



**PROJEKTGRUPPE:**

BUNDESSTIFTUNG BAUKULTUR  
BULWIENGESA  
EHRET+KLEIN  
HAMBURGTTEAM  
INTERBODEN

# PROJEKT ERDGESCHOSSE 5.0

## AUSGANGSLAGE

Drei Projektentwickler, die Bundesstiftung Baukultur und das Analyseunternehmen bulwiengesa haben im Jahr 2019 die Studie Erdgeschoss 4.0 vorgelegt. Darin wurden vor allem das Zusammenspiel aus Errichtung und Betrieb, die mögliche Quersubventionierung mit (höheren) Erträgen aus anderen Gebäudeteilen, die Bauträger-Kalkulation und planerische Optionen behandelt.

Verschiedene neue Aspekte in der aktuellen „Bauwende“ sowie zwei vertiefende Workshops in der Gruppe haben weitere wichtige Faktoren und Zusammenhänge für den Erfolg vitaler Erdgeschosse zutage gebracht. Diese wurden grob in vier übergeordnete Bereiche strukturiert.

**1** **SOZIOLOGIE** Wie Menschen gut zusammenleben, sich austauschen, wirtschaften ist mit ESG in den Fokus gerückt – Kulturanthropologie entschlüsselt die DNA von Erdgeschossen.

**2** **ÖKONOMIE** Zwischen Volkswirtschaft im Großen, Betriebswirtschaft im Kleinen und Ressourcen sind Erdgeschosse Funktionen des Möglichen.

**3** **VERKEHR | FUNKTION** Die Basis von Erdgeschossen in der Stadt sind Agglomerationseffekte, die ihrerseits eng korrelieren mit Fortbewegung und Frequenzen.

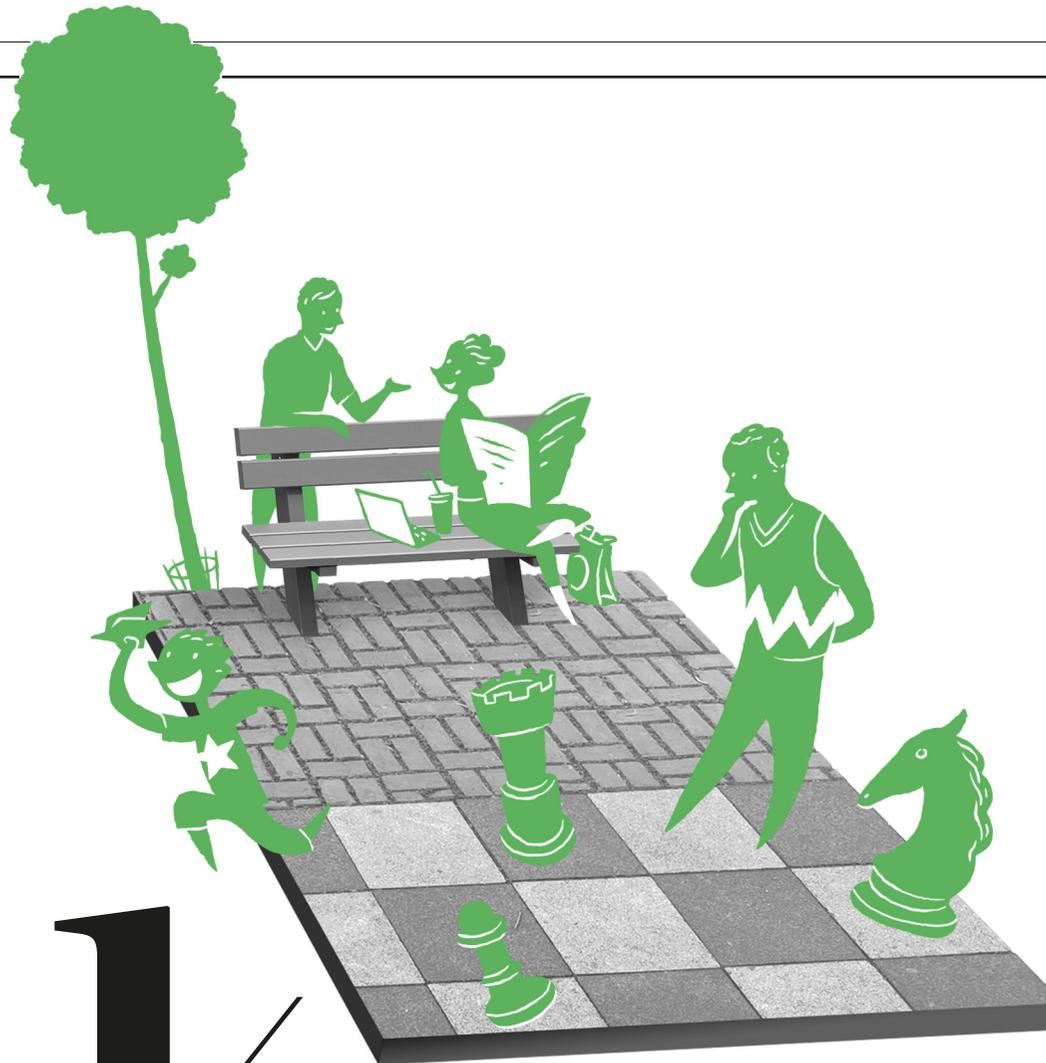
**4** **RAUM** Natürlichkeit und Verständlichkeit erleichtern Raumnutzung – aber wie verhalten sich realer und virtueller Raum heute zueinander?

Hier der Download-Link zu unserer Studie:

<https://bulwiengesa.de/de/publikationen/erdgeschoss-50>

oder scannen Sie einfach den QR-Code.





**SOZIOLOGIE** Es ist schwierig, Erdgeschossen in diesem Kontext gedanklich zu Kraft und Bedeutung zu verhelfen, denn das Spektrum ist so breit wie unsere pluralistische Gesellschaft. Wir haben es mit zwei grundlegenden Akzenten dennoch versucht.

## Erdgeschoss – Das soziale Abbild eines Quartiers

### Breites Spektrum an kommerziellen Interessen

Beispielhafte resiliente Nutzungen unterschiedlicher Quartierstypen

Rotlichtviertel/Halbwelt	Touristischer Hotspot	Levantisches Quartier	Wohlstandsquartier
Wettbüro	Museumsshop	Shisha-Bar	Kaffeerösterei
Casino/Spielhalle	Lobby/Budgethotel	Gemeindezentrum	Wein/Feinkost
Sexkino	Festival-Retail	Brautmoden	Öffentliche Bücherei
Internet-/Mailservices	Entertainment	Süßwaren	Yogastudio
Massagesalon	Großgastronomie	Falafel-Imbiss	Boutique
Armyshop	Tourist-Info	Schmuck/Juwelier	Kunstgalerie

☞ Lediglich als Beispiele sind Erdgeschossnutzungen unterschiedlicher Quartierstypen in deutschen Städten aufgeführt. Sie sind in ihren jeweiligen Milieus ökonomisch resilient – wenn auch auf unterschiedlichen Mietniveaus.

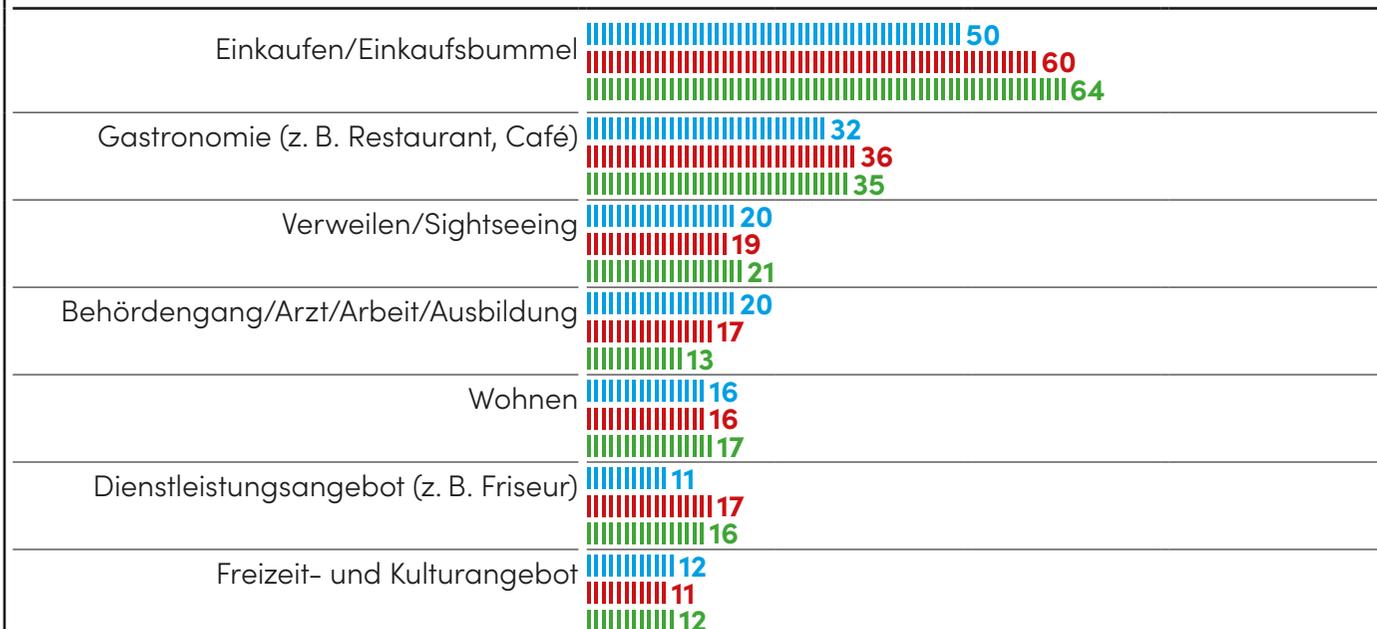
## Demografische Veränderung prägt die Erdgeschossnutzung

