

30. IHK-Forum Stadtmarketing der niedersächsischen Industrie- und Handelskammern am 3. September 2026

Zusammenfassung „Offenes Forum“

Moderation:

- Kathrin Wiellowicz, IHK Niedersachsen
- Klaus Mensing, CONVENT Mensing beraten • planen • umsetzen, Hamburg

Konzept und Inhalte:

Ziel des Offenen Forums ist ein „Erfahrungs- und Ideenaustausch zur Klärung brennender Fragen“ rund um das Thema Stadtmarketing, bei dem die Teilnehmenden die Themen vorschlagen und unter fachlicher Moderation in angenehmer Atmosphäre diskutieren. Die vorab eingereichten Themen lauteten „Leerstände in der Innenstadt und neue Nutzungsmischungen, u.a. urbane Produktion, light Industrial“ sowie „Erfolgreiche Zusammenarbeit und Kommunikation zwischen Stadtmarketing und Wirtschaft“

1. Leerstände in der Innenstadt und neue Nutzungsmischungen, u.a. urbane Produktion, light Industrial

Die Belegung von Leerständen ist letztlich ein Zusammenspiel zwischen Angebot und Nachfrage. Anerkanntes Ziel für die Transformation der Innenstädte ist eine stärkere Multifunktionalität beziehungsweise eine neue Nutzungsmischung, sowohl vertikal im Besatz einer Geschäftsstraße oder eines Quartiers als auch horizontal innerhalb von Gebäuden (Stichwort mixed-use). Zu einem multifunktionalen Nutzungsmix zählen neue Nutzungen außerhalb des Handels wie Kultur, Sport, Freizeit, gemeinwohlorientierte Nutzungen und eben auch urbane Produktion. Diese Nutzungen haben gemeinsam, dass sie Menschen anziehen und nicht digitalisierbar sind (sogenannte „Offline-Perlen“). Ein Handwerksbetrieb, eine gläserne Manufaktur, eine Kaffeerösterei, ein Coworking Space oder ein Showroom von Herstellern ziehen Menschen an und sind sichtbar im Stadtbild. Es gibt bereits gute Beispiele, bei denen Produktion als Besuchsgrund hervorsticht, wie bei dem am Nachmittag vorgestellten Projekt „Hermannsburg geht fremd“, bei der Leeraner Kaffeerösterei als Gläserner Manufaktur oder der „Manufakturstadt“ Horb an Neckar: <https://www.manufakturenstadt.de/>.



Foto: Klaus Mensing

Allerdings kollidieren derartigen Nutzungen häufig mit der Ausweisung von Innenstadtquartieren als Kerngebiete sowie mit dem Immissionsschutz. Urbane Gebiete könnten hier zumindest planungsrechtlich mehr Nutzungen ermöglichen. Es gibt allerdings weitere Problembereiche:

- Handwerksbetriebe, Kaffeeröstereien und offene Werkstätten müssen beliefert werden – und die fertigen Produkte wieder abtransportiert werden. Angesichts der Mobilitätswende und der Lage vieler Leerstände in Fußgängerzonen oder verkehrsberuhigten Innenstädten erfordert dies innovative Logistikkonzepte.
- Und schließlich zahlen Handwerks-, Gewerbe- und kleine Industriebetriebe nicht die Mieten des Einzelhandels.

Gleichwohl sollten die Chancen multifunktionaler Innenstädte und neuer Nutzungsmischung genutzt werden: durch ein von der Kommune gesteuertes Besatzmanagement und im Dialog mit den Eigentümern. Wichtig ist die Kooperation mit der Wirtschaftsförderung, was Anfragen nach Standorten und Flächen in der Innenstadt betrifft. (Welche Betriebe würden verlagern?). Den Eigentümern ist zu verdeutlichen, dass ein Leerstand keine Miete bringt, die Kosten für Grundsteuer, Strom und Versicherung laufen weiter. Und eine neue Nutzung, auch mit geringerer Miete, steigert den Wert der Immobilie und die Attraktivität für die Vermietung der Obergeschosse.

