

# Inhalt

## Vorwort

### Raum für Ideen

8

Christa Toben, Ministerin für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes NRW  
Oliver Wittke, Minister für Bauen und Verkehr des Landes NRW

## Zur Einleitung

### Teamgeist gefragt

10

Elke Frauns, Jens Imorde, Rolf Junker

## Kapitel 1: Grundlagen

|       |                                                                     |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------|----|
| 1.1   | <b>Strukturwandel im Einzelhandel</b>                               | 12 |
| 1.1.1 | <b>Handel zwischen Wachstum und Übersättigung</b>                   | 14 |
|       | - Den Strukturwandel im deutschen Einzelhandel als Chance begreifen |    |
|       | Prof. Dr. Dr. h.c. mult. Erich Greipl                               |    |
| 1.1.2 | <b>Ungebremstes Flächenwachstum</b>                                 | 18 |
|       | - Die Folgen des Strukturwandels im Ruhrgebiet                      |    |
|       | Frank Lamfried                                                      |    |
| 1.1.3 | <b>Multifunktionalität statt Uniformität</b>                        | 22 |
|       | - Der Einzelhandel im Ruhrgebiet                                    |    |
|       | Stefan Postert                                                      |    |
| 1.2   | <b>Die beteiligten Städte</b>                                       | 28 |
|       | - Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen     |    |
| 1.2.1 | <b>Evolution statt Revolution</b>                                   | 32 |
|       | - Bochum im Porträt                                                 |    |
|       | Eckart Kröck                                                        |    |
| 1.2.2 | <b>Einkaufsstadt in der Region</b>                                  | 36 |
|       | - Essen im Porträt                                                  |    |
|       | Hans-Jürgen Best                                                    |    |
| 1.2.3 | <b>Deutliches Aufbruchsignal</b>                                    | 40 |
|       | - Gelsenkirchen im Porträt                                          |    |
|       | Stephan Kemper                                                      |    |
| 1.2.4 | <b>Veränderungen als Chance</b>                                     | 43 |
|       | - Mülheim an der Ruhr im Porträt                                    |    |
|       | Frank Rehmann                                                       |    |
| 1.2.5 | <b>Standort für Kultur, Freizeit und Dienstleistung</b>             | 46 |
|       | - Oberhausen im Porträt                                             |    |
|       | Peter Klunk                                                         |    |

## Kapitel 2: Stadt und Innenstadt

|       |                                                                                                                                                                           |     |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2.1   | <b>Innenstadt und Handel</b>                                                                                                                                              | 48  |
| 2.1.1 | <b>Erreichbarkeit von Innenstädten</b><br>- Notwendiges Übel oder Entwicklungschancen<br>für den innerstädtischen Einzelhandel?<br>Jan-Christoph Maiwaldt, Dr. Arnd Jenne | 50  |
| 2.1.2 | <b>Bedeutung und Perspektiven von Warenhäusern<br/>für die Innenstädte</b><br>- Faszination aus Tradition: Das Warenhaus im Aufwind der Einkaufskultur<br>Lovro Mandac    | 58  |
| 2.1.3 | <b>Risikopatient Innenstadt</b><br>- Trading-Down und Leerstand<br>Dr. Peter Achten                                                                                       | 66  |
| 2.2   | <b>Instrumente, Initiativen, Maßnahmen</b>                                                                                                                                | 74  |
| 2.2.1 | <b>Kommunale Einzelhandelskonzepte</b><br>- Mehr als nur eine Prophylaxe zur Vermeidung von Ladenleerständen<br>Stefan Kruse                                              | 76  |
| 2.2.2 | <b>NRW kämpft gegen Leerstand</b><br>Karl Jasper                                                                                                                          | 84  |
| 2.2.3 | <b>Die Angst des Arbeitnehmers vor dem Leerstand</b><br>- Die Innenstadt als Herausforderung für Arbeitnehmervertretungen<br>Klaus Bruns                                  | 86  |
| 2.2.4 | <b>Makler und Leerstand</b><br>- Chancen, Risiken und Probleme aus Sicht von Maklern und Immobilienbesitzern<br>Stefan Heerde                                             | 88  |
| 2.2.5 | <b>Zur aktiven Nutzung anregen</b><br>- Datenbanken und Informationssysteme im Rahmen des<br>Ladenflächenmanagements                                                      | 100 |