👉 Einkaufen bzw. der Einkaufsbummel bleibt beim Innenstadtbesuch das vorrangige Motiv. Aber: je jünger, desto seltener. Auch in Quartierszentren dürften bei jüngeren Menschen Bildung, Gastronomie etc. eine hohe Bedeutung haben.

### Beweggründe für den Innenstadtbesuch

Besuchsmotive in Altersgruppen 2022 (in %)

■ bis 25 Jahre ■ 26 bis 50 Jahre ■ 51 Jahre und mehr



QUELLE: Vitale Innenstadt 2022, n= 68.651 in 111 Städten

## FAZIT

Zwei Dimensionen des sozialen Lebens müssen bei Erdgeschossen (mindestens) berücksichtigt werden: Eine räumliche und eine zeitliche.

Prägende Gruppen unserer Gesellschaft segregieren sich mehr oder weniger stark (Seite 4) und sie verändern sich laufend, hier am Beispiel von Altersunterschieden (Seite 5), die sich im demografischen Wandel bereits jetzt auswirken und weiter auswirken werden.

Für eine unterstützende Kuratierung von Erdgeschossnutzungen im Quartier ist also die Bewohner- und Frequenzstruktur zentrale Größe. Diese Strukturen sind über die Jahre fließend.



# 2

**ÖKONOMIE** „Lage, Lage, Lage“ sind die drei wichtigsten Faktoren für ein Immobilieninvestment. Das beginnt beim Standort und endet im Gebäude selbst. Die Korridore, in denen Erdgeschosse in Deutschland je nach Situation kalkuliert werden können, sind hier das Thema.

## Breites ökonomisches (Miet-)Spektrum für Läden je nach Standort-Typus – Metropolen/Kleinstadtquartiere

### Spitzenmiete 1a-Lage vs. Stadtteil- und Quartierslage

Deutschland, Durchschnitt Stadtkategorie, 2022

Stadtkategorie	Spitzenmiete (EUR/m <sup>2</sup> )*				Durchschnittsmiete (EUR/m <sup>2</sup> )*	
	1a-Lage	1b-Lage	Stadtteillage <sup>1</sup>	Quartierslage <sup>2</sup>	1a-Lage	Stadtteillage <sup>3</sup>
A-Städte	254,40	105,00	52,00	25,50	118,50	24,70
B-Städte	110,60	43,80	21,90	16,50	70,70	11,50
C-Städte	73,70	25,90	15,40	15,80	48,40	9,90
D-Städte	42,90	16,60	10,50	13,90	28,50	7,80

\* Jeweils gewichteter Durchschnitt

<sup>1</sup> Ohne periodisches Angebot

<sup>2</sup> Entspricht Miete für Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel (Periodisches Angebot)

<sup>3</sup> Miete ohne Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel (Periodisches Angebot)

QUELLE: bulwiengesa AG, RIWIS

## Typische Bewertungen von breiteren und schmaleren Ladenfronten bei Geschäftshäusern

Bei theoretisch gleichen Parametern führt das übliche „Zoning-Verfahren“ im Handel allein durch die Gebäudebreite zu einem höheren Objektwert.

### Objektwert Geschäftshaus A

Haus A kann eine Frontseite 30 m vorweisen mit einer Gebäudetiefe von 25 m.

<b>Frontseite zur 1a-Lage</b>	30 m		
<b>Gebäudetiefe</b>	25 m		
<b>Grundfläche</b>	750 m <sup>2</sup>		
<b>Geschosse</b>	6 (UG bis 4. OG)		
<b>Nutzungen</b>	UG bis 2. OG	Einzelhandel	
	3. OG	Büro	
	4. OG	Wohnen	
<b>Durchschnittsmiete Handel*</b>	37,00 EUR/m <sup>2</sup> MF		
<b>Miete Büro</b>	16 EUR/m <sup>2</sup> MF		
<b>Miete Wohnen</b>	15 EUR/m <sup>2</sup> MF		
<b>Wert</b>	<b>Handel</b>	VVF** 17,6	<b>23.216.333 EUR</b>
	<b>Büro</b>	VVF** 19,6	2.826.578 EUR
	<b>Wohnen</b>	VVF** 28,0	3.782.700 EUR
	<b>Objekt</b>		<b>29.825.611 EUR</b>

### Objektwert Geschäftshaus B

Im Haus B fällt die Frontseite mit 20 m geringer aus, die Gebäudetiefe wächst dagegen um 12,5 m auf 37,5 m.

<b>Frontseite zur 1a-Lage</b>	20 m		
<b>Gebäudetiefe</b>	38 m		
<b>Grundfläche</b>	750 m <sup>2</sup>		
<b>Geschosse</b>	6 (UG bis 4. OG)		
<b>Nutzungen</b>	UG bis 2. OG	Einzelhandel	
	3. OG	Büro	
	4. OG	Wohnen	
<b>Durchschnittsmiete Handel*</b>	28,00 EUR/m <sup>2</sup> MF		
<b>Miete Büro</b>	16 EUR/m <sup>2</sup> MF		
<b>Miete Wohnen</b>	15 EUR/m <sup>2</sup> MF		
<b>Wert</b>	<b>Handel</b>	VVF** 17,6	<b>17.561.072 EUR</b>
	<b>Büro</b>	VVF** 19,6	2.826.578 EUR
	<b>Wohnen</b>	VVF** 28,0	3.782.700 EUR
	<b>Objekt</b>		<b>24.170.350 EUR</b>

✍ Vor allem die Breite der Schaufensterfront hat einen ökonomischen Effekt, auch in Quartiers-Erdgeschoss mit geringeren Mietansätzen als hier im Beispiel. Die Tiefe der Gebäude ist wie die Gesamtfläche nutzerabhängig, auch von Relevanz, wenn auch deutlich nachgeordnet zur Breite.

QUELLE: bulwiengesa AG, RIWIS

\* Durchschnittsmiete gemäß Zoningmethode auf Basis der Spitzenmiete Handel von 100 EUR/m<sup>2</sup> MF, Werte gerundet.

\*\* VVF = Vervielfacher (der Jahresmiete)



## PLÄDOYER von Timm Sassen, Greyfield

Im Fokus sollte der Bestand und die Ergänzung stehen, nicht mehr ausschließlich der „Ersatzneubau“. In der Musterbauordnung muss Gebäudebestand künftig über Befreiungen und Ausweisung als Kerngebiet (MK) besser handelbar gemacht werden.

Dann ... kann Bestand an vielen Stellen die ökonomisch günstigeren Flächen für Erdgeschossnutzungen bereit stellen und im günstigen Fall attraktive Authentizität liefern.

