



Neue Daten-Nutzungs-Strategien für die Innenstadt

Trägerverbund Projekt Innenstadt e.V. | Mitgliederversammlung 2024

Nikolas Müller. | 23.09.2024 | Hamburg



PREIS DEUTSCHLAND 6,20 €

DIE ZEIT



WOCHENZEITUNG FÜR POLITIK WIRTSCHAFT WISSEN UND KULTUR

Der neue
Tagesspiegel

Jetzt gratis testen:
tagesspiegel.de/testen

15. DEZEMBER 2022 N° 52

Die Stadt, von der wir träumen

Wie sich die deutschen Innenstädte in Orte verwandeln können, an denen Menschen sich auch jenseits des Konsums wieder zu Hause fühlen WIRTSCHAFT



Illustration: Tom Marmont/Deutscher Verlag

Glauben ohne Kirche?

Eine neue Studie offenbart, dass so viele Deutsche wie nie mit Gott lieber allein sein wollen

Glauben & Zweifel, S. 55/56



Eine Frau und ihre Bande

Wer sind die Verdächtigen im Brüsseler Korruptionsskandal?

Politik, S. 2

“Jeder Hersteller von Erdbeerjoghurt
weiß mehr über seine Verbraucher, als
wir über unsere Nutzer in der
Immobilienbranche wissen”

(Tobias Just, 2021)

The Grand Ethiopian Renaissance Dam



Dynamic spread of happiness in a large social network: longitudinal analysis over 20 years in the Framingham Heart Study

James H Fowler, associate professor,¹ Nicholas A Christakis, professor²

¹Department of Political Science, University of California, San Diego, CA, USA

²Department of Health Care Policy, Harvard Medical School, and Department of Sociology, Harvard University, Cambridge, MA, USA

Correspondence to: N A Christakis
christak@hcp.med.harvard.edu

Cite this as: *BMJ* 2008;337:a2338
doi:10.1136/bmj.a2338

ABSTRACT

Objectives To evaluate whether happiness can spread from person to person and whether niches of happiness form within social networks.

Design Longitudinal social network analysis.

Setting Framingham Heart Study social network.

Participants 4739 individuals followed from 1983 to 2003.

Main outcome measures Happiness measured with validated four item scale; broad array of attributes of social networks and diverse social ties.

... example, to the friends of one's friends' friends). People who are surrounded by many happy people and those who are central in the network are more likely to become happy in the future. Longitudinal statistical models suggest that clusters of happiness result from the spread of happiness and not just a tendency for people to associate with similar individuals. A friend who lives within a mile (about 1.6 km) and who becomes happy increases the probability that a person is happy by 25% (95% confidence interval

The 15-minute City Quantified Using Human Mobility Data*

Timur Abbiasov*¹, Cate Heine*¹, Sadegh Sabouri*¹, Arianna Salazar-Miranda*¹✉,
Paolo Santi^{1,2}, Edward Glaeser*³, and Carlo Ratti^{1,4}

¹Senseable City Lab, Massachusetts Institute of Technology, Cambridge, MA, USA

²Instituto di Informatica e Telematica del CNR, Pisa, Italy

³Department of Economics, Harvard University, Cambridge, MA, USA

⁴Politecnico di Milano, Italy

The positive association between the percentage of 15-minute trips and our segregation index for residents of less affluent neighbourhoods indicates that these individuals are more likely to interact with a socio-economically diverse group during longer trips than during shorter ones. This is depicted in Figure 6c, where segregation experienced during long and short trips is plotted separately for residents of neighbourhoods across different income deciles. For residents of low-income neighbourhoods, long-distance travel results in a 16.7% reduction in experienced segregation. Residents of high-income neighbourhoods, in contrast, see only an 8.2% decrease in experienced segregation when they travel further from home. This discrepancy underscores the importance of the balance between local living and segregation, especially for lower-income communities.

The regression analysis in Supplementary Table S.7 shows that the differences in experi-



0 I II III IV V VI VII VIII

IX X



Ein Raum städtischer Wirklichkeit

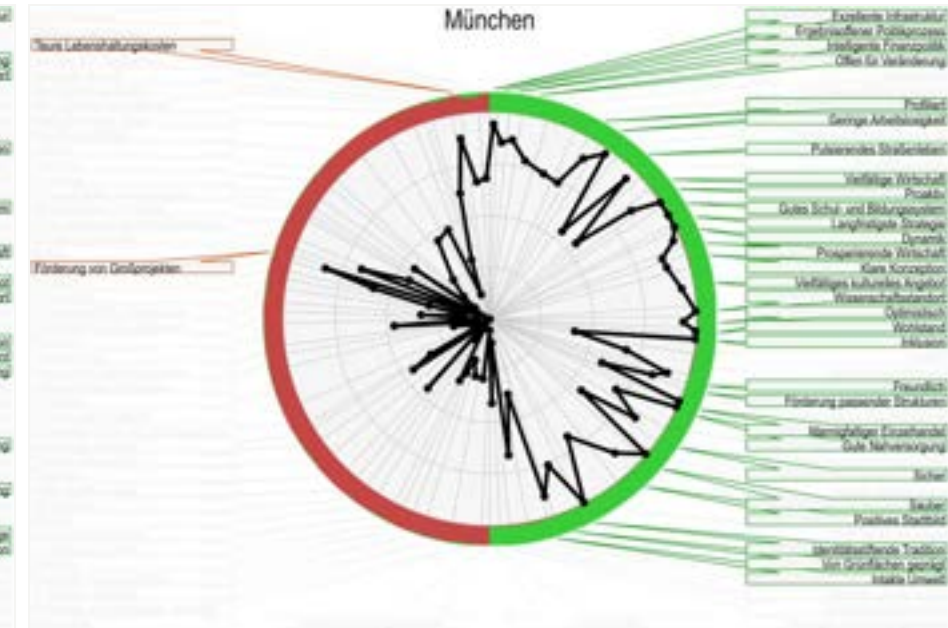
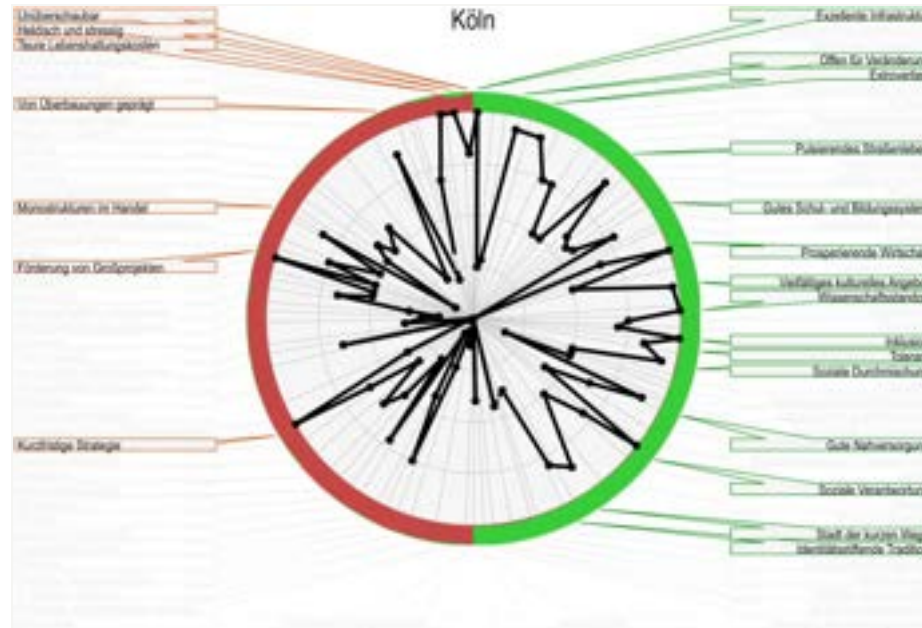
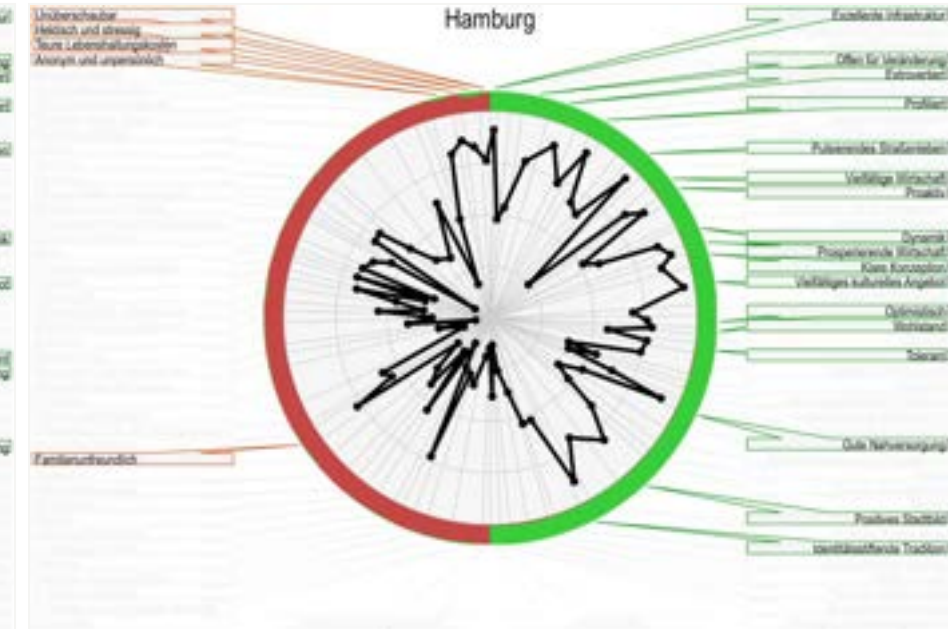
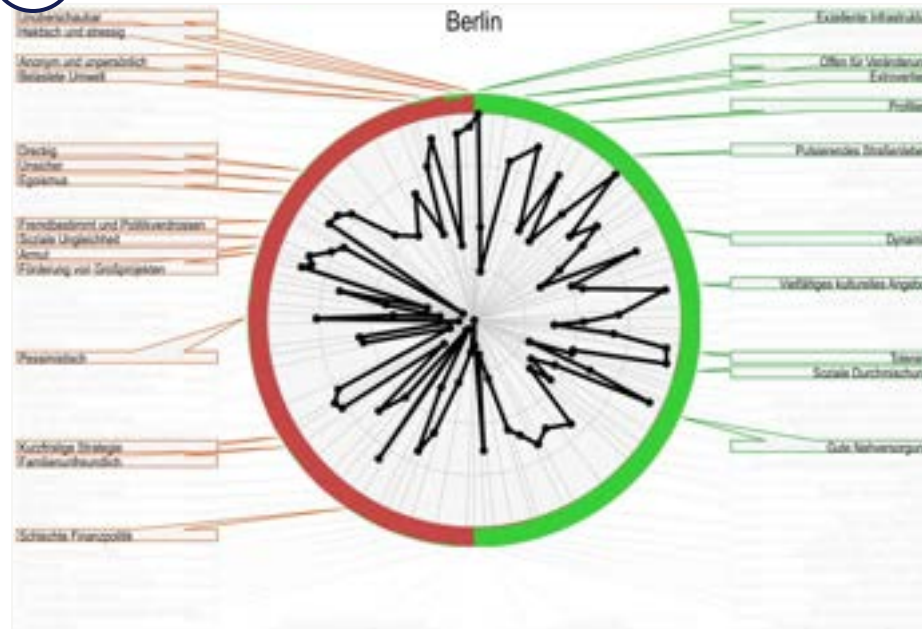
Nikolas D. Müller

