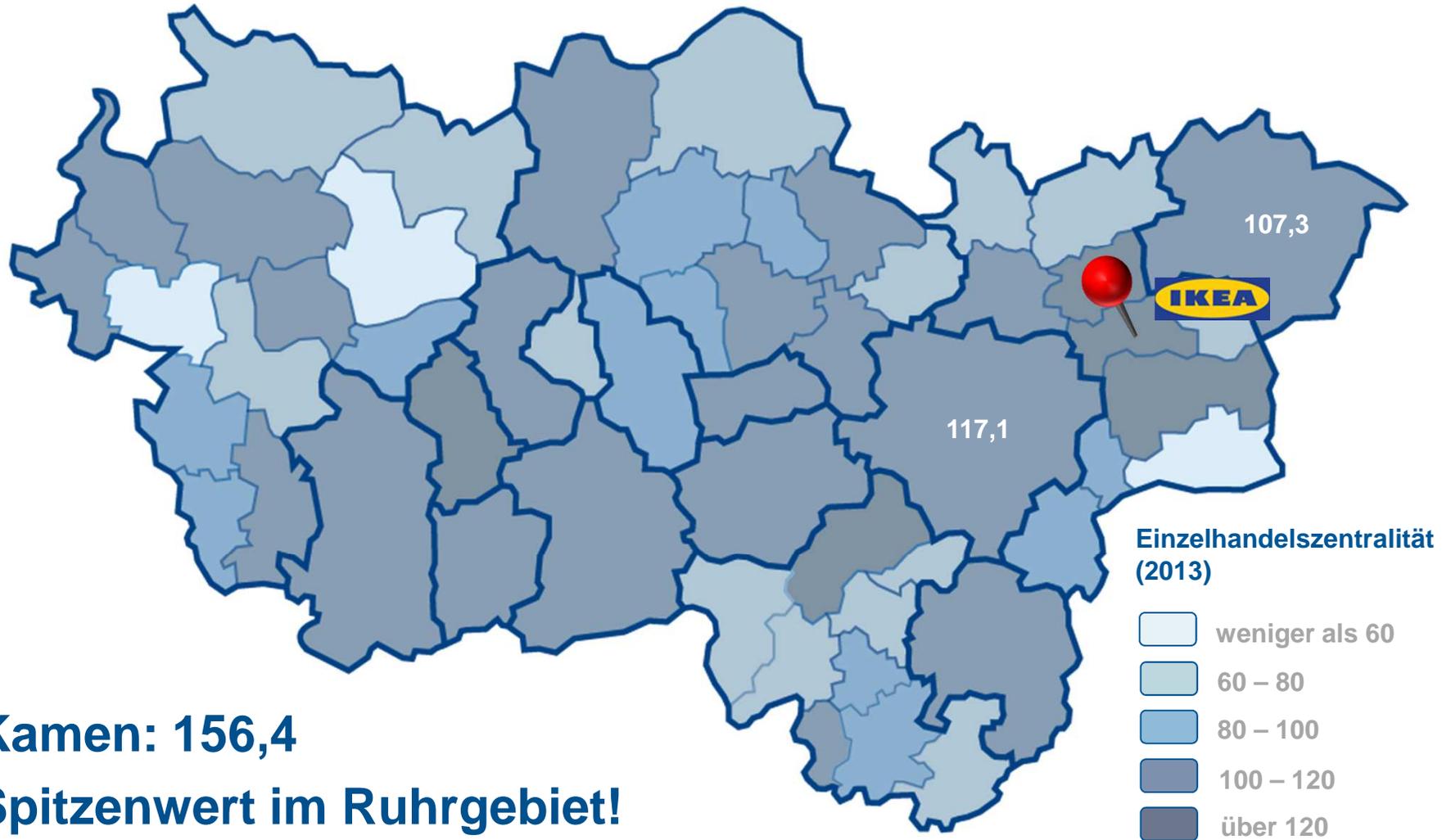
# Aktuelle Zahlen

## Kaufkraftentwicklung im regionalen Vergleich



# Aktuelle