# Akazienbogen

## Berlin-Schöneberg, Deutschland

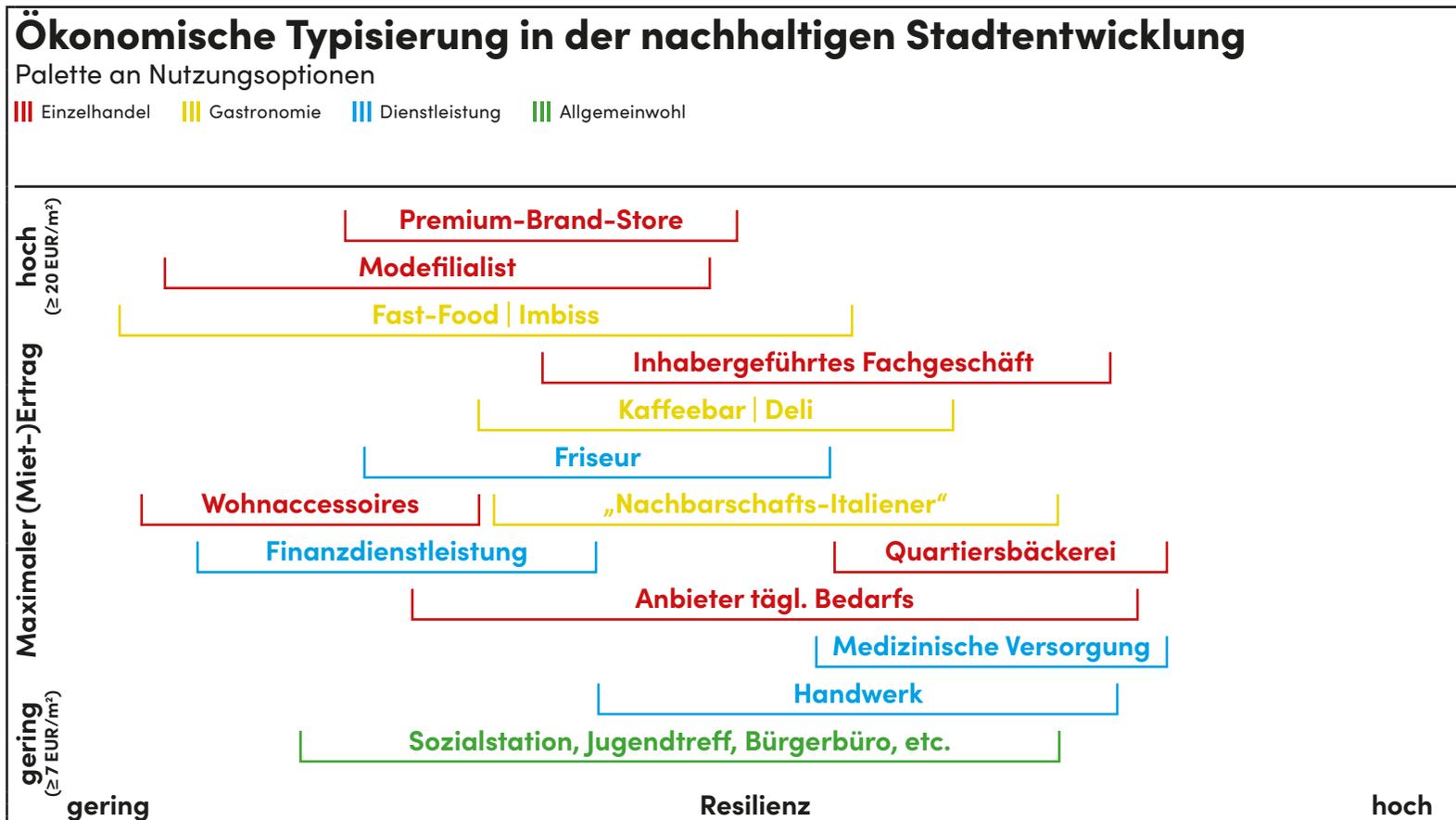
Curt Hans Fritzsche 1958,  
3.600 m<sup>2</sup>



Die absehbar bedeutender werdende Projektentwicklung im Bestand erfordert einen Blick für Möglichkeiten und Qualitäten. Besonders mittelgroße Gebäude aus den 50er- und 60er-Jahren können gute Ankerfunktion für eine Transformation auch im Umfeld haben. Interessant werden hier Bündelungen unter energetischen und managementorientierten Gesichtspunkten.

# Resilienzfaktor „Breite Nutzungspalette“

## Mietertrag nach Nutzungstypen



☞ In vielen Quartieren öffnet sich das Spektrum an Nutzungen bereits zulasten des Einzelhandels. Es gewinnen hier an Bedeutung gegenüber zentralen Lagen:

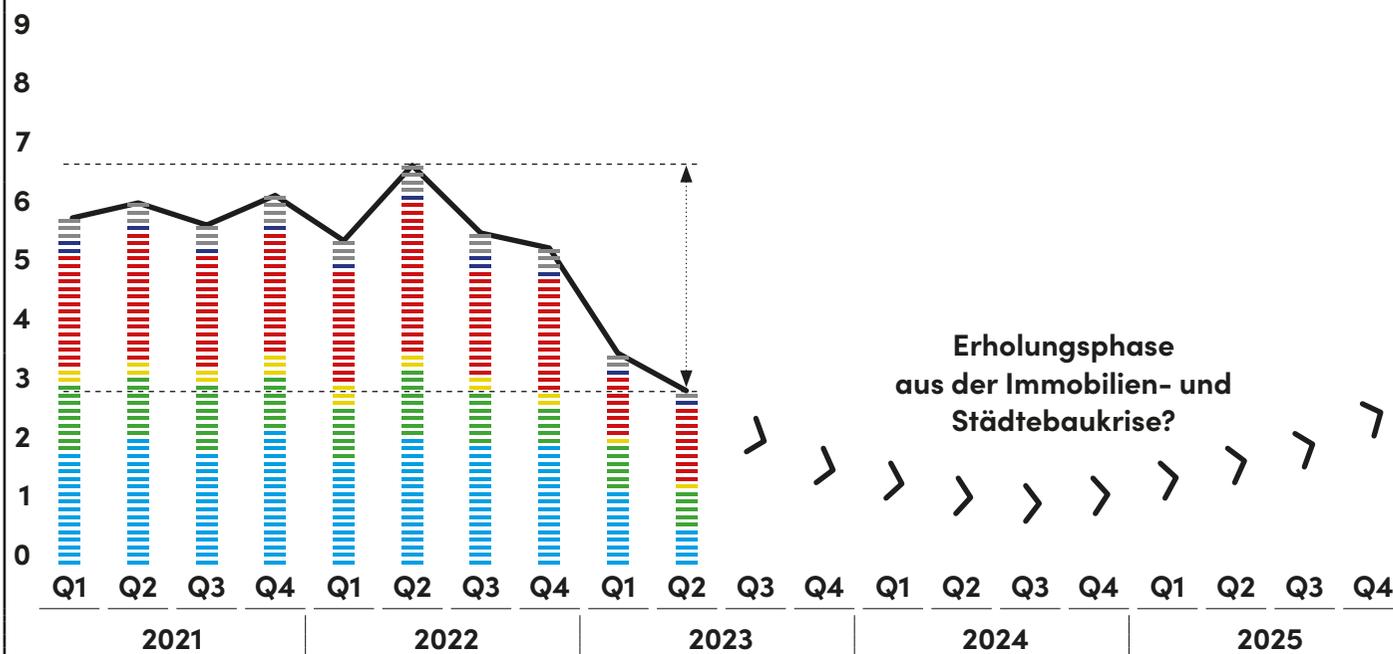
- Gastronomie
- (Haushaltsnahe) Dienstleistungen
- Allgemeinwohl-Angebote