Die gesellschaftliche Konstruktion der Stadt

Eine Theorie zur Soziologie der Städte

Springer VS

RESEARCH





Startseite > Wirtschaft > Krise bei Galeria: Welche Filialen schließen müssen



Galeria Karstadt Kaufhof Filiale im Hamburger Stadtteil Wandsbek. | dpa

ÜBERSICHT Krise bei Galeria Karstadt Kaufhof

Welche Filialen schließen müssen

Stand: 16.03.2023 13:19 Uhr

Die 47 betroffenen Galeria-Standorte sollen in zwei Durchgängen geschlossen werden. Die ersten 19 werden bereits Ende Juni zumachen, weitere 28 Filialen sollen Ende Januar 2024 folgen. Welche Häuser betroffen sind.

Home > Märkte

Auf Galeria folgt Leerstand

Von Christoph von Schwänenflug aus Ausgabe IZ 7/2024
Donnerstag, 15. Februar 2024

Von der Schließung eines Warenhauses bis zur Eröffnung der Nachnutzung dauert es vier bis fünf Jahre – manchmal aber auch viel länger.



-
-
-
-
-
-

Neuer Planet in der Mönckebergstraße: Der „Jupiter“ im ehemaligen Karstadt Sport-Haus öffnet wieder

Quelle: Bernd Fabrichus

Artikel anhören



Das ehemalige Karstadt Sport-Haus in der Mönckebergstraße wird erneut für Pop-Up-Stores und Kunstausstellungen genutzt. Der Senat lässt für das Projekt 4,3 Millionen Euro springen. Wie es nach „Jupiter“ mit dem Gebäude und der Transformation der City weitergehen soll, ist unklar – und so ließ die Kritik von der Opposition nicht lange auf sich warten.

Handelsblatt

Anmelden

„Ein Patentrezept für die Umnutzung von Warenhäusern gibt es nicht“, betont der BBE-Experte. In ihrer Untersuchung haben sie zwölf Beispiele für gelungene Transformationen von ehemaligen Filialen von Karstadt und Kaufhof angeführt. Allen ist gemeinsam, dass massive Umbauten notwendig waren, bei einigen blieb nur die Fassade stehen. Und bei fast allen gibt es heute eine gemischte Nutzung für Büros, Gastronomie, Kultur und Handel.

Architekt Max Dudler

„Wir müssen die Städte verdichten“



Architekt: „Das Auto gehört zur Innenstadt dazu!“

Shoppingmalls haben aus Sicht von Architekt Christoph Mäckler ausgedient. Er fordert, Innenstädte so zu gestalten, dass man dort leben und arbeiten kann. Dabei spielt für ihn auch das Auto eine wichtige Rolle.

Reimann, Christoph | 20. Mai 2024, 07:14 Uhr

▶ Hören 11:19

📎 Audio herunterladen



Es braucht wieder mehr kleinere Geschäfte, um die Innenstädte zu retten, diese seien aber auf Zuliefererverkehr angewiesen, sagt Architekt Christoph Mäckler, der sich für Autos in der Innenstadt ausspricht. (picture alliance / dpa / Marijan Murat)

SPUREN- SICHERUNG

Sollten Sie am Wochenende auf die CeBIT gehen, tragen Sie doch einen GPS-Empfänger bei sich. Dann können Sie nicht nur meteregenau Ihre Position bestimmen, sondern auch die eigene Bewegung aufzeichnen. Wir haben schon mal acht mustergültige Lebenswege protokolliert.



100 m 11.02.2003: DER MERCEDESFAHRER STEFAN KRÄHLING, 34, SUCHT EINEN PARKPLATZ IN SCHWABING.



20 m 08.02.2003: DAS ADAC-MITGLIED RUDOLF FRISCH, 34, BEIM FAHRSICHERHEITSTRaining AUF DEM AUGSBURGER PARCOURS.

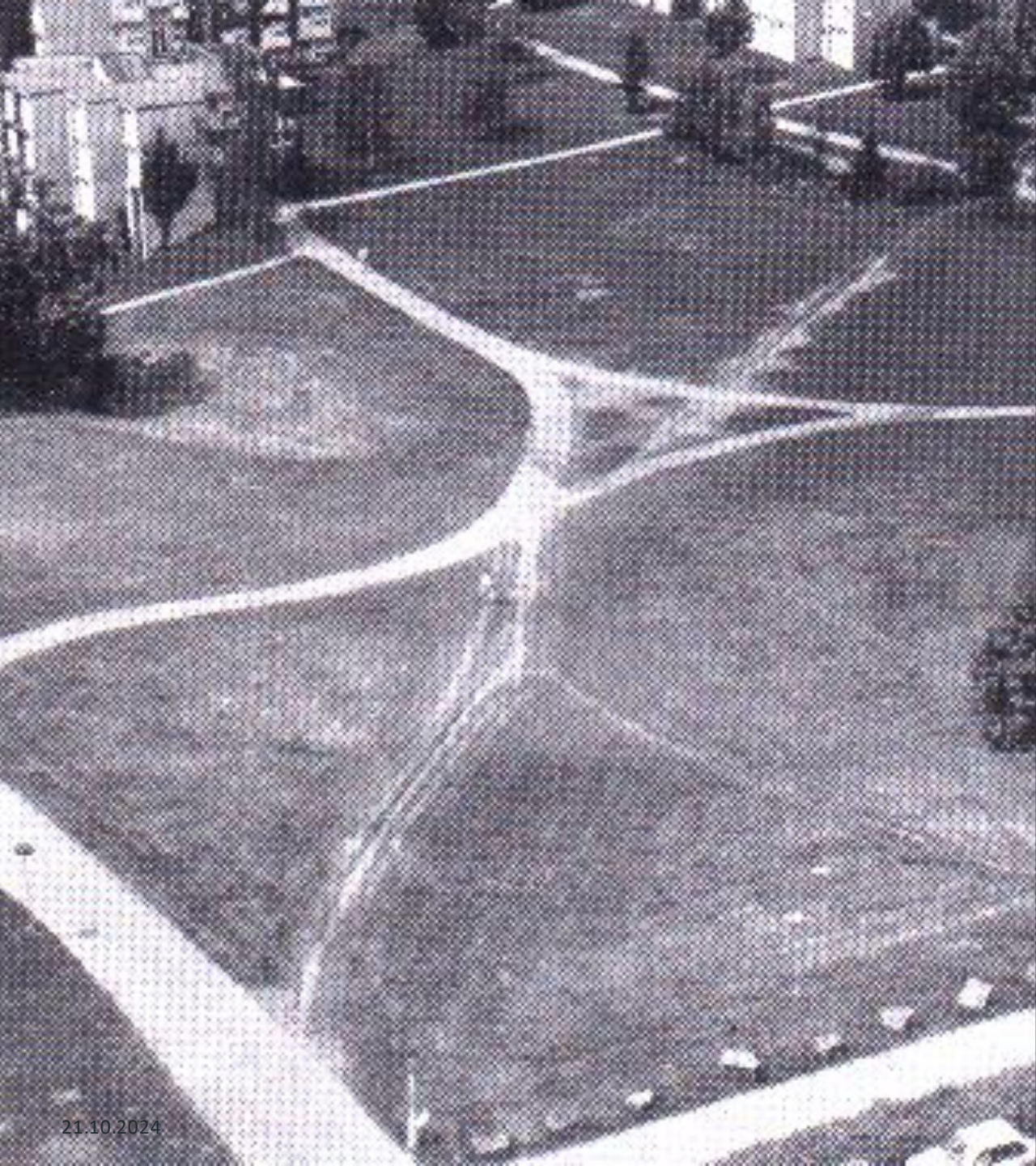


10 m 29.01.2003: DIE EISKUNSTLÄUFERIN KARIN GÖTTSCHALK, 25, TRAINIERT IM MÜNCHNER PRINZREGENTENSTADION.



10 m 10.02.2003: JÜRGEN ERGENZ, 26, GLÄTTET DAS EIS IM PRINZREGENTENSTADION MIT EINER EISMASCHINE.