## Kapitel 3: Standort- und Quartiersebene

|     |                                                                                                                                                                                                                                    |     |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3.1 | <b>Ladenmanagement</b><br>- Theoretische Einordnung und praktische Handlungsoptionen<br>Rolf Junker                                                                                                                                | 104 |
| 3.2 | <b>Gemeinsam für die Innenstadt als Dienstleistungs-Destination</b><br>- Die Bedeutung von Kooperenz bei Place-Making und Destinationsmanagement<br>für die Integration innerstädtischer Einkaufszentren<br>Prof. Dr. Rolf Monheim | 110 |

|       |                                                                                                                                                   |     |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3.3   | <b>Von Amerika lernen?</b><br>- Business Improvement Districts und Immobilien- und Standortgemeinschaften<br>Christian Müller, Christoph Hochbahn | 116 |
| 3.4   | <b>Quartiere und deren Perspektiven</b><br>- Quartiersmanagement<br>Rolf Junker, Christina Nitz                                                   | 124 |
| 3.4.1 | <b>Zwischen Bermuda3Eck und Boulevard</b><br>- Quartiere in Bochum<br>Roland Fischer                                                              | 128 |
| 3.4.2 | <b>Steigerung von Frequenz und Publikumsinteresse</b><br>- Der Hirschlandplatz im Passagenviertel der Essener Innenstadt<br>Dieter Groppe         | 132 |
| 3.4.3 | <b>Die Hauptstraße sind wir!</b><br>- Die Gelsenkirchener Hauptstraße als Einkaufslage mit hoher Individualität<br>Stephan Kemper                 | 134 |
| 3.4.4 | <b>Vom Schmuddelimage zur Trendmeile</b><br>- Die erstaunliche Entwicklung der Kölner Ehrenstraße<br>Sascha Loser                                 | 138 |
| 3.4.5 | <b>Aufbruch in Hamm?</b><br>- Einzelhandel und Stadtumbau im Hammer Bahnhofsquartier<br>Heinz-Martin Muhle                                        | 142 |
| 3.4.6 | <b>Rückbau schafft Chancen</b><br>- Die Marktstraße Oberhausen<br>Peter Klunk                                                                     | 146 |
| 4.1   | <b>Immobilienwirtschaft als Motor der Innenstadtentwicklung</b><br>Oliver H. Leicht                                                               | 150 |
| 4.2   | <b>Immobilienwirtschaft ohne Zahlen</b><br>- Der Entscheidungstau bei Eigentümern – und Ansätze, ihn aufzulösen<br>Oliver H. Leicht               | 154 |
| 4.3   | <b>Das Quartier als Investitionsstandort</b><br>- Revolvierende Innenstadtfonds als alternative Finanzierungselemente<br>Oliver H. Leicht         | 158 |

|       |                                                                                                                                                  |            |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 4.4   | <b>Auf den letzten Mieteuro schießen</b><br>- Objektvermittlung und Mietpreisentwicklung in Innenstadtlagen aus Maklersicht<br>Eckhard Brockhoff | 162        |
| 4.5   | <b>Exkurs: Unfall im Gewebe der Stadt</b><br>- Wie Architektur die Markenbildung einer Stadt mitbestimmen kann<br>Jan Rinke                      | 168        |
| 4.6   | <b>Impulse, Qualifizierung, Zwischennutzung</b>                                                                                                  | 172        |
| 4.6.1 | <b>Neue Wege gehen</b><br>- Der Handelstag Bochum<br>Roland Fischer                                                                              |            |
| 4.6.2 | <b>Übergangslösung als Chance</b><br>- Zwischennutzung als Instrument zur Leerstands-beseitigung<br>Angelika Evers                               | 176        |
| 4.6.3 | <b>Innovative Jungunternehmer</b><br>- Kaufhofs Azubi-Shop in Oberhausen<br>Gabriele Müller                                                      | 181        |
| 4.6.4 | <b>Pop-Up-Stores</b><br>- Vom Point of Sale zum point of Contact<br>Peter Lüscher                                                                | 184        |
| 4.6.5 | <b>Prüfung, Förderung und Schulung</b><br>- Die Qualitätsroute Dortmund als Leerstandsprophylaxe<br>Dr. Wilm Schulte                             | 189        |
| 4.6.6 | <b>„Güte“ Klasse statt „Handels“ Masse</b><br>- Existenzgründungen im Einzelhandel<br>Anja Geer                                                  | 191        |
|       | <b>Schlusswort</b><br><b>Dem „gefühlten“ Leerstand begegnen</b><br>Elke Frauns, Jens Imortle, Rolf Junker                                        | 194        |
|       | <b>Autoren- und Bildnachweis</b><br>Autorenverzeichnis<br>Bildnachweis                                                                           | 197<br>200 |