## Vitale Erdgeschosse als Schlüssel für neue Impulse nach der absehbaren Bau- und Stadtentwicklungskrise

### Begonnene Bauprojekte in Deutschland 2021 – 2025\*

Pro Quartal in Millionen m<sup>2</sup>

▬ Wohnen   
 ▬ Büro   
 ▬ Handel   
 ▬ Logistik   
 ▬ Hotel   
 ▬ Sonstige



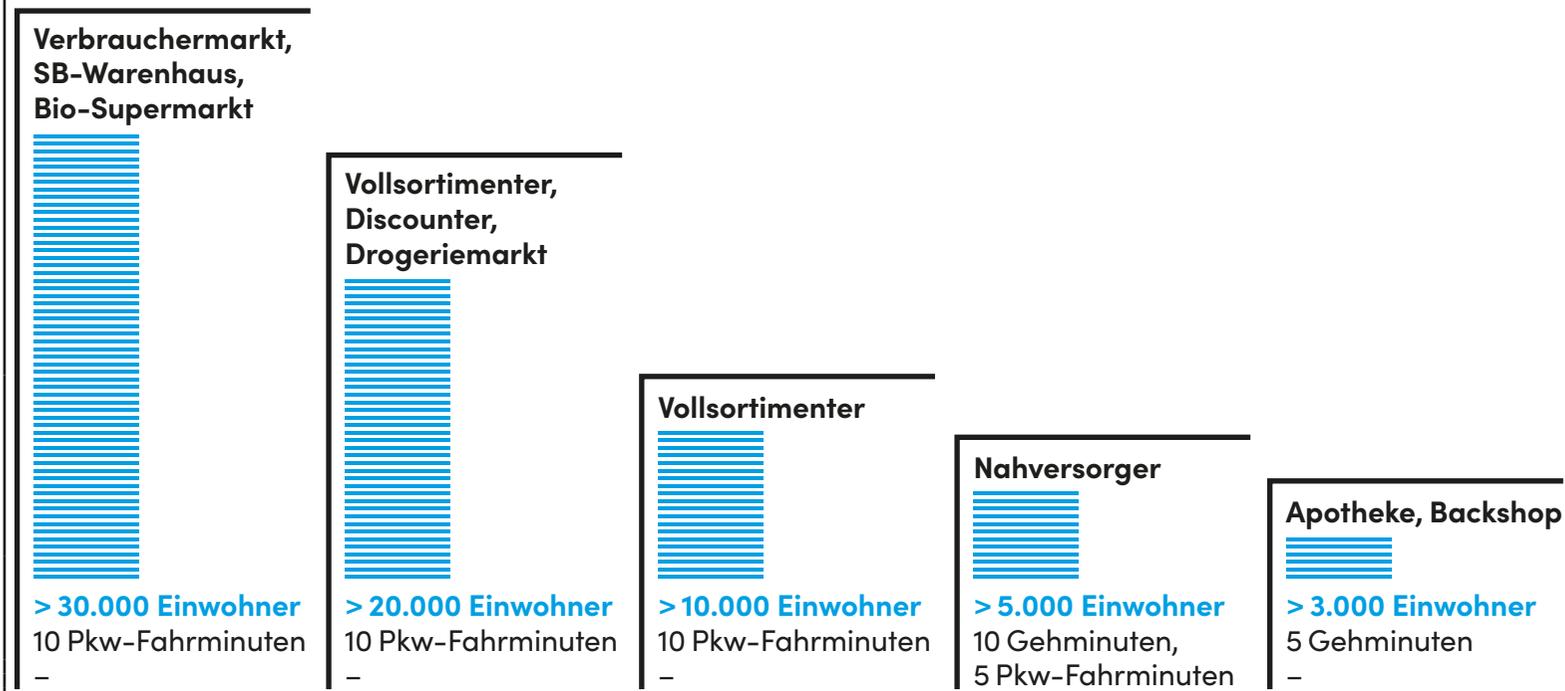
QUELLE: RIWIS Development Monitor, bulwiengesa,

Vom 2. Quartal 2022 bis zum 2. Quartal 2023 sind die Baustarts in Deutschland schon um 4 Millionen m<sup>2</sup> von knapp 6,8 Millionen auf 2,8 Millionen m<sup>2</sup> gefallen. Diese Tendenz wird absehbar weiter anhalten und sowohl Wohnungs- als auch Büroneubau deutlich und langfristig bremsen. Dies wird die bisherige Logik für Jahre umdrehen: Nicht dort, wo gebaut wird, müssen vitale Erdgeschosse entstehen, sondern dort, wo vitale Erdgeschosse bestehen, kann in Zukunft wieder gebaut werden.

## Typische Erdgeschossläden und **Bevölkerungszahl**

### Modellhafte Tragfähigkeit von Einzelhandelsformaten

Die Märkte müssen sich in einem etablierten Wettbewerbsumfeld behaupten, weshalb das Einwohnerpotenzial die Größe des Einzugsgebiets wiedergibt. Dieses Einzugsgebiet überlappt sich im Regelfall auch mit den Einzugsgebieten von Mitbewerbern. Ungefähr 40% des Einwohnerpotenzials können einem Betrieb als Kernpotenzial zugeordnet werden.

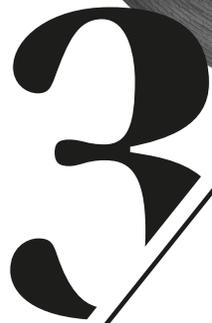


☞ Manchmal ist ein Quartier gar nicht fähig, (neue) vitale Erdgeschosse tragfähig zu halten. Erprobte Einzelhandels- und Dienstleistungsformate haben klar definierte Einwohnerkenngrößen (plus ggf. Beschäftigte und Besucher) für tragfähige Ladenkonzepte. Mehr als 3.000 Einwohner im Umfeld von 5 Gehminuten braucht etwa ein Backshop.

## FAZIT

Der durch hohe Bau-, Grundstücks- und Finanzierungskosten ökonomisch erdrosselte Neubau wird die bisherige Logik zwischen Quartier und Erdgeschossen auf Jahre hin umdrehen: Dort, wo dicht gebaut wird, müssen auch vitale Erdgeschosse entstehen – dort, wo vitale Erdgeschosse bestehen, kann wieder gebaut und verdichtet werden.

Weiterhin dürften die höherpreisigen Standorte dabei proportional mehr Impulse erfahren als die niedrigpreisigen Standorte.

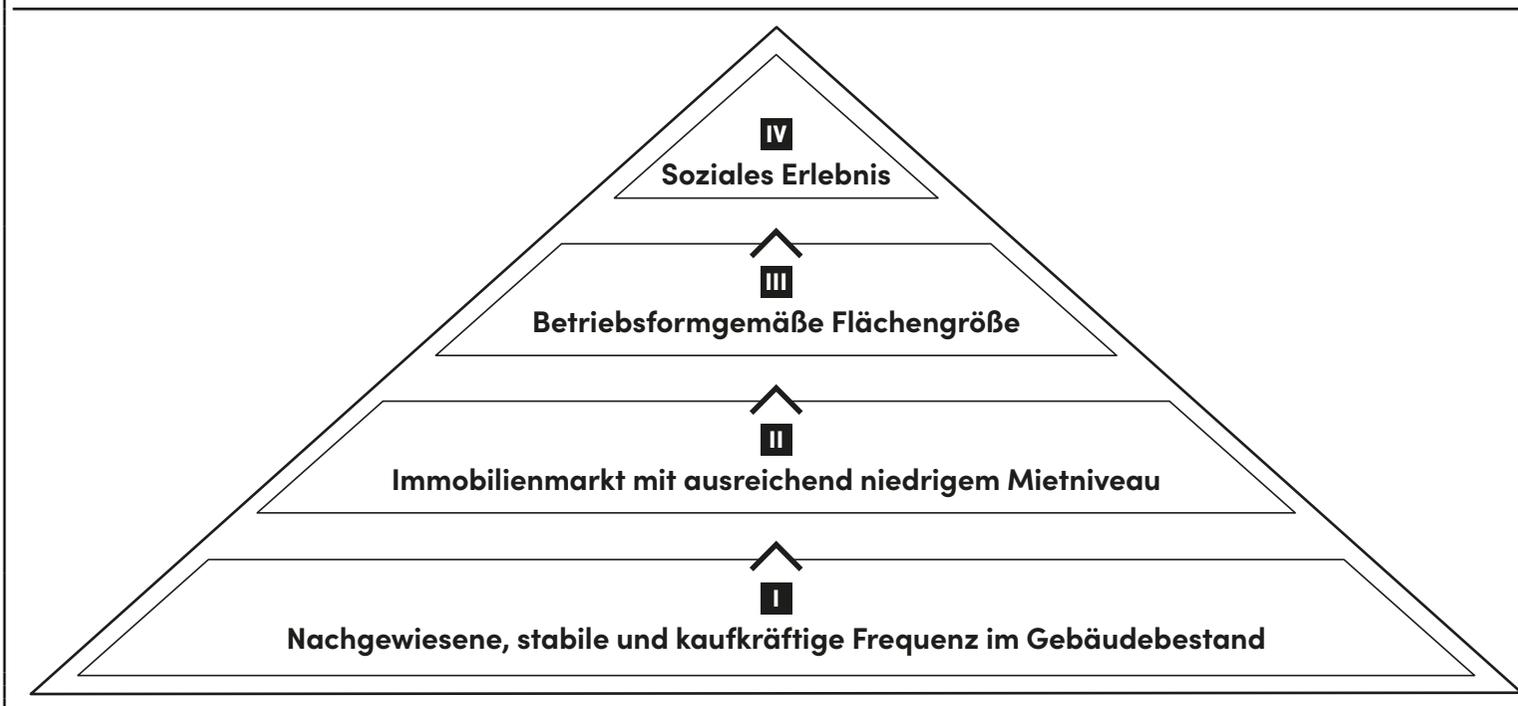


**VERKEHR | FUNKTION** Vitale Erdgeschosse leben von Fußgängerverkehr – aber eine ausreichende Dichte wird auch nur durch gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad, dem Auto oder dem ÖPNV erzielt. „Frequenz“ in verschiedenen Dimensionen ist eine Grundvoraussetzung für Erdgeschosse.