Zahlen

## Einzelhandelszentralität im regionalen Vergleich

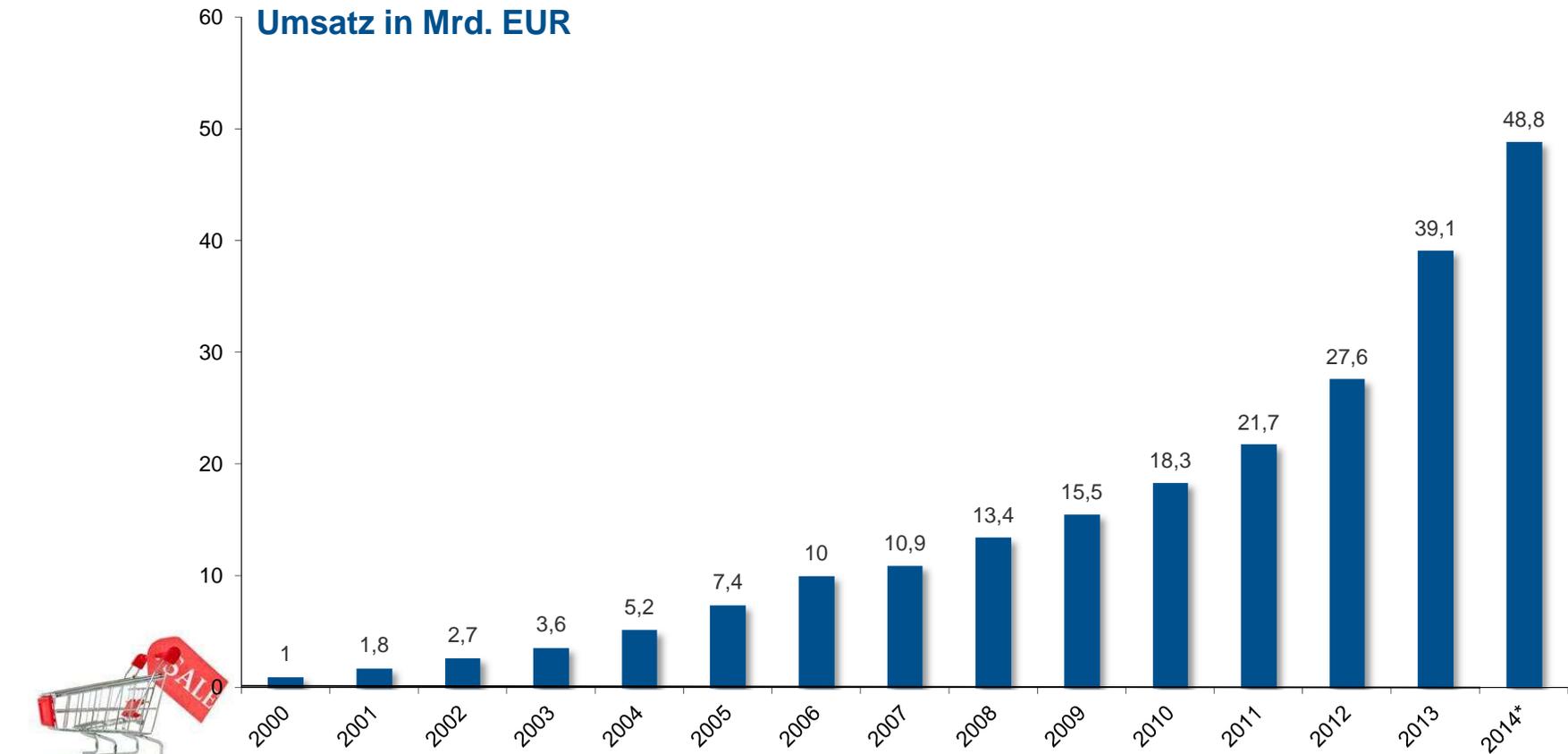


# Aktuelle Zahlen