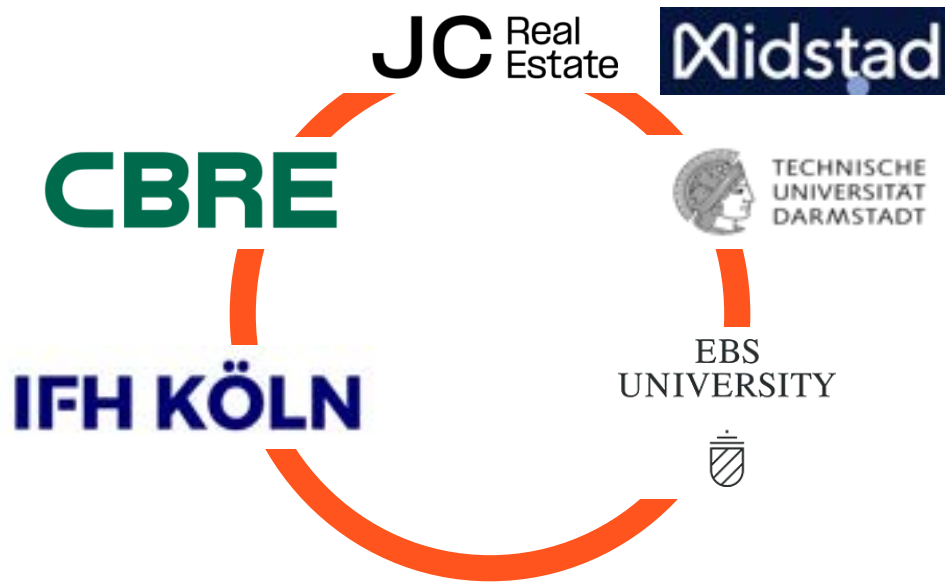
Ziel der Arbeit ist,

- Transparenz über gesellschaftliche Veränderungsprozesse in der Innenstadt zu generieren,
- empirisch basierte Handlungsempfehlungen für die zukunftsfähige Entwicklung von Innenstädten abzuleiten.

Zweck der Analysen ist,

- Bewusstsein für den Status Quo zu generieren,
- die Sicherheit bei politischen Entscheidungen zu innerstädtischen Projektentwicklungen zu optimieren,
- den gesamtgesellschaftlichen Diskurs um die Zukunft von Innenstädten zu prägen.

Einbindung der Arbeit in die Forschungs Kooperation „Transformation der Innenstadt“



Die vorliegende Arbeit ist eingebettet in den Forschungs Kooperation „Transformation der Innenstadt“. Weitere Mitglieder des Forschungsverbundes sind JC Real Estate (Initiator), CBRE, TU Darmstadt und das IFH Köln.

Orte des Erkenntnisinteresses / Untersuchungsobjekte der Studie

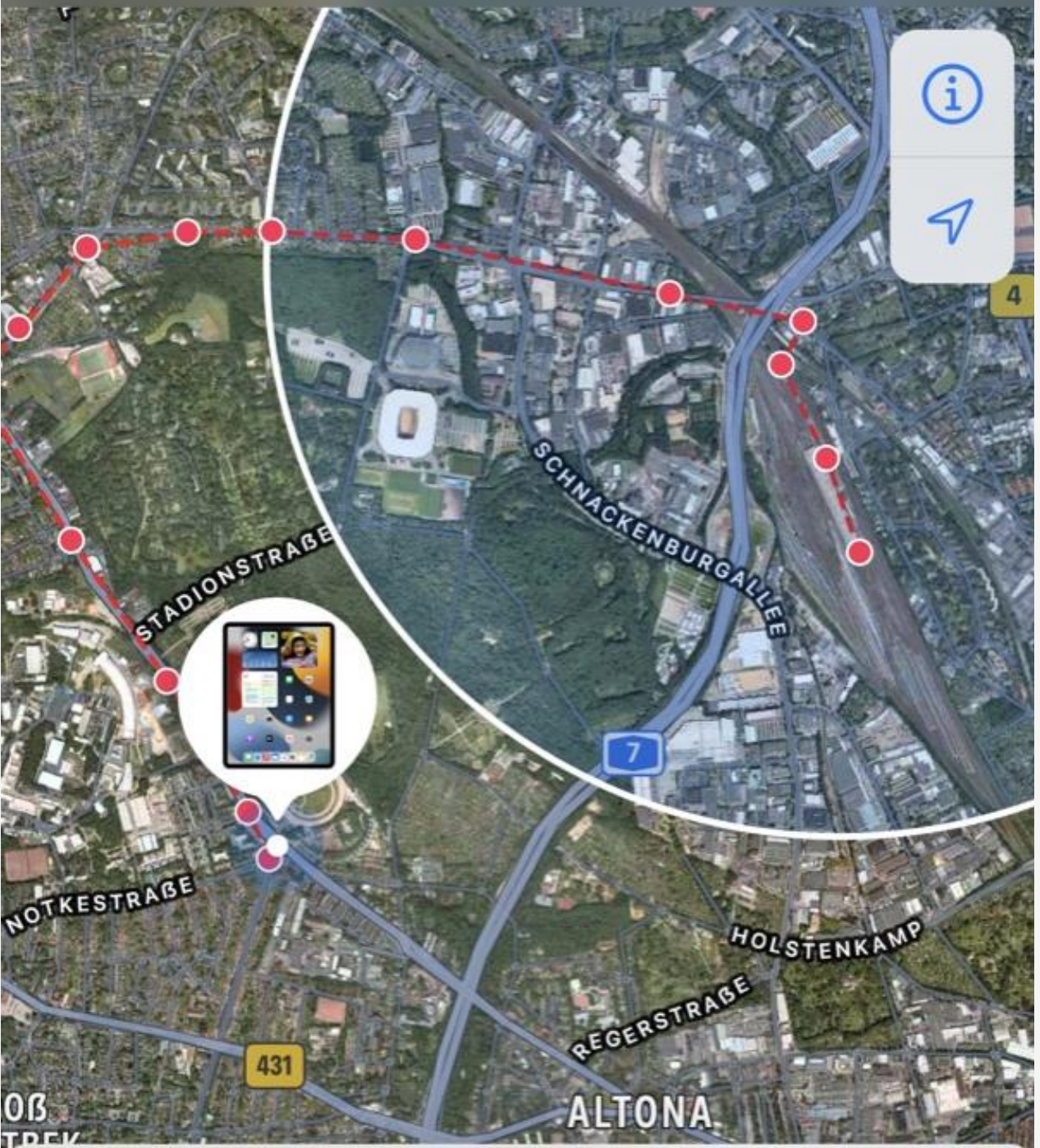


Die vorliegende Arbeit fokussiert auf eine Auswahl deutscher Innenstädte. Hierbei liegt der Gegenstand des Erkenntnisinteresses einerseits auf der Entwicklung einzelner Straßenzüge (Mirko) in deutschen Innenstädten und andererseits auf deren Einbindung in die größere Umgebung (Makro).



Analysen zu 20
Straßenzügen an
10 Standorten

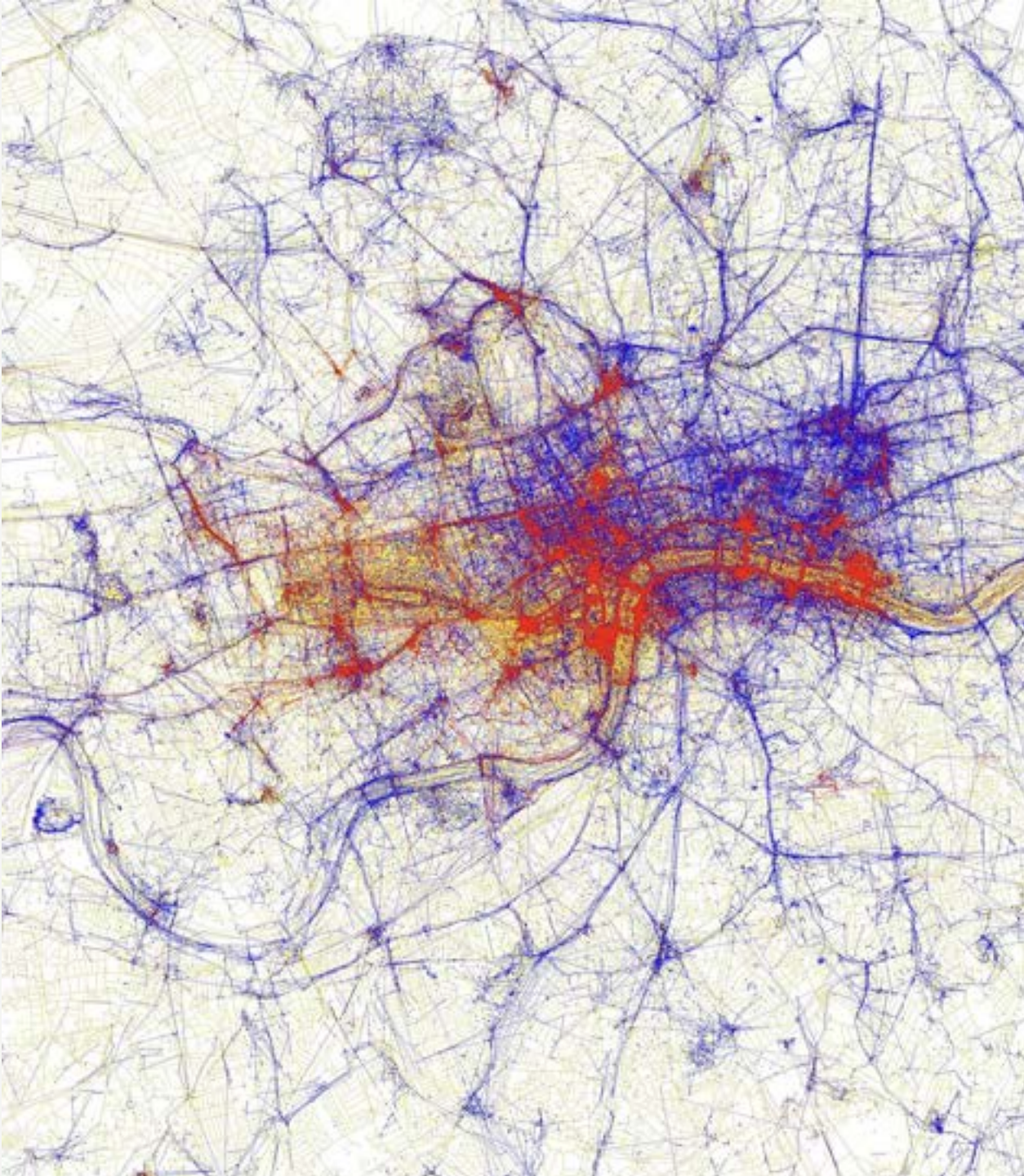
Berlin, Düsseldorf,
Essen, Frankfurt,
Hamburg, Köln,
Leipzig, München,
Stuttgart