# Aufeinander aufbauende Voraussetzungen für vitale Erdgeschosse

## Bedürfnispyramide eines Erdgeschossnutzers im Stadtquartier

Checkboxen von unten nach oben

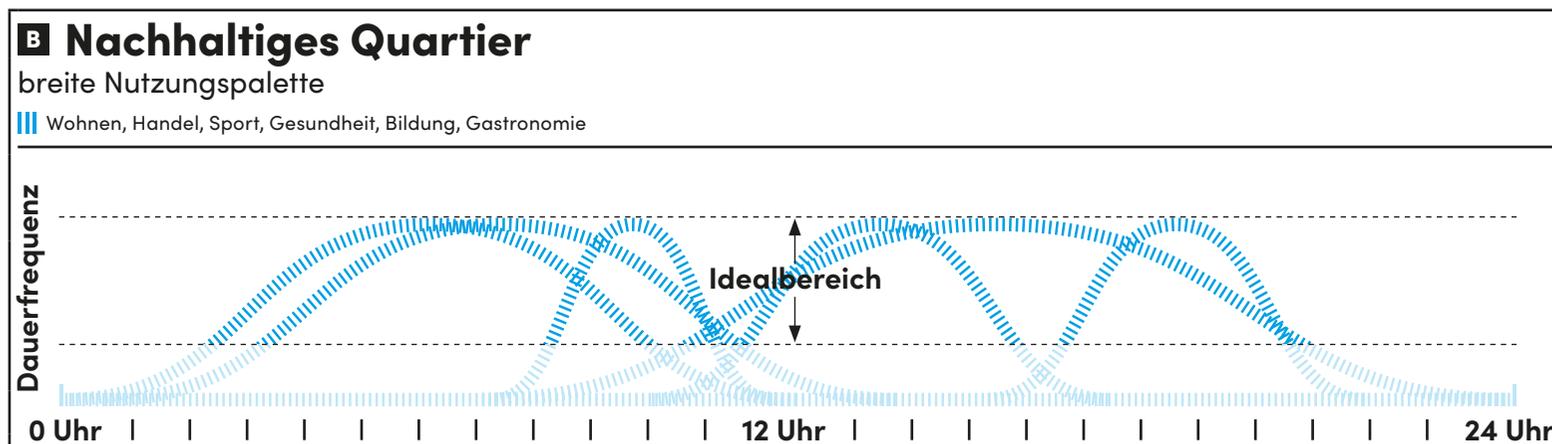
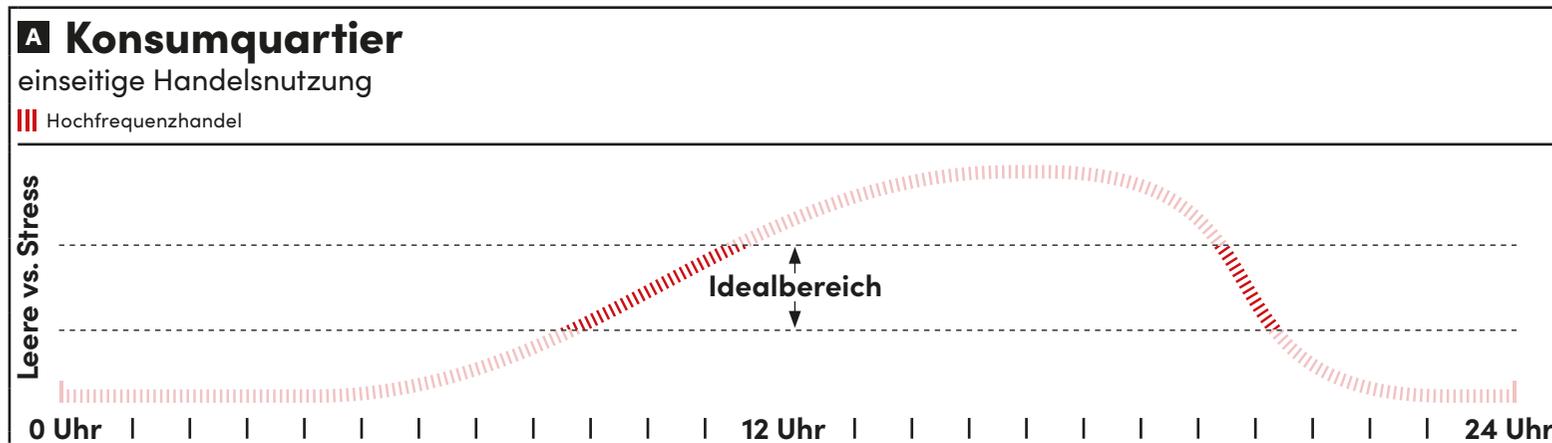


☞ Der Begriff der Kybernetik wird in Architektur und Quartiersentwicklung zu Recht wieder stärker aufgegriffen. Es ist ein Zusammenspiel aus Erfolgsfaktoren, in dem ein vitales Erdgeschoss gleichzeitig Ergebnis und bedingender Faktor in einem Regelkreis ist. Dabei bedingen allerdings mehrere physische Rahmenfaktoren den Weg bis zum sozialen Erlebnis.



[www.architektur.uni-kl.de/hauskybernetik/kybernetik.html](http://www.architektur.uni-kl.de/hauskybernetik/kybernetik.html)

## Frequenz im Tagesverlauf – Nachteil „Konsumquartier“



➦ Anders als im reinen innerstädtischen Konsumquartier, das nachts leer und öde anmutet und zu Spitzenzeiten nachmittags oder an Sonnabenden Stress auf vielen Ebenen erzeugt, ist im nachhaltigen Stadtquartier eine gleichmäßiger verteilte Nutzung über verschiedene Angebote hinweg robuster in seiner sozialen und ökonomischen Wirkung. Darüber hinaus ist es verkehrstechnisch ressourcenschonender.

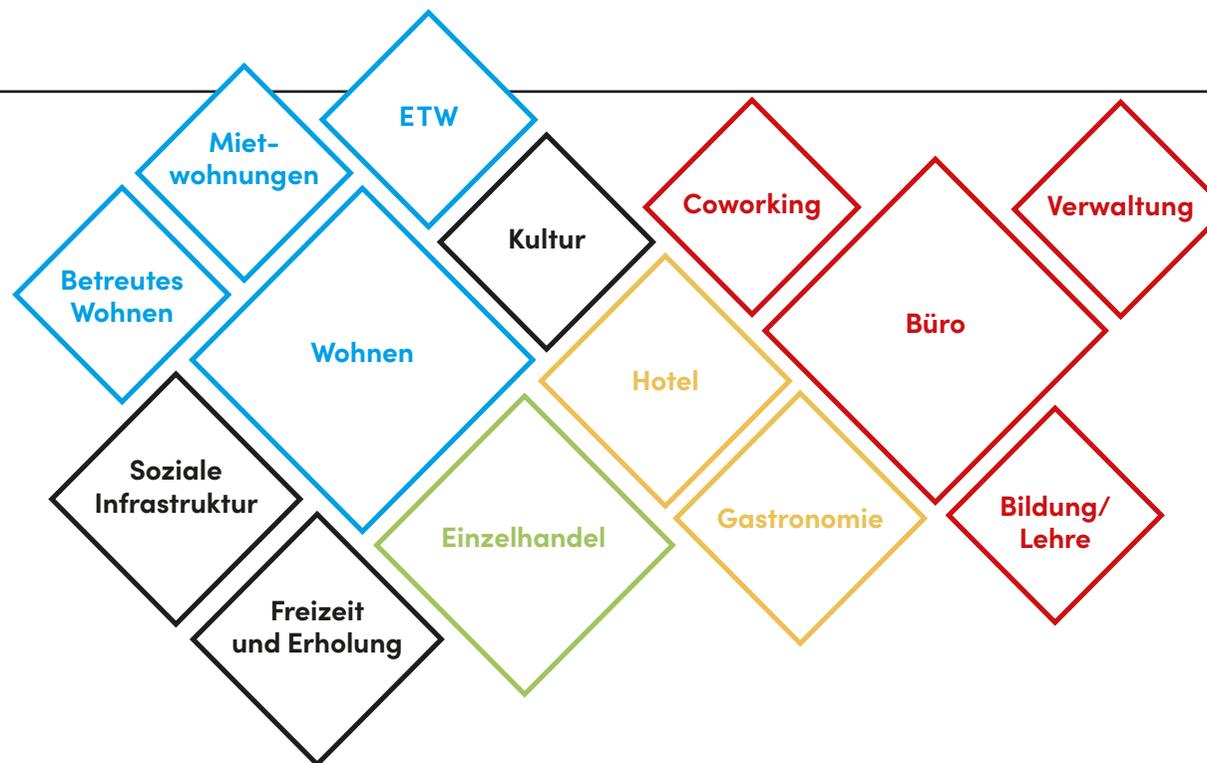


## Mixed-Use-Objekte

Lösung für sozial komplexere Städte  
mit umfassendem Angebot

### Vermehrung bei Betreiberkonzepten

in Quartieren und von Immobilien



👉 Neu – allerdings auch aufwendig – ist im modernen Immobilienmanagement eine wachsende Vielzahl von Nutzungsstrukturen, die nicht mehr nur noch innerstädtisch, sondern auch in Quartieren relevant sind. Quartiere werden komplexer.