# Aktuelle Zahlen

Umsatz in Mrd. EUR



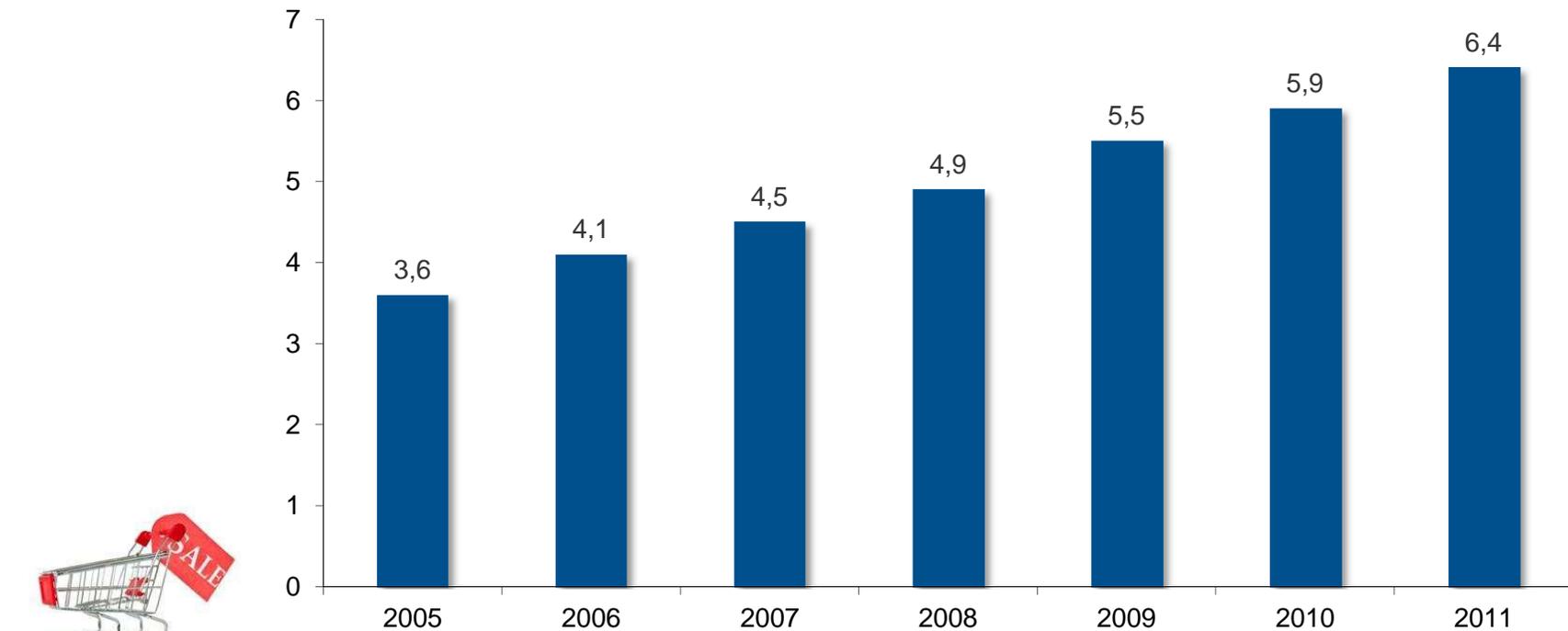
\* Prognose  
Quelle: EHI Retail Institut