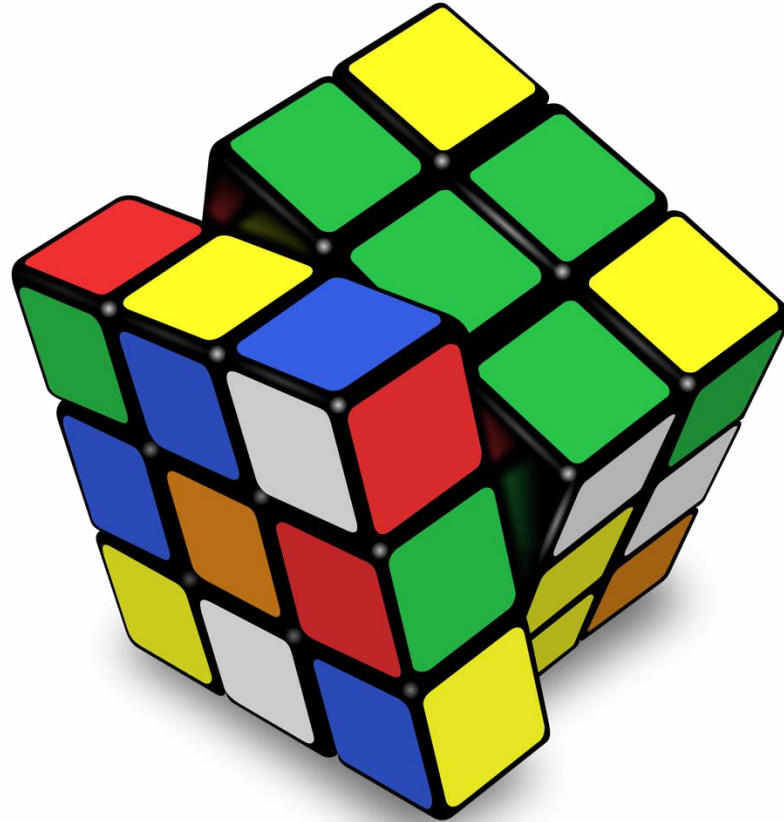


Imagine a Day in the Life of Your Location Data ...



Imagine a Day in the Life of Mass-Mobile-Location Data in Urban Environments...





**Logische interdisziplinäre Big Data Analysen
als Grundlage für sinnvolle Standortentscheidungen und Projektentwicklungen.
Empirie ist effizienter als Trial & Error - Insbesondere, wenn es um viel geht.**

Nikolas Müller

Die gesellschaftliche Transformation der Innenstadt

Hamburg

21.10.202

4



Wie sich die Nutzer und die Nutzung der Innenstadt im Zuge der Pandemie (2019 / 2022) unsichtbar entwickelt hat. Eine Studie auf Basis von Mass-Mobile-Data mit Implikationen für eine auf Resilienz ausgerichtete innerstädtische Projekt- und Stadtentwicklung.

Unterstützt durch **JC** Real Estate

CBRE

Die gesellschaftliche Transformation der Innenstadt

01 Problemstellung und Vorgehen

02 Analysen und Ergebnisse

03 Zusammenfassung und Handlungsempfehlungen

Fragestellungen

2022 zu 2019 (Pre / Post Covid)



01 Wie haben sich die Passantenfrequenzen entwickelt?

02 Hat sich die räumliche Nutzung im Innenstadtbereich verändert?

03 Hat sich die zeitliche Nutzung verändert?

04 Hat sich die Verweildauer verändert?

05 Hat sich das Einzugsgebiet verändert?

06 Haben sich die Nutzergruppen verändert?

07 Hat sich die einzelhandelsrelevante Kaufkraft verändert?

Inner-city location intelligence

Untersuchungsbereich: Freie und Hansestadt Hamburg



Makro (Innenstadtbereich für die Analyse)



Mikro (ausgewählte Bereiche für weitergehende Analysen in der Innenstadt)

Neuer Wall

Spitalerstrasse

Die ausgewählten Abschnitte auf den Haupteinkaufsstraßen entsprechen zwecks der Vergleichbarkeit der Datenanalysen Standorten der Passanten-Frequenzmessung der Firma hystreet.com GmbH. Die Spezifizierungen in Klammern sind aus Gründen der Vergleichbarkeit entsprechend von der Firma hystreet übernommen.

Wie haben sich die Passantenfrequenzen in der Innenstadt entwickelt?

2022 zu 2019

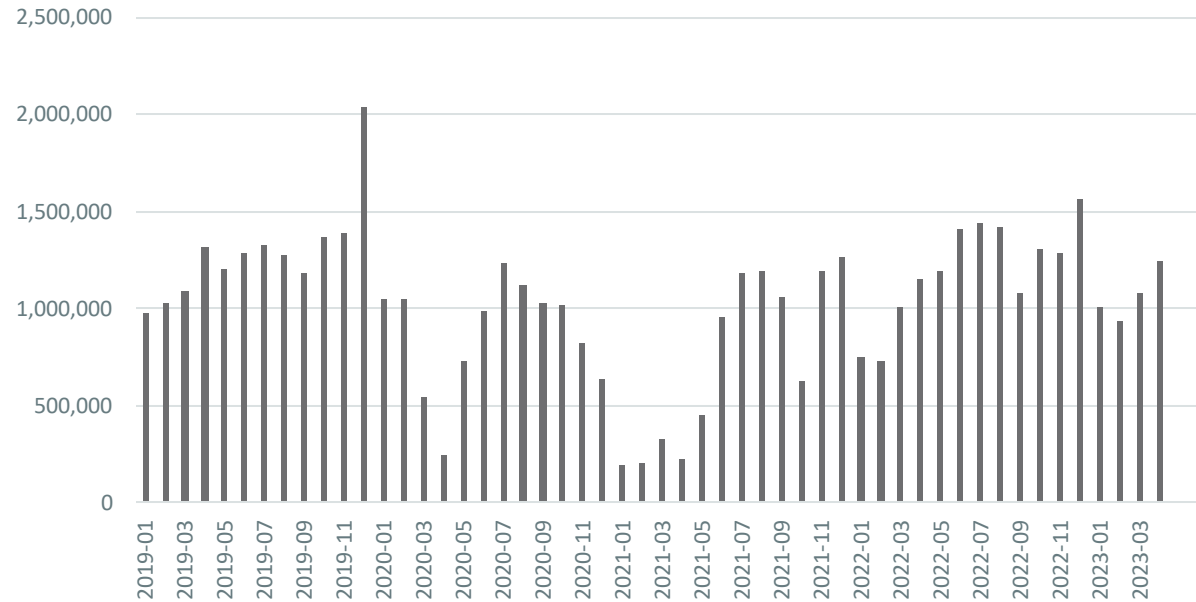
01

“Positiv im Vergleich
zum Lockdown.”

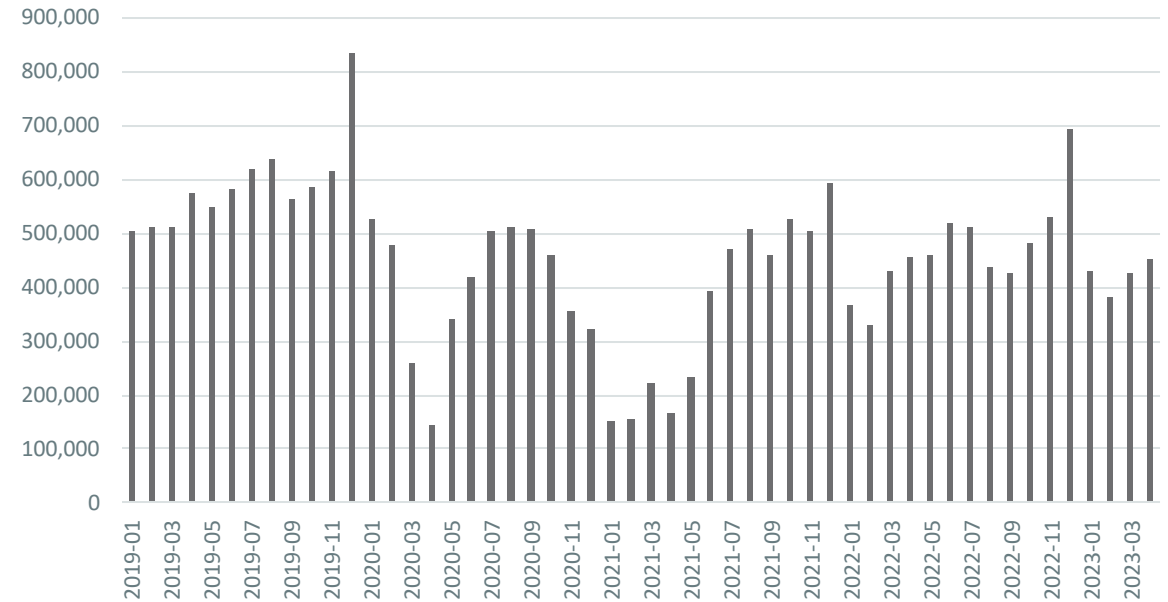
Passantenfrequenzen (Lasermessung)

Wie haben sich die Passantenfrequenzen entwickelt?

Spitalerstraße



Neuer Wall



Fußgänger kehren in die Innenstadt zurück

Unzweifelhaft kann festgestellt werden, dass im Jahr 2022/23 im Vergleich zur Pandemiezeit Passanten wieder in die betrachteten Gebiete zurückgekehrt sind. Für die betrachteten Gebiete zeigt sich, dass die Passantenfrequenzen deutlich höher sind als im Lockdown, aber nicht wieder auf dem Niveau von vor der Pandemie. Auch der direkte Vergleich der Monate Januar – April 2019 zu 2023 der Datenreihen zeigt, dass weniger Menschen vor Ort gezählt werden.