**ZITAT** von Jörn Walter, Stadtplaner

Unter einer  
Geschoss-  
flächenzahl von  
1,5 kann kaum ein  
neues Quartierszentrum  
bestehen.

☞ Dichte ist als städtebauliches Thema gerade unter Ressourcen-Gesichtspunkten zentraler Diskussionspunkt geworden. Das Urban Land Institute unterscheidet in einem Grundsatzpapier zwischen guter und schlechter Dichte und sieht darin den wichtigsten Schlüssel für vitale Erdgeschosse.



[https://europe.uli.org/  
wp-content/uploads/2019/03/  
Density-Drivers-Dividends-Debates.pdf](https://europe.uli.org/wp-content/uploads/2019/03/Density-Drivers-Dividends-Debates.pdf)

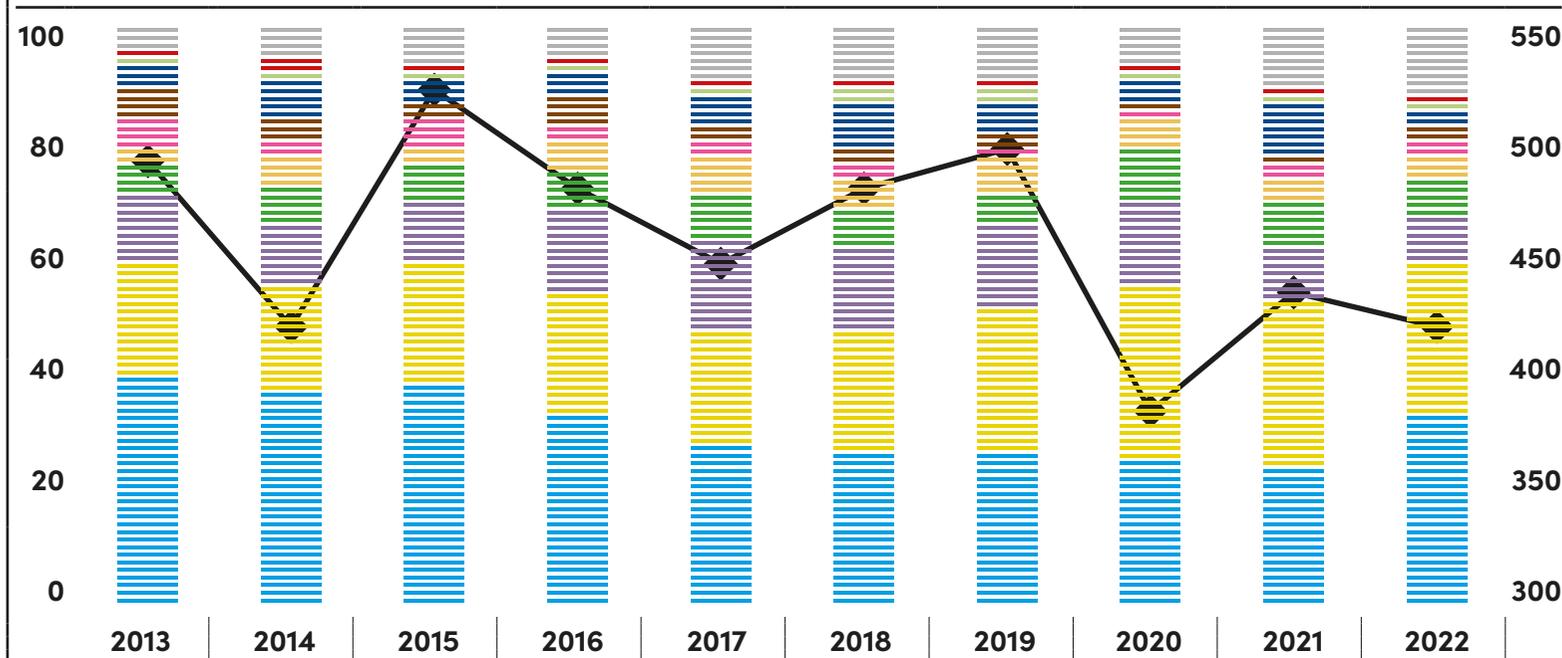
# Der **stationäre Einzelhandel** ist nicht totgesagt Zeichen von Renaissance

☞ Textil und Gastronomie stellen seit Jahren die stärksten Nachfragergruppen und vereinen über 50 % der Vermietungen auf sich. Der Textil-Sektor konnte 2022 das Volumen wieder steigern. Auch Telekommunikation und Elektronik steigen stetig an.

## Vermietungen in Ladenlokalen nach Nutzung/Sortiment

in % | in m<sup>2</sup>

▬ Textil   
 ▬ Gastro/Food   
 ▬ Gesundheit/Beauty   
 ▬ Heim-/Wohnbedarf   
 ▬ Warenhaus   
 ▬ Telekommunikation/Elektronik   
 ▬ Schuhe/Lederwaren  
▬ Sport/Outdoor   
 ▬ Schreibwaren/Bücher   
 ▬ Dienstleistung   
 ▬ Sonstige   
 — Fläche



QUELLE: Jones Lang LaSalle

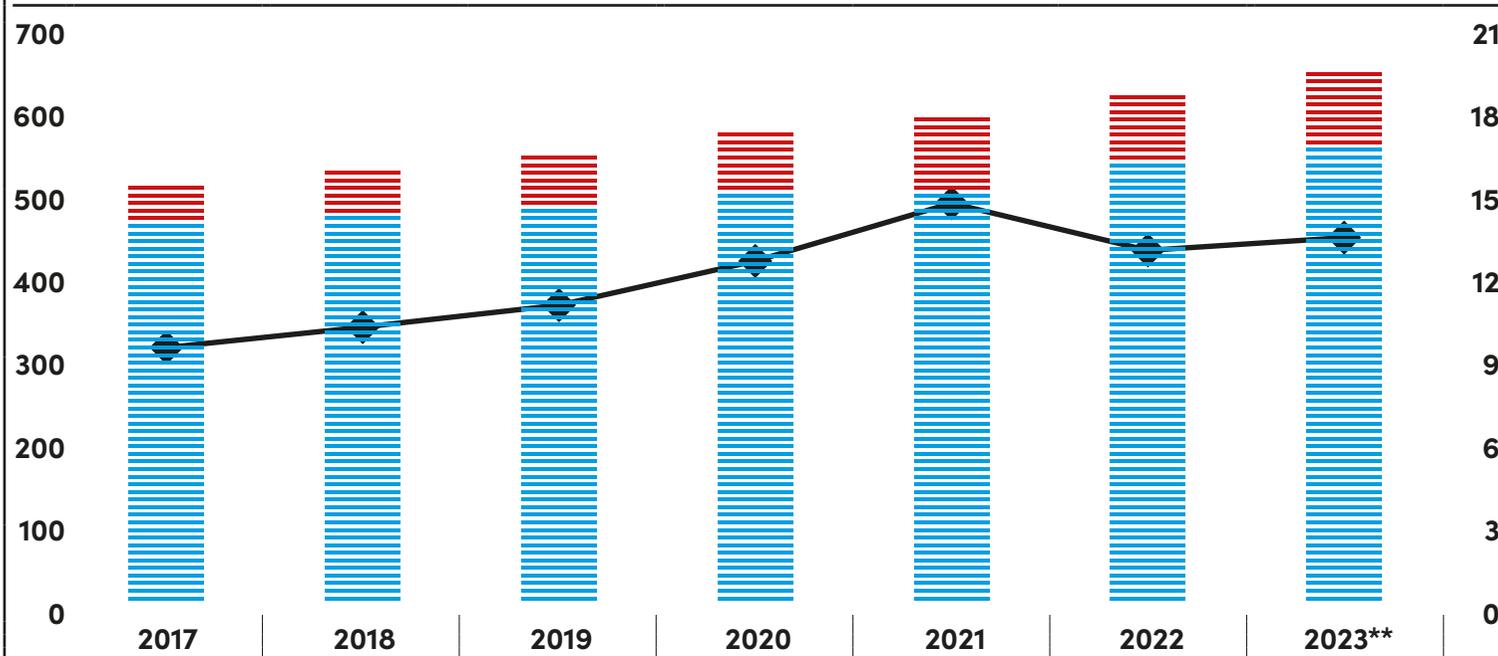
# Reale Einordnung von E-Commerce nötig

☞ Ladeneinzelhandel und E-Commerce werden auf absehbare Sicht eine Symbiose eingehen. Wichtiger Fakt ist dass Online-Werbung zunehmend zu teuer und unwirtschaftlich ist. Die Chance von digitalen Angeboten liegt in der Förderung von individuellen („Craft“) statt skalierten Angeboten (Ketten) in Quartieren. Eine sehr genaue Bestimmung des sozialen Milieus im Quartier ermöglicht Restaurants, Imbissen, Boutiquen und Fachgeschäften die Adressierung ihrer lokalen Zielgruppe.