## Der Online-Handel wächst und wächst!

# Aktuelle Zahlen

**Anteil des E-Commerce am Einzelhandelsumsatz  
in Deutschland von 2005 bis 2011 in Prozent**



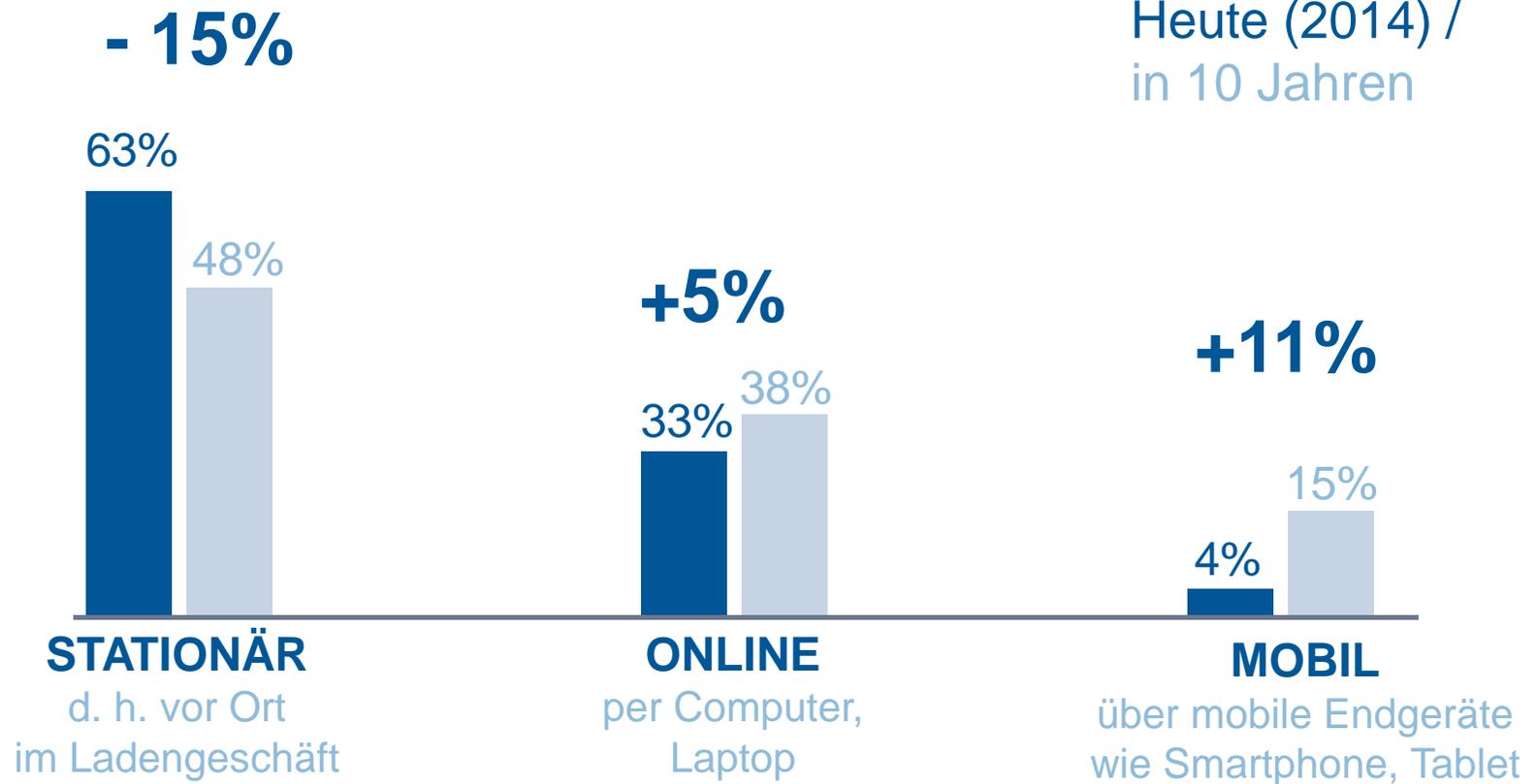
Quelle: EHI Retail Institut



**Online-Handel macht sich  
langsam aber sicher bemerkbar!**

# Aktuelle Zahlen

„Wie verteilen sich ihre Käufe von Kleidung, Schuhen und Accessoires auf die verschiedenen Möglichkeiten des Einkaufs?“