Unklar bleibt bei dieser Mess-Methode allerdings, wer sich wann vor Ort aufhält und was dies für die Innenstadt und den stationären Einzelhandel bedeutet.

 **2,462,330**
 **1,701,686**

Tue, January 01, 2019 – Tue, May 21, 2019
Fri, May 22, 2020 – Fri, October 09, 2020

hystreet.com

 Bar chart

RESOLUTION

+

Last Month

693,450

01.04.2024 until 30.04.2024

Previous Month (March)

361,160

+332K **+92.0%**

Same month in year 2023

453,605

+240K **+52.9%**

Same month in year 2022

455,393

+238K **+52.3%**

Year-to-date

2,629,383

01.01.2024 until 21.05.2024

2023

2,005,058

+624K **+31.1%**

2022

1,908,503

+721K **+37.8%**

2021

813,635

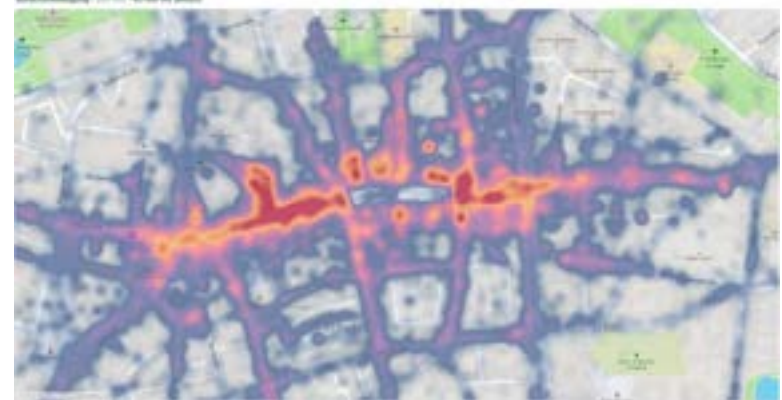
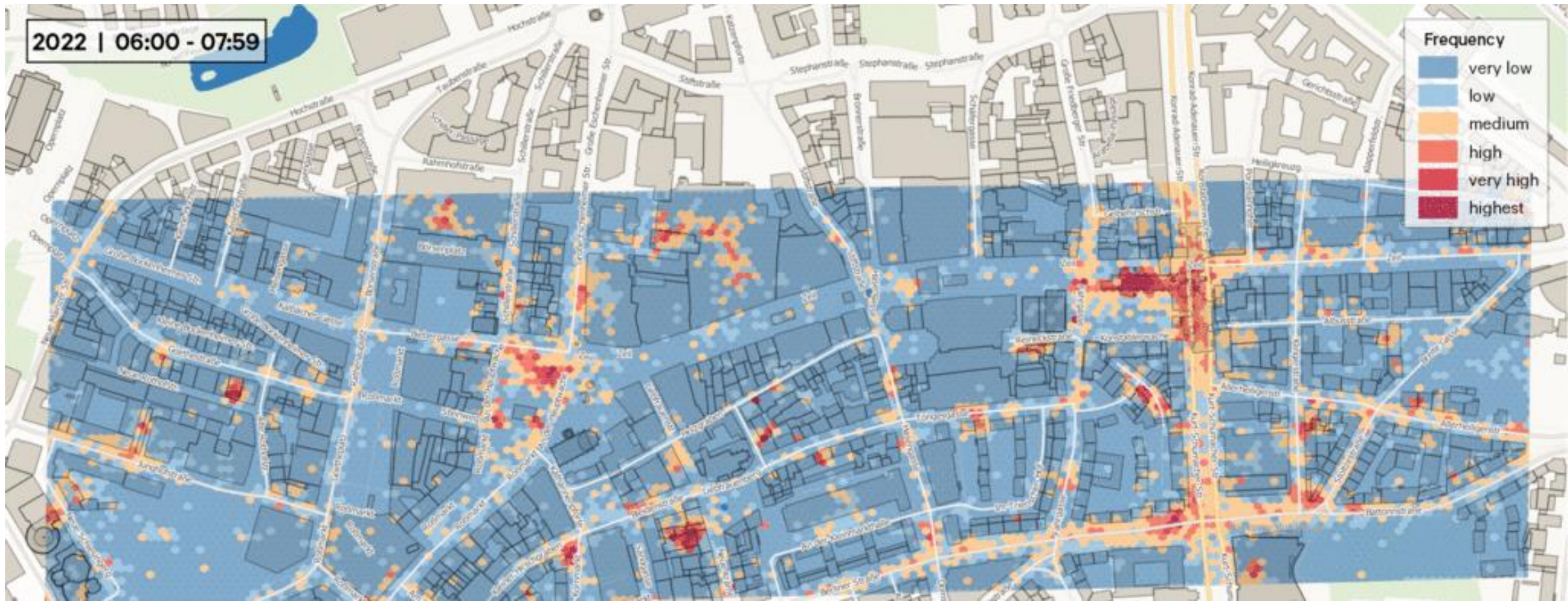
+1.82M **+223.2%**

Hat sich die räumliche Nutzung im Innenstadtbereich (relational zueinander) verändert?

2022 zu 2019

02

“Ja, geringfügig. Einzelhandel ist weiterhin ein Besuchermagnet.”



Heatmap relationale Passantenverteilung

Hat sich die räumliche Nutzung im Innenstadtbereich gegenüber 2019 verändert?

Die Karten zeigen die **relationale Verteilung der Passanten**. Sie geben keine Auskunft über die tatsächliche Anzahl der Passanten.



2019

Die Innenstadt ist von einer klaren Hochfrequenzachse geprägt

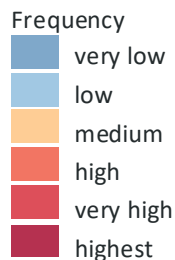
Die Daten zeigen eine Frequenzachse vom Gänsemarkt entlang des Jungfernstieges über die Bergstraße hin zur Mönckebergstraße und ab dem Barkenhof in die Spitalerstraße hinein. Besonders intensiv genutzte Orte in der Innenstadt sind der U-/S-Bahn-Ausgang Jungfernstieg am Neuen Wall, das Einkaufscenter Europa-Passage (von Ballindamm über Paulstraße bis Mönckebergstraße), der Apple-Store und das Alster Haus. Auch die Cafés am Jungfernstieg sind ein starker Besuchermagnet. Die öffentlichen Plätze sind alle intensiv genutzt.

Der Zeitraum der Pandemie hat die räumliche Nutzung der Innenstadt leicht verändert – die Veränderungen liegen jedoch im Detail und sind nutzungs-spezifisch

Grundsätzlich hat sich die Struktur der räumlichen Nutzung im Innenstadtbereich nicht verändert. Es gibt lediglich einige Ausnahmen. Hierzu zählen, dass ehemalige Single-Use Frequenzbringer, wie das Marriot Hotel in der ABC-Straße, Sofitel am Alten Wall werden in Relation zu dem restlichen Betrachtungsgebiet weniger intensiv frequentiert. Ebenso wurden die Handelskammer, die Deutsche Bank am Adolphsplatz, die Alsterpromenade am Jungfernstieg wie auch der Ballindamm weniger intensiv genutzt. Die Europa-Passage ist weiterhin ein Frequenzmagnet. Eine stärkere Intensität im Vergleich zu dem restlichen Betrachtungsgebiet haben Die Stadthöfe, der Beginn der Mönckebergstraße (am Rathausplatz) sowie die Spitalerstraße (Bereich an den Lange Mühren) erlangt.



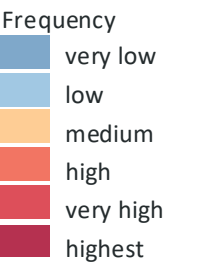
2022



Heatmap relationale Passantenverteilung



2022



Hat sich die zeitliche Nutzung der Innenstadt verändert?

2022 zu 2019

03

“Leicht negativ für die
Randzeiten.”

Heatmap zeitliche Nutzung (Daily Traffic Distribution) | Stuttgart

Hat sich die zeitliche Nutzung der Innenstadt verändert?

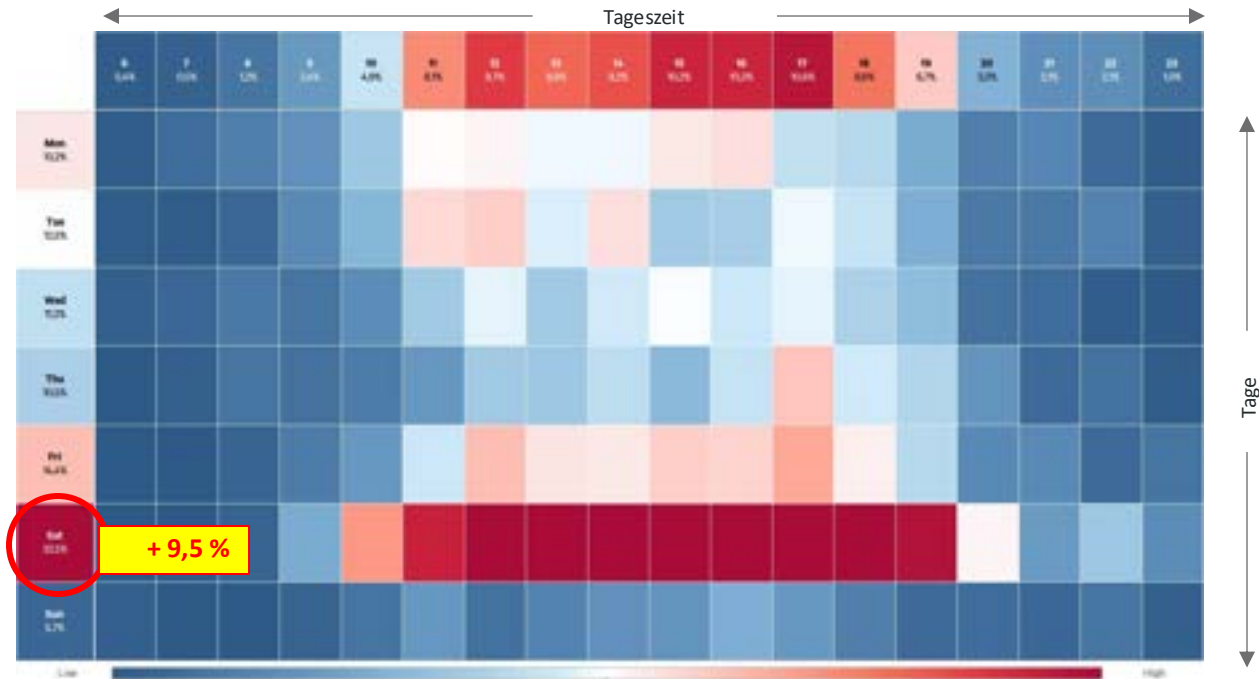


Stiftstraße | 2019

2019 verteilte sich die Nutzung relativ betrachtet über die gesamte Woche in einem nahezu ausgeglichenen Verhältnis Montags - Freitags von rund 13-15 % aller Besucher. Auf die Samstage entfielen knapp 24 %, auf die Sonntage 7 %.