## Chancen für Quartier und standortnahe Individualisierung

Umsatz in Mrd. EUR | in %

▬▬▬ Einzelhandelsumsatz stationär\* 
 ▬▬▬ Umsatz E-Commerce 
 — Anteil E-Commerce am Einzelhandel gesamt



QUELLE: HDE, Food Delivery STATISTA

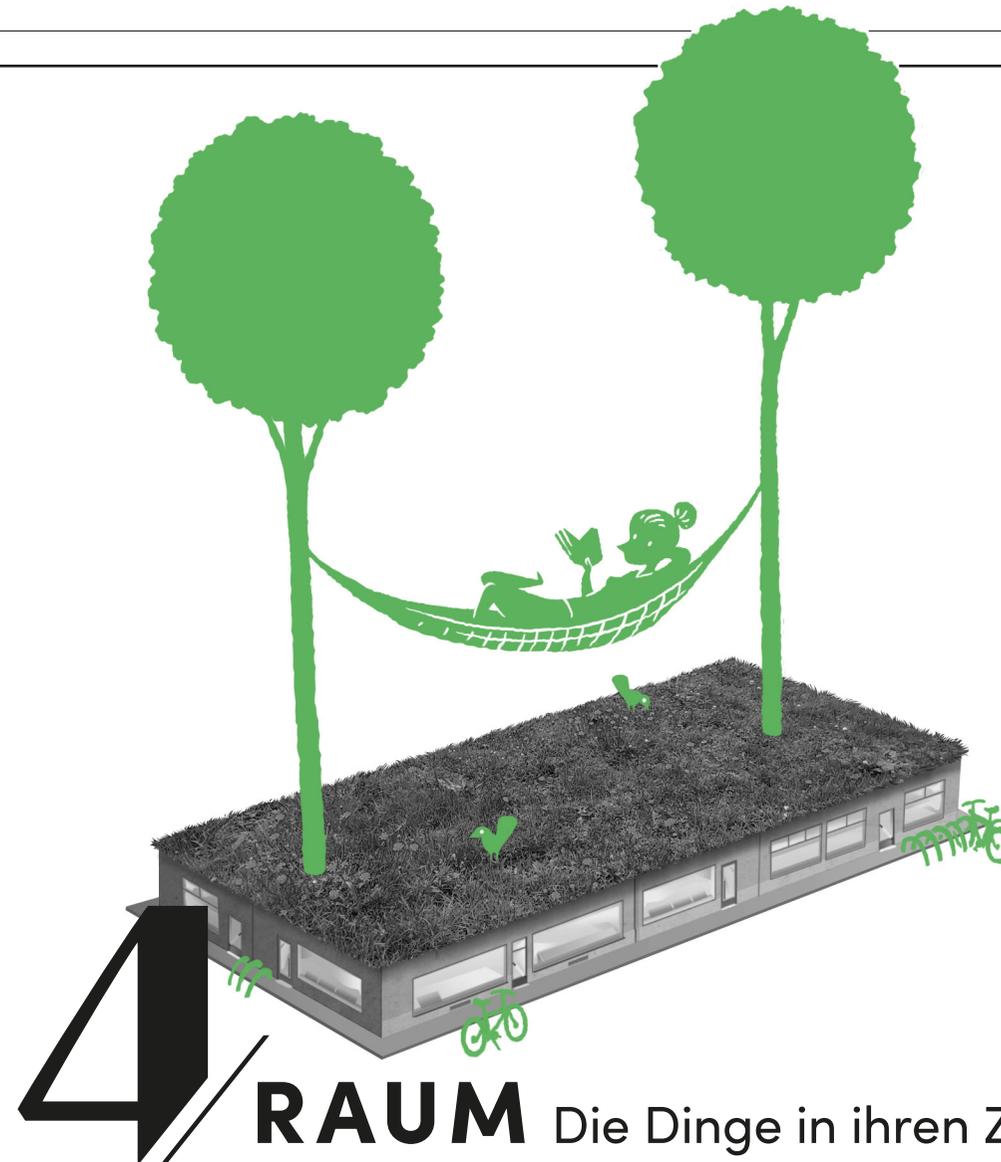
\*Nominaler EZH Umsatz i. e. S.: Ohne Kfz-Handel, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken

\*\*Prognose

## FAZIT

Wir sind in unserem Anspruch auf dem Weg von einer Konsumgesellschaft in eine Nachhaltigkeitsgesellschaft. Das drückt sich auch so in den Funktionsverschiebungen in unseren Städten aus.

Einzelhandel bleibt neben Gastronomie und nur wenigen ergänzenden privaten und öffentlichen Dienstleistungen tragende Säule vitaler Quartierszentren. Im kybernetischen Zusammenspiel von Quartiersfaktoren ist eine Vielschichtigkeit resilienter und häufig auch attraktiver als eine monothematische Nutzungsfokussierung.



**4 RAUM** Die Dinge in ihren Zusammenhängen auf „Zeit und Raum“ zurückzuführen ist keine bahnbrechende Neuerung. Das muss es im Kontext von Quartiers-Erdgeschossen auch nicht sein, denn der Raum ist Grundlage und Gefäß zugleich.



**PLÄDOYER** von Andreas Kipar, LAND srl  
Wir brauchen ein Aufbrechen  
(radikaler Wandel) für die Schaffung  
künftiger urbaner Landschaften.  
Menschen brauchen Natur.

Man kann leicht quasi auf drei Ebenen Attraktivität für Erdgeschosse schaffen, wenn man Natur im Sandwich-Prinzip in die Quartiere trägt. Durch das Aufreißen des Asphalts, Begrünen in die Tiefe und schattenspendende Baumkronen über dem Straßenniveau.

Bauherren gehen in Vorleistung und schaffen ein attraktives Lebensgefühl.

## Passeio dos Clérigos, Porto, Portugal

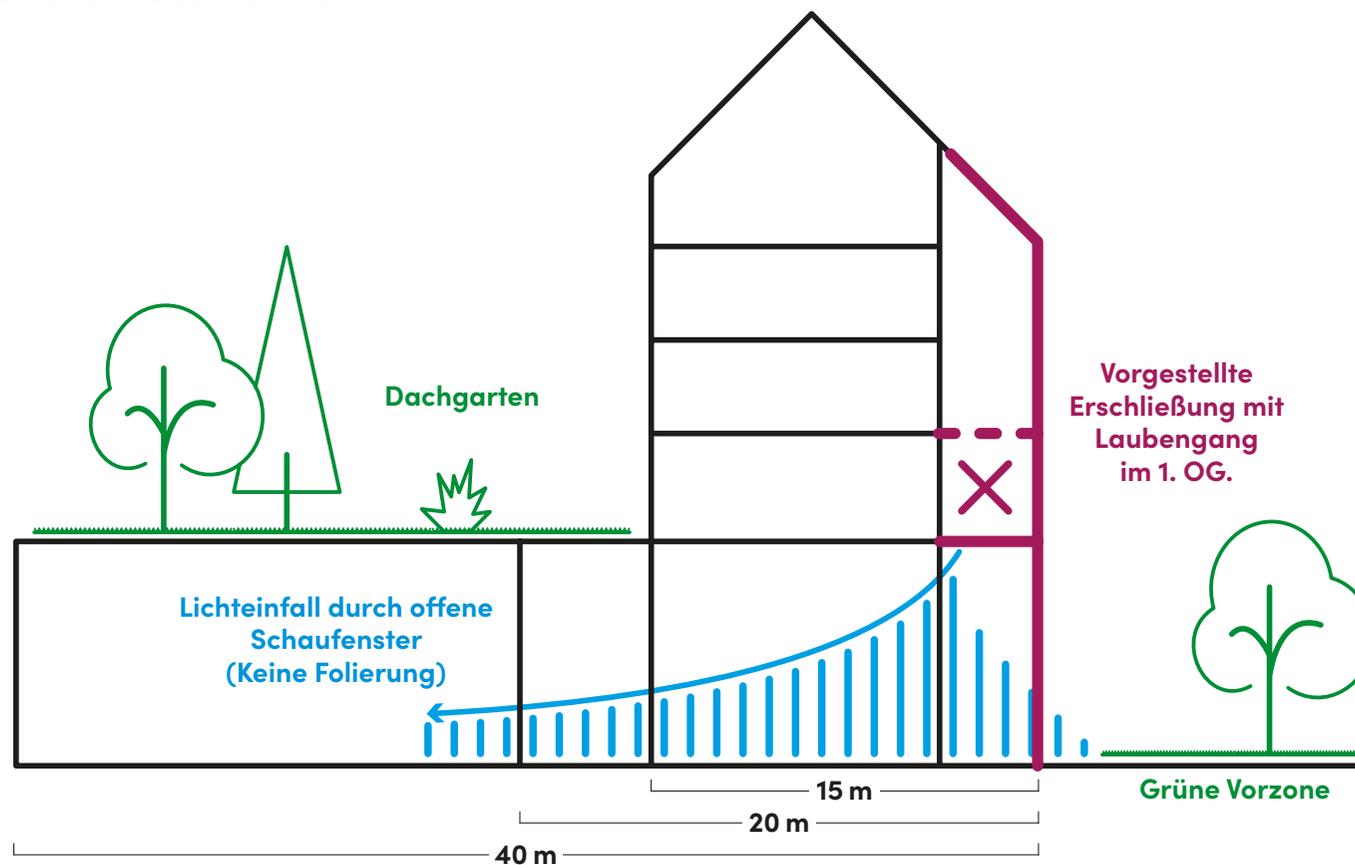
Balonas & Menano 2013  
2.000 m<sup>2</sup>