# Flächen



# Flächen

## Wachsende Verkaufsflächenanforderungen

Anbieter	Benötigte Fläche 1990	Benötigte Fläche 2015
<b>Parfümerie</b>	150 – 200 qm	350 – 600 qm
<b>Apotheke</b>	150 – 200 qm	100 – 350 qm
<b>Deichmann</b>	250 – 400 qm	500 – 800 qm
<b>Esprit</b>	150 – 200 qm	400 – 800 qm
<b>Sport</b>	450 – 600 qm	1.000 – 5.000 qm
<b>H&amp;M</b>	1.000 – 1.200 qm	1.600 – 3.200 qm
<b>Unterhaltungselektronik</b>	150 – 2.500 qm	800 – 5.000 qm
<b>Peek &amp; Cloppenburg</b>	3.000 – 3.500 qm	2.500 – 8.000 qm

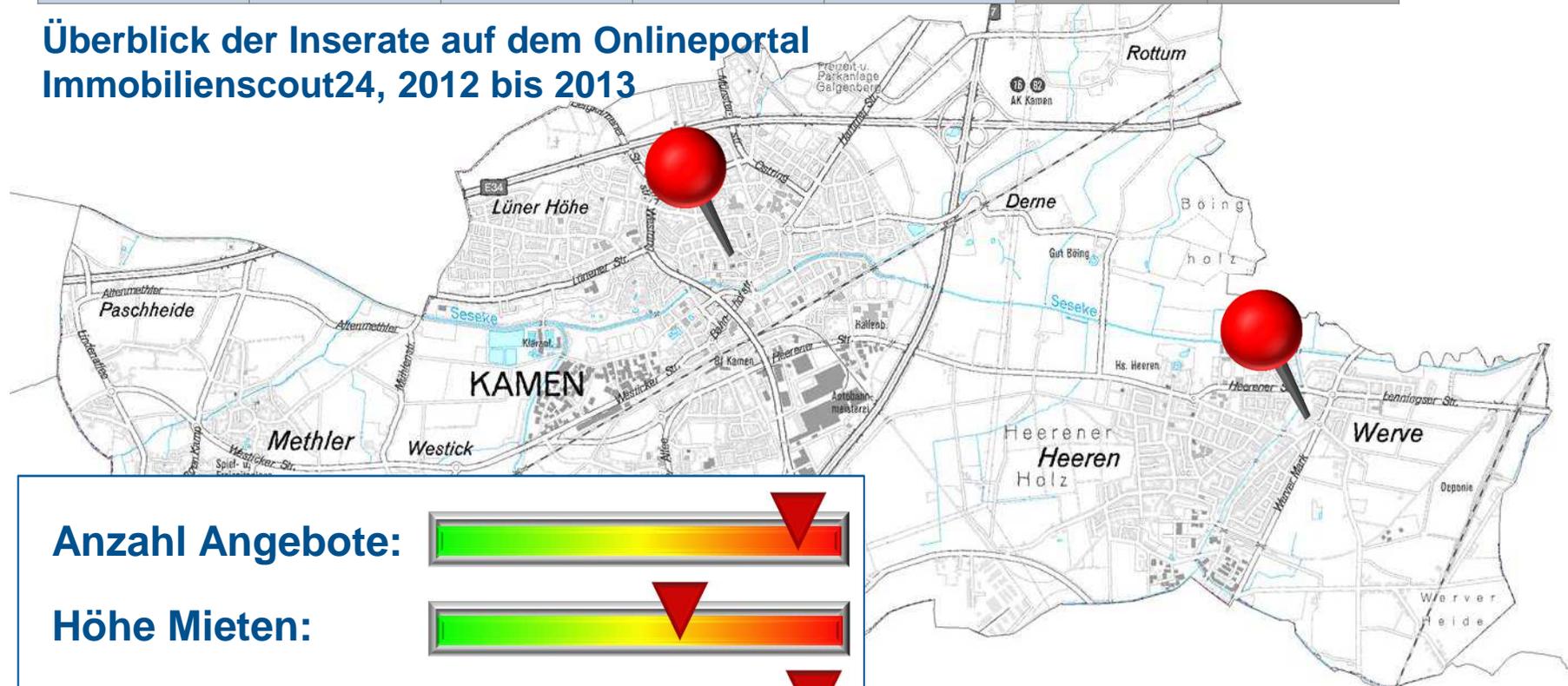