Die zeitliche Nutzung entspricht mit einer überdurchschnittlichen Nutzung an Freitagen und Samstagen und an Sonntagen mit einer entsprechend unterdurchschnittlichen Nachfrage einer klassischen, vorwiegend monostrukturierten Einkaufsstraße.

2022 hat sich gegenüber 2019 die Situation verändert. Der Vergleich zu 2019 zeigt eine

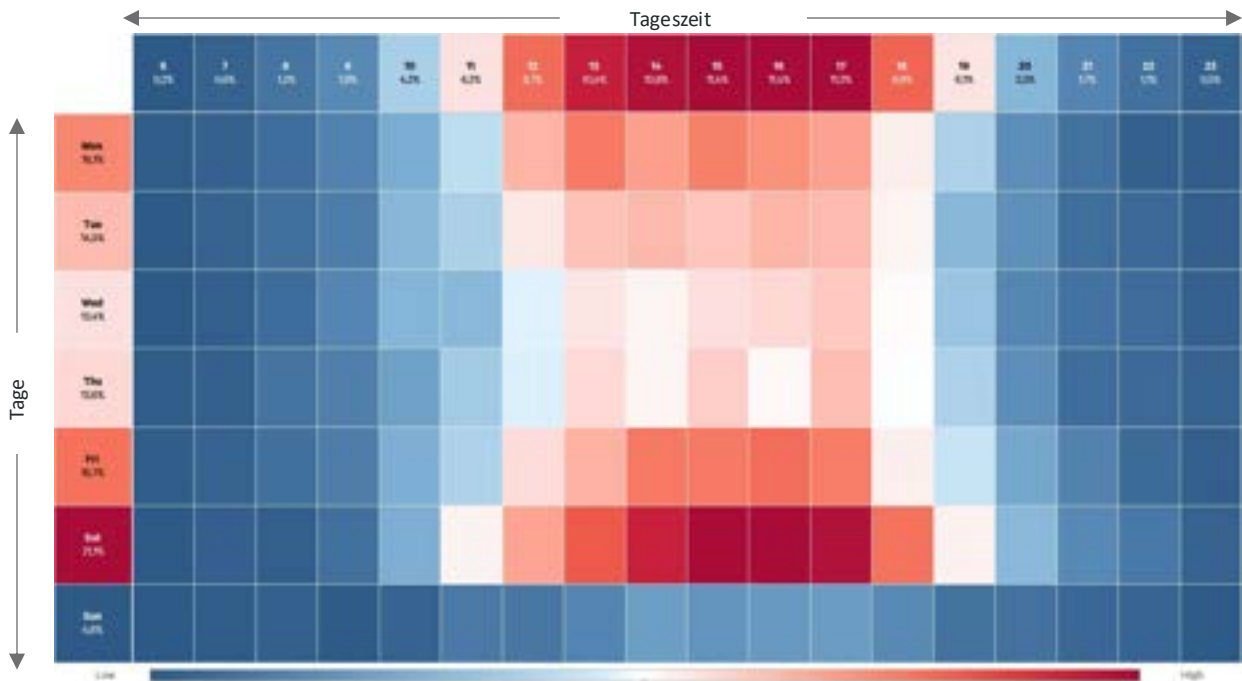


Stiftstraße | 2022

ganz klare Zunahme des Anteils der GPS-Geräte an den Samstagen auf 32,5 % - entsprechend hat die Frequenz an den anderen Wochentagen abgenommen. An einem Sonntag sind nur noch rund 6 % der wöchentlichen Besucher in der Innenstadt, auch unter der Woche ist relational die zeitliche Nutzung eingebrochen (entsprechende ökonomische Effekte sind zu erwarten).

Heatmap zeitliche Nutzung (Daily Traffic Distribution)

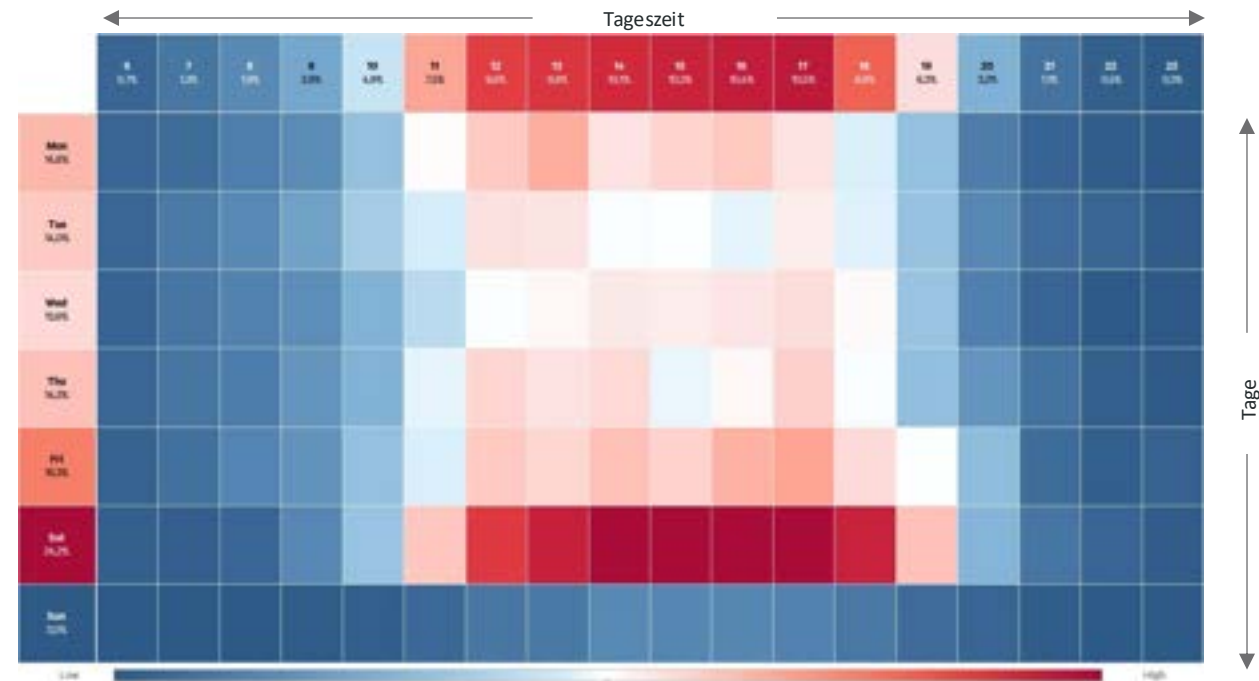
Hat sich die zeitliche Nutzung der Innenstadt verändert?



Spitalerstraße | 2019

2019 verteilte sich die Nutzung relativ betrachtet über die gesamte Woche in einem nahezu ausgeglichenen Verhältnis mit plus/minus 15 % aller Besucher an einem Wochentag, jedoch nur 4,6 % an einem Sonntag. Mittwoch und Donnerstag sind im Verhältnis die am wenigsten ausgelasteten Tage.

Die Besucher verteilten sich entsprechend der Öffnungszeiten an den Wochentagen, wobei unter der Woche ab 18 Uhr die Intensität einbricht. Dieses wirkt auf die Attraktivität und das Sicherheitsempfinden vor Ort (leere Straßen, überfüllte Straßen) sowie positiv auf die Gastronomieauslastung und die Mobilitätsangebote aus.

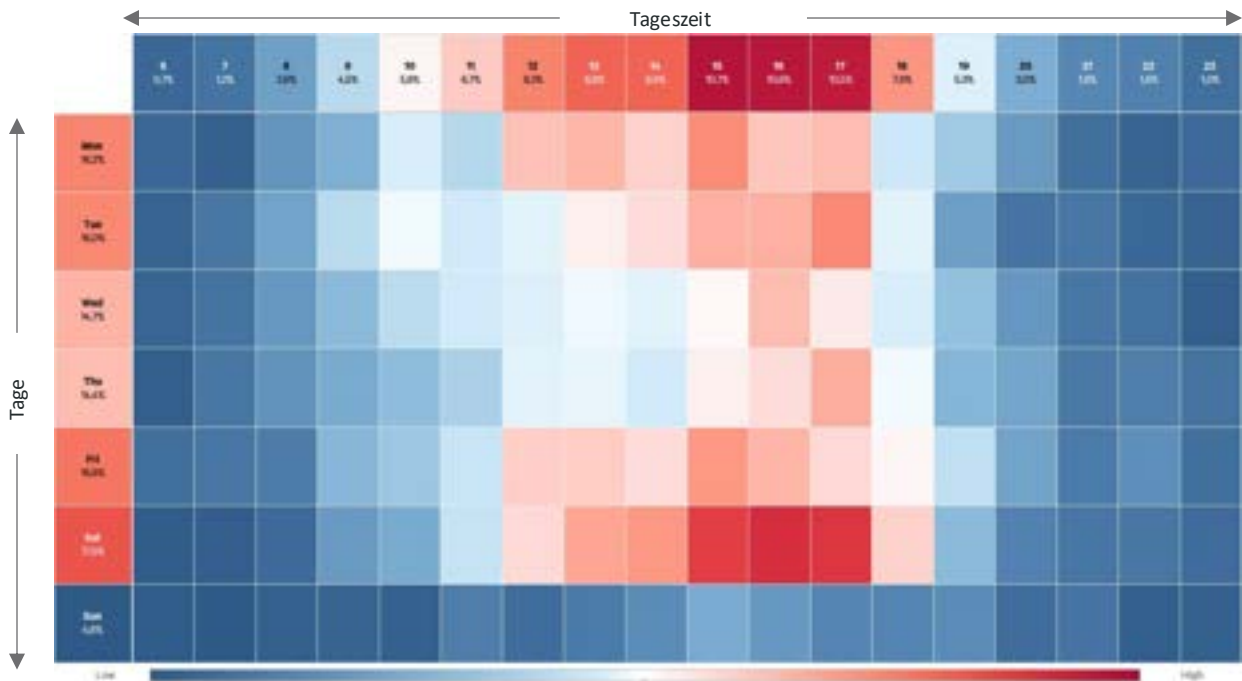


Spitalerstraße | 2022

2022 hat sich gegenüber 2019 die Situation verändert. In den Abendstunden hat sich die zeitliche Nutzung nicht merklich verändert, wenngleich die Intensität an Sonntagen gesunken ist – dies ist ursächlich dadurch bedingt, dass die zeitliche Nutzung des Gebietes am Samstag entsprechend stark angestiegen ist.