Die Passeio dos Clérigos ist nur eines von vielen guten Beispielen der letzten Zeit, wie in einem Stadtquartier von Porto Maßstäbe gesetzt werden. Die Attraktivität durch einen radikalen grünen Freiraum in Verbindung mit Läden und Cafés im Bestand über eine Quartiersgarage ist im Kontext der umliegenden Bestandsbebauung bestechend.



## Raumbildende Empfehlungen

### Begrünung stärken, Lichtführung, Gebäudetiefen

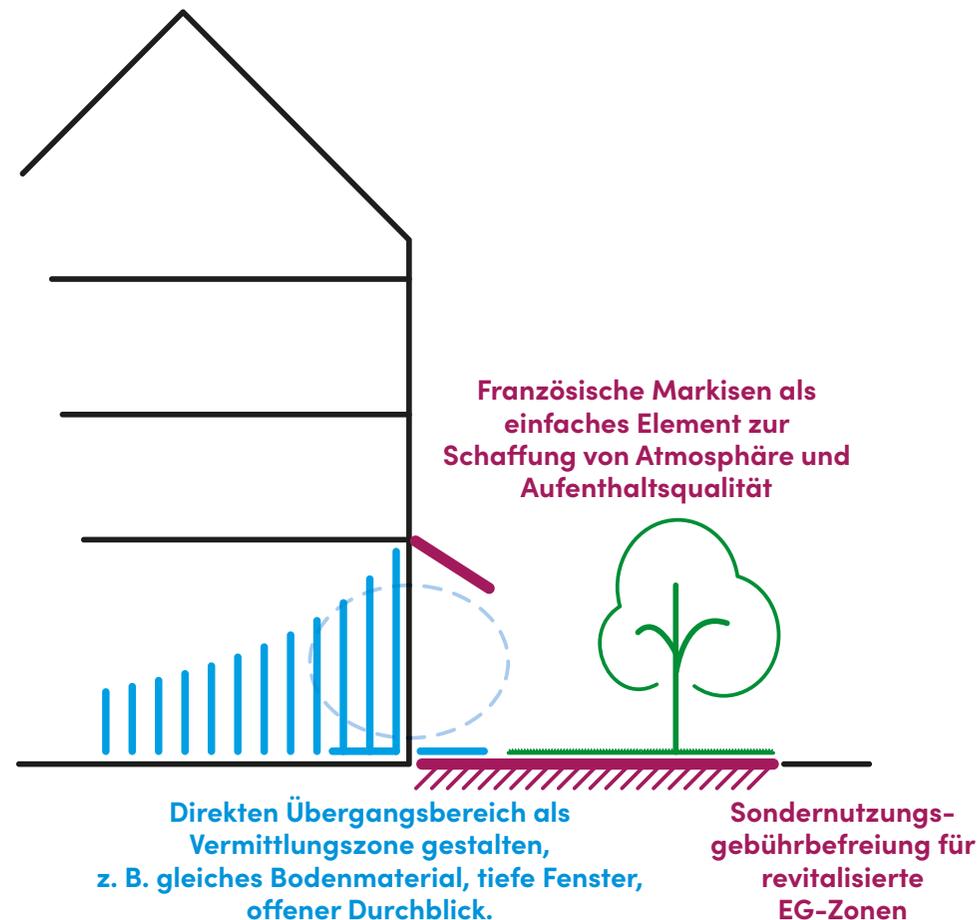


Erdgeschoss in den Hof durchstecken, je nach Nutzung und Ladengröße

Architektonische Grundvoraussetzungen sind – besonders im Quartier – Licht und Gebäudeantritt ... sagt die Bundesstiftung Baukultur. Dem steht ökonomisch an vielen Stellen in Deutschland ein Optimierungs- und Effizienzdruck entgegen. Für die Resilienz von Quartieren ist die Förderung dennoch einleuchtend.

## Raumbildende Empfehlungen

### Gebäudeantritt, atmosphärische Elemente



Die oftmals im öffentlichen Besitz befindlichen, vorge-lagerten Zonen von Ladenflächen haben eine hohe Aufmerksamkeit verdient. Deren Gestaltung und ggf. von Stadt-verwaltungen groß-zügigem Manage-ment können sehr wertvolle Impulse für vitale Erdgeschosse in Quartieren geben.

## ERKENNTINS

In den kommenden Jahren, die absehbar von einer gravierenden Bau- und Stadtentwicklungskrise in deutschen Städten gezeichnet sein werden, werden reine Neubauquartiere eine spürbar geringere Rolle spielen als in den zurückliegenden 10er-Jahren. Neu belebte Erdgeschosse mit Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Gemeinwohlangeboten werden also abhängiger von kluger Transformation im Gebäudebestand, innerstädtischen Verkehrsfunktionen und Naturerlebnisräumen.

Städtebauliche Resilienz, also eine mehr universelle als spezielle Nutzungsstruktur, erfordert Gebäude und Flächenangebote, **die sichtbar, klimatisch angenehm, ökonomisch handhabbar** sind.

Onlinehandel und Erdgeschosse sind objektiv gesehen nur bedingt ein Gegensatzpaar. In Quartieren werden digitale Informationen zu Waren und Gastronomieangeboten zusehends relevanter für eine gewünschte lokale Individualisierung des Angebotes in Erdgeschossen. Bestell- und Lieferservices stützen eine Belebung von lokalen Angeboten und Marken jenseits der skalierten Filialstrukturen.

Hier der Download-Link zu unserer Studie:  
<https://bulwiengesa.de/de/publikationen/erdgeschoss-50>  
oder scannen Sie einfach den QR-Code.



**BUNDESSTIFTUNG BAUKULTUR**

REINER NAGEL  
SCHIFFBAUERGASSE 3  
14467 | POTSDAM  
+49 331/20 12 59-0  
MAILADRESSE  
WWW.BUNDESSTIFTUNG-BAUKULTUR.DE

**BULWIENGESA**

DR. JOSEPH FRECHEN  
HUYSSENALLEE 74  
45128 | ESSEN  
+49 201/87 46 96-60  
INFO@BULWIENGESA.DE  
WWW.BULWIENGESA.DE

**EHRET+KLEIN**

MICHAEL EHRET  
GAUTINGER STRASSE 1D  
82319 | STARNBERG  
+49 8151/65 22 510-0  
INFO@EHRET-KLEIN.DE  
WWW.EHRET-KLEIN.DE

**HAMBURGTEAM**

BASTIAN HUMBACH  
MILLERNTORPLATZ 1  
20359 | HAMBURG  
+49 40/37 68 09-0  
OFFICE@HAMBURGTEAM.DE  
HAMBURGTEAM.DE

**INTERBODEN**

REINER GÖTZEN  
EUROPARING 60  
40878 | RATINGEN  
+49 2102/91 94-0  
INFO@INTERBODEN.DE  
WWW.INTERBODEN.DE