**(P&C in Dortmund hat 9.250 qm VKF)**

# Flächen



	Kamen Zentrum		Heeren-Werve		Vergleich IHK-Bezirk (Mittelwert) Stadtteilzentren	
	Büro/Praxis	Einzelhandel	Büro/Praxis	Einzelhandel	Büro/Praxis	Einzelhandel
Anzahl Angebote	20	32	6	-	12	8
Mieten in EUR/qm	3,97 - 13,16	3,80 - 20,59	5,50 - 13,25	-	4,75 - 9,87	5,99 - 15,85
Hits/Monat (Durchschnitt)	27	54	22	-	52	100

## Überblick der Inserate auf dem Onlineportal Immobilienscout24, 2012 bis 2013



Anzahl Angebote:



Höhe Mieten:



Interesse:



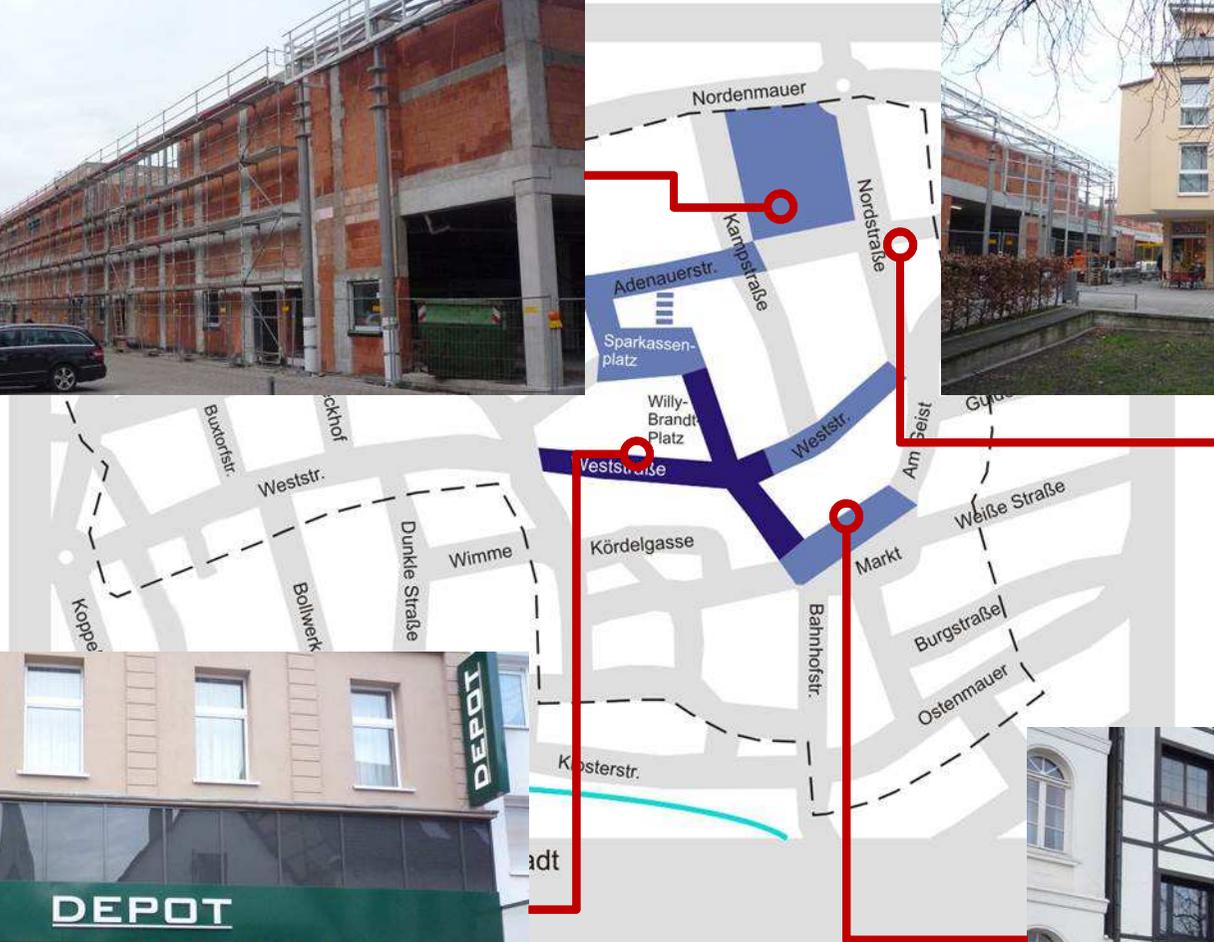
Quelle: eigene Berechnungen nach InWIS Bochum 2014  
Kartengrundlage: IHK-GEO