Heatmap zeitliche Nutzung (Daily Traffic Distribution)

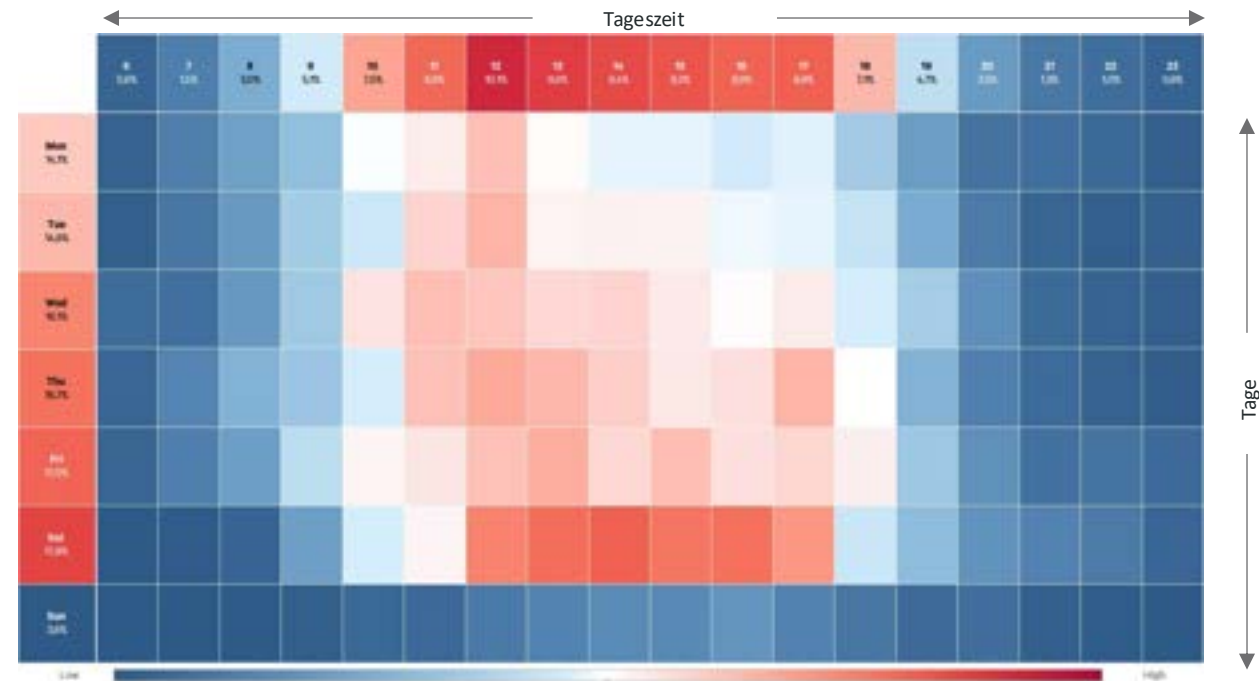
Hat sich die zeitliche Nutzung der Innenstadt verändert?



Neuer Wall | 2019

2019 verteilte sich die Nutzung relativ betrachtet über die gesamte Woche in einem nahezu ausgeglichenen Verhältnis mit plus/minus 15 % aller Besucher an einem Wochentag, jedoch nur 4,6 % an einem Sonntag. Dies war typisch für ein gemischt genutztes Gebiet, da gemischt genutzte Gebiete gegenüber rein monostrukturell genutzten Innenstadtgebieten respektive Immobilien regelmäßig eine gleichmäßige Nutzungsstruktur über die Wochentage aufweisen.

Besucher verteilten sich entsprechend der Öffnungszeiten an den Wochentagen, wobei unter der Woche ab 18 Uhr die Intensität einbricht. Dieses wirkt auf die Attraktivität und



Neuer Wall | 2022

das Sicherheitsempfinden vor Ort (leere Straßen, überfüllte Straßen) sowie positiv auf die Gastronomieauslastung und die Mobilitätsangebote aus.

2022 hat sich gegenüber 2019 die Situation der zeitlichen Ausnutzung im Vergleich zur Spitaler Straße kaum verändert.

Heatmap zeitliche Nutzung (Daily Traffic Distribution)

Hat sich die zeitliche Nutzung der Innenstadt verändert?

Tag / Day	Jahr	Neuer Wall		Spitalerstraße	
		2019	Δ 2019 - 2022	2019	Δ 2019 - 2022
Montag / Monday	2019	16,2 %		16,1 %	
	2022	14,1 %	-2,1	14,6 %	-1,5
Dienstag / Tuesday	2019	16,0 %		14,5 %	
	2022	14,6 %	-1,4	14,0 %	-0,5
Mittwoch / Wednesday	2019	14,7 %		13,4 %	
	2022	16,1 %	1,4	14,6 %	1,2
Donnerstag / Thursday	2019	14,4 %		13,6 %	
	2022	16,7 %	2,3	14,3 %	0,7
Freitag / Friday	2019	16,6 %		16,7 %	
	2022	17,0 %	0,4	16,3 %	-0,4
Samstag / Saturday	2019	17,5 %		21,1 %	
	2022	17,9 %	0,4	24,2 %	3,1
Sonntag / Sunday	2019	4,6 %		4,6 %	
	2022	3,6 %	-1,0	3,0 %	-1,6
Friday & Saturday	2019	34,1 %		37,8 %	
	2022	34,9 %	0,8	40,5 %	2,7

Die zeitliche Nutzung von Innenstädten hat sich in monostrukturell geprägten Gebieten prinzipiell 2022 gegenüber 2019 verändert.

Wenngleich sich die zeitliche Nutzung des Neuen Walls kaum verändert hat, gibt es auf Spitalerstraße leichte Verschiebungen.

In der Spitalerstraße waren 2022 die

- Freitage und Samstage zusammengenommen prozentual stärker (+ 2,7 Prozentpunkte), die
- Sonntage prozentual weniger stark (- 1,6 Prozentpunkte)

frequentierte als noch 2019.

2022 verteilten sich somit in Summe 40,5 % aller Besucher des betrachteten Gebietes auf der Spitalerstraße auf Freitage und Samstage, in dem Neuen Wall waren es nur 35 %.

Die Nutzungen auf dem Neuen Wall konnten sonntags noch 3,6 % der Besucher anziehen, in Spitaler Straße waren es lediglich nur noch 3 %.

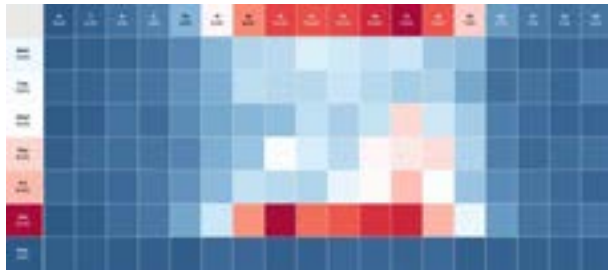
Offensichtlich wurde die Innenstadt in dem betrachteten Zeitraum sonntags zunehmend unattraktiv. Dies ist kein gutes Signal, wenn das Ziel eine ausgewogene zeitliche Nutzung der Innenstadt ist. Die Struktur auf der Goethestraße schneidet unter der Woche etwas besser ab als die der Zeil.

Heatmap zeitliche Nutzung (Daily Traffic Distribution)

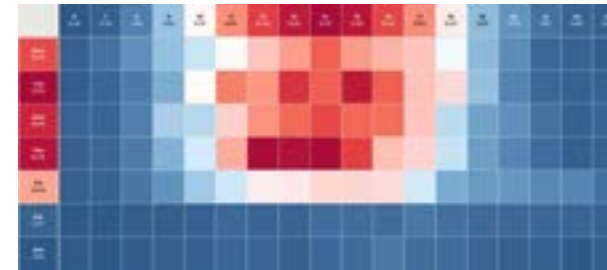


Unterschiedliche Nutzungskonzepte im Vergleich

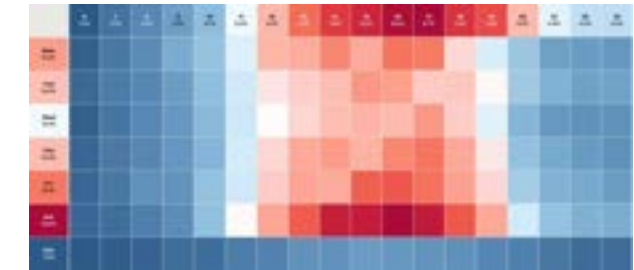
Nutzungen bestimmen, wann Gebäude aufgesucht und wie sie benutzt werden. Gemischt genutzte Gebäude werden über den Zeitverlauf kontinuierlicher frequentiert, Sie wirken damit belebender auf die Umgebung als monogenutzte Gebäude.