Damit war die Diskussion erneut bei der Frage der grundsätzlichen Handlungsbereitschaft der Eigentümer angelangt, die natürlich abhängig ist vom Eigentübertyp. Eigentümer mit Einzeleigentum sind in der Regel handlungsbereiter als zum Beispiel Fondsgesellschaften, die letztlich mit ihren Mietrenditen unsere Renten finanzieren und bei niedrigen Mieten ihre Immobilien entsprechend abwerten müssten. Und für die Kommunen stellt sich die Frage, inwieweit sie eine lebendige Innenstadt auch finanziell unterstützen: zum Beispiel durch Erwerb oder Anmietung von Immobilien oder einzelnen Flächen, um dann den Besatz aktiv steuern zu können. Auch die Sicherung von Leerständen und Schlüsselimmobilien durch Vorkaufsrechte (wie z.B. in Hanau) kann den Handlungsspielraum der Kommune im Hinblick auf den gewünschten Nutzungsmix erweitern.

Kurz wird auch über die endlichen Finanzierungsmöglichkeiten von Popup- oder anderen Gründungswettbewerben gesprochen, In dem Zusammenhang wird auf den Vortrag von Arne Decker aus dem Stadtmarketingforum 2025 hingewiesen, der sich mit alternativen Finanzierungsmodellen, u.a. Sponsoring, Crowdfunding etc. beschäftigt hat. Der Vortrag wird dieser Dokumentation als Anlage beigelegt.

2. Erfolgreiche Zusammenarbeit und Kommunikation zwischen Stadtmarketing und Wirtschaft

Die Ziele sind grundsätzlich Prinzip vergleichbar: Das (in der Regel öffentliche) Stadtmarketing und die (in der Regel private) Wirtschaft möchten eine lebendige Innenstadt, wobei dann spätestens beim Thema Mobilitätswende und autofreie Innenstadt die Meinungen auseinandergehen. Die Vertreterin einer IHK meinte, die Wirtschaft verstehe die Ideen des Stadtmarketing häufig nicht.

Die Stadt hat Zugriff auf den öffentlichen Raum – plant allerdings häufig ohne ausreichende Beteiligung der Unternehmen und Einzelhändler. Hier liegt sicher eine kommunikative Aufgabe, um die aktuellen Ziele und Prämissen der Stadtentwicklung wie Mobilitätswende und Klimaanpassung zu kommunizieren und um Verständnis in der Wirtschaft zu werben – und andererseits auch deren Ideen zu berücksichtigen. Denn (siehe oben unter 1.) ohne wirtschaftliche Aktivitäten lässt sich die Innenstadt nicht beleben.

Weitere Diskussionspunkte waren

- die unterschiedlichen Strukturen und Qualifikationen einer Stadtverwaltung und eines Unternehmens bzw. der Unternehmensverbände und Mitgliedsunternehmen der IHK sowie
- die derzeitige Prämisse der Klimaanpassung, die häufig mit Interessen der Wirtschaft wie zum Beispiel Erreichbarkeit und Anlieferung kollidiert (auch hier siehe unter 1.)

Es wird empfohlen, etwaige beschlossenen Innenstadt-, Einzelhandels- oder andere Konzepte der Verwaltung regelmäßig zu spiegeln. Schließlich sind sie politisch beschlossen worden und haben damit eine gewisse Wirkungskraft.

Das Thema „Zusammenarbeit Wirtschaft und Kommune“ war im Übrigen auch Bestandteil des letztjährigen offenen Forums, weshalb auf die dortige Dokumentation hingewiesen wird.

3. Fazit und Feedback

Wir haben zwei aktuelle Themen breit diskutiert – im entspannten Austausch zwischen Praktikern. Wie immer gibt es nicht die eine Lösung – aber die Teilnehmenden nehmen einige neue Argumente und Strategieansätze mit. Das Offene Forum sollte daher auch im nächsten Jahr wieder angeboten werden.

Die Moderatoren bedanken sich bei den Teilnehmenden für die Diskussion und das Feedback und stehen für den weiteren Ideen- und Erfahrungsaustausch zur Verfügung.



Foto: Olaf Jaeschke