# Flächen



- 1A-Lage
- 1B-Lage
- Zentraler Versorgungsbereich

# Flächen



# Auswirkungen



# Auswirkungen auf den innerstädtischen EH

## 6 Konsequenzen für den stationären Einzelhandel

1.	Beschleunigter Ausleseprozess für nicht kundenorientierte Konzepte
2.	Gewinner: <ul style="list-style-type: none"><li>• 1A-Lagen der großen Metropolen</li><li>• Gut gemanagte Shopping-Center in Toplagen</li><li>• Ober- und Mittelzentren mit hoher Strahlkraft</li></ul>
3.	Verlierer: <ul style="list-style-type: none"><li>• Innenstädte in Klein- und Mittelzentren geringer Zentralität</li><li>• Viele Nebenlagen und Solitärlagen</li></ul>

# Auswirkungen auf den innerstädtischen EH

## 6 Konsequenzen für den stationären Einzelhandel

4.	Handelsunternehmen werden Technologieunternehmen. Geschäftsmodelle und Marketing werden neu justiert.
5.	Weiterhin Druck auf Flächenzuschnitte, Produktivität und Mieten. Ausnahme in Toplagen!
6.	Gute Chancen für Online-Konzepte im ländlichen Raum.

# Was tun?



## Leerstandsmanagement 1.0

- Leerstandsdatenbank
  - Gewerbeimmobilienberatung und -service
  - Zusammenarbeit etwa mit Immobilienfachleuten, Maklern oder Eigentümern
  - Unterstützung der Eigentümer bei der Neubesetzung
  - Offensive Ansprache auswärtiger Geschäftsinhaber
- 
- Projektgruppe „Zwischennutzung“
    - Dekoration leer stehender Immobilien
    - „Tag des offenen Leerstandes“



# Was tun?



## Leerstandsmanagement 2.0

- Fonds zur Unterstützung der Immobilieneigentümer bei der Herrichtung der Immobilien zur Vermietung
- Immobilienpooling (Zusammenfassung von mehreren kleinen Läden zu größeren Flächeneinheiten)
- Fördermöglichkeiten bei der Zusammenlegung von Immobilien
- Unterstützung von Existenzgründungen
- Gründung einer ISG (Immobilien- und Standortgemeinschaft)

# Flächen zusammenführen



# Flächen zusammenführen





# Vielen Dank für die Aufmerksamkeit



**Industrie- und Handelskammer zu Dortmund**  
**Märkische Straße 120**  
**44141 Dortmund**

**Tel. ■ 0231 5417 - 0**  
**Fax ■ 0231 5417 - 109**



**E-Mail ■ [info@dortmund.ihk.de](mailto:info@dortmund.ihk.de)**  
**Internet ■ [www.dortmund.ihk24.de](http://www.dortmund.ihk24.de)**



**Facebook-Seite:**  
**[www.facebook.de/IHKzuDortmund](http://www.facebook.de/IHKzuDortmund)**



**XING-Gruppe:**  
**„IHK zu Dortmund: Unternehmen im Westfälischen Ruhrgebiet“**