Einzelhändler, Frankfurt Zeil



factory, Berlin (Co-Working)



Bikini, Berlin (Mixed-Use)

CBRE



CBRE

Central Business District, Frankfurt



Centre Pompidou, Paris (Kultur/Mixed-Use)



Kulturhuset, Stockholm (Kultur/Mixed-Use)

Naheliegender ist vor diesem Hintergrund die Innenstadt mit denjenigen Nutzungen anzureichern, die einerseits die vorhandenen zeitlichen Nutzungslücken füllen und andererseits positive Wechselwirkungen für die spezifische Situation vor Ort generieren. Moderne Büros bieten hier mit Einzelhandel eine gute Synergie.

Heatmap zeitliche Nutzung (Daily Traffic Distribution)

Unterschiedliche Effekte je nach Standort



DTD	Jahr	Berlin Tauentzienstraße		Berlin Kurfürstendamm (Süd)		Berlin Schloßstraße (Mitte)		Berlin Schloßstraße (Nord)		Düsseldorf Schadowstraße (West)		Düsseldorf Königsallee		Essen Limbecker Straße		Essen Kettwiger Straße		Frankfurt (Main) Goethestraße		Frankfurt (Main) Zeil (Mitte)		Hamburg Neuer Wall		Hamburg Spitalerstraße		Köln Hohe Straße		Köln Schildergasse (Mitte)		Leipzig Grimmaische Straße		Leipzig Petersstraße		Munich Kaufingerstraße		Munich Maximilianstraße		Stuttgart Königstraße (Nord)		Stuttgart Stiftstraße			
		2019	Δ 2019 - 2022	2019	Δ 2019 - 2022	2019	Δ 2019 - 2022	2019	Δ 2019 - 2022	2019	Δ 2019 - 2022	2019	Δ 2019 - 2022	2019	Δ 2019 - 2022	2019	Δ 2019 - 2022	2019	Δ 2019 - 2022	2019	Δ 2019 - 2022	2019	Δ 2019 - 2022	2019	Δ 2019 - 2022	2019	Δ 2019 - 2022	2019	Δ 2019 - 2022	2019	Δ 2019 - 2022	2019	Δ 2019 - 2022	2019	Δ 2019 - 2022	2019	Δ 2019 - 2022	2019	Δ 2019 - 2022				
Montag	2019	14,7%		15,0%		16,0%		15,6%		13,9%		14,7%		15,3%		16,2%		13,8%		16,2%		14,1%		16,1%		14,1%		14,7%		13,4%		14,2%		14,2%		14,6%		14,0%		14,0%		12,3%	
	2022	14,8%	0,1	15,5%	0,5	15,6%	-0,4	15,1%	-0,5	14,7%		16,2%	1,5	15,6%	0,3	15,3%	1,2	16,1%	-0,1	14,2%	0,4	14,1%	-2,1	14,6%	-1,5	12,5%	-1,6	13,9%	-0,8	13,6%	0,2	13,8%	-0,4	14,2%	0,0	13,0%	-1,6	12,6%	-1,4	13,2%	0,9		
Dienstag	2019	14,9%		14,3%		16,2%		16,3%		13,3%		13,6%		12,6%		13,1%		16,3%		13,4%		16,0%		14,5%		13,3%		13,4%		14,2%		14,4%		14,0%		15,5%		13,6%		14,7%			
	2022	14,3%	-0,6	14,9%	0,6	15,1%	-1,1	14,9%	-1,4	12,4%	-0,9	12,8%	-0,8	12,5%	-0,1	14,7%	1,6	16,1%	-0,2	13,2%	-0,2	14,6%	-1,4	14,0%	-0,5	13,7%	0,4	13,1%	-0,3	14,4%	0,2	14,0%	-0,4	14,0%	0,0	14,1%	-1,4	12,7%	-0,9	12,5%	-2,2		
Mittwoch	2019	14,0%		13,5%		14,5%		14,8%		12,7%		14,0%		12,8%		13,5%		15,4%		13,6%		14,7%		13,4%		13,7%		13,2%		13,9%		12,9%		13,9%		14,5%		12,2%		12,7%			
	2022	14,2%	0,2	14,3%	0,8	14,3%	-0,2	14,8%	0,0	12,8%	0,1	14,0%	0,0	13,2%	0,4	12,5%	-1,0	16,0%	0,6	13,1%	-0,5	16,1%	1,4	14,6%	1,2	11,9%	-1,8	11,9%	-1,3	13,3%	0,1	13,2%	-0,7	14,1%	1,2	14,8%	0,3	12,7%	0,5	11,2%	-1,5		
Donnerstag	2019	13,9%		14,5%		14,8%		14,4%		12,9%		14,4%		13,4%		12,2%		16,4%		14,1%		14,4%		13,6%		14,1%		13,1%		12,9%		14,1%		13,4%		15,8%		13,0%		13,8%			
	2022	15,0%	1,1	16,1%	1,6	15,6%	0,8	14,6%	0,2	13,7%	0,8	13,0%	-1,4	12,3%	-1,1	13,1%	0,9	14,6%	-1,8	13,7%	-0,4	16,7%	2,3	14,3%	0,7	12,2%	-1,9	12,4%	-0,7	14,1%	1,2	14,9%	0,8	14,0%	0,6	15,1%	-0,7	13,6%	0,6	10,5%	-3,3		
Freitag	2019	16,2%		15,0%		14,8%		14,8%		16,5%		17,2%		15,2%		15,3%		16,9%		15,4%		16,6%		16,7%		14,6%		15,2%		15,6%		16,0%		15,7%		15,5%		15,1%		15,1%			
	2022	16,0%	-0,2	16,5%	1,5	16,4%	1,6	16,3%	1,5	16,0%	-0,5	15,6%	-1,6	15,2%	0,0	15,6%	0,3	16,5%	-0,4	16,4%	1,0	17,0%	0,4	16,3%	-0,4	15,3%	0,7	16,6%	1,4	15,6%	0,0	15,5%	-0,5	16,8%	1,1	15,5%	0,0	15,7%	0,6	14,4%	-0,7		
Samstag	2019	17,5%		18,8%		15,2%		16,1%		25,0%		17,9%		25,5%		22,8%		15,3%		21,9%		17,5%		21,1%		22,9%		23,6%		20,7%		18,7%		21,8%		14,2%		22,4%		23,0%			
	2022	18,6%	1,1	18,0%	-0,8	15,3%	0,1	18,5%	2,4	26,5%	1,5	22,1%	4,2	29,3%	3,8	23,7%	0,9	17,5%	2,2	24,1%	2,2	17,9%	0,4	24,2%	3,1	28,5%	5,6	28,3%	4,7	22,7%	2,0	22,9%	4,2	21,6%	-0,2	17,7%	3,5	26,0%	3,6	32,5%	9,5		
Sonntag	2019	8,9%		8,9%		8,6%		8,0%		5,7%		8,2%		5,2%		8,9%		3,6%		7,8%		4,6%		4,6%		7,2%		6,9%		9,0%		8,8%		8,0%		9,9%		9,7%		8,5%			
	2022	7,1%	-1,8	5,8%	-3,1	7,7%	-0,9	5,8%	-2,2	3,5%	-2,2	6,4%	-1,8	2,0%	-3,2	5,1%	-3,8	3,2%	-0,4	5,3%	-2,5	3,6%	-1,0	3,0%	-1,6	5,9%	-1,3	3,8%	-3,1	6,3%	-2,7	5,6%	-3,2	5,4%	-2,6	9,7%	-0,2	6,7%	-3,0	5,7%	-2,8		
Freitag + Samstag	2019	33,7%		33,8%		30,0%		30,9%		41,5%		35,1%		40,7%		38,1%		32,2%		37,3%		34,1%		37,8%		37,5%		38,8%		36,3%		34,7%		37,5%		29,7%		37,5%		38,1%			
	2022	34,6%	0,9	34,5%	0,7	31,7%	1,7	34,8%	3,9	42,5%	1,0	37,7%	2,6	44,5%	3,8	39,3%	1,2	34,0%	1,8	40,5%	3,2	34,9%	0,8	40,5%	2,7	43,8%	6,3	44,9%	6,1	38,3%	2,0	38,4%	3,7	38,4%	0,9	33,2%	3,5	41,7%	4,2	46,9%	8,8		

Die Innenstadtbesuche konzentrieren sich auf Freitage und Samstage, Sonntags stirbt die Innenstadt zunehmend aus.

Hat sich die Verweildauer in der Innenstadt verändert?

2022 zu 2019

04

“Im Detail, ja.”

Heatmap Aufenthaltszeiten der Innenstadtutzer

Hat sich die Verweildauer in der Innenstadt verändert?



2019

Im Jahr 2019 war die durchschnittliche Verweildauer im öffentlichen Raum des Betrachtungsgebietes weitestgehend einheitlich. Es gab wenige Orte, an denen die Verweildauer respektive Aufenthaltszeit besonders gewesen ist. Zu den Orten, an denen die durchschnittliche Verweildauer höher war, zählen beispielsweise Grünflächen und auch zielgruppenspezifische Gastronomiebetriebe.

Im Vergleich zu 2019 hat sich die durchschnittliche Verweildauer der getrackten GPS-Geräte in zwei Extreme verlagert: In einigen Gebieten ist die durchschnittliche Aufenthaltszeit (ergo



2022

Passantengeschwindigkeit) kürzer geworden - die Menschen bewegen sich damit an diesen Orten grundsätzlich schneller fort. Zu diesen Orten zählt beispielsweise der Ballindamm oder auch das Alstertor. Gleichfalls gibt es Orte, an denen die Verweildauer gestiegen ist, wie bspw. das Café Alex, die Stadthöfe. Diese Orte haben offensichtlich nach der Pandemie mehr Bindungskraft und Attraktivität für die entsprechenden Besucher gewonnen: Hierzu zählen insbesondere und typischerweise Gastronomiebetriebe, aber auch Parkanlagen.

Heatmap Aufenthaltszeiten der Innenstadtutzer

Hat sich die Verweildauer in der Innenstadt verändert?



2022

Hat sich das Einzugsgebiet der Innenstadt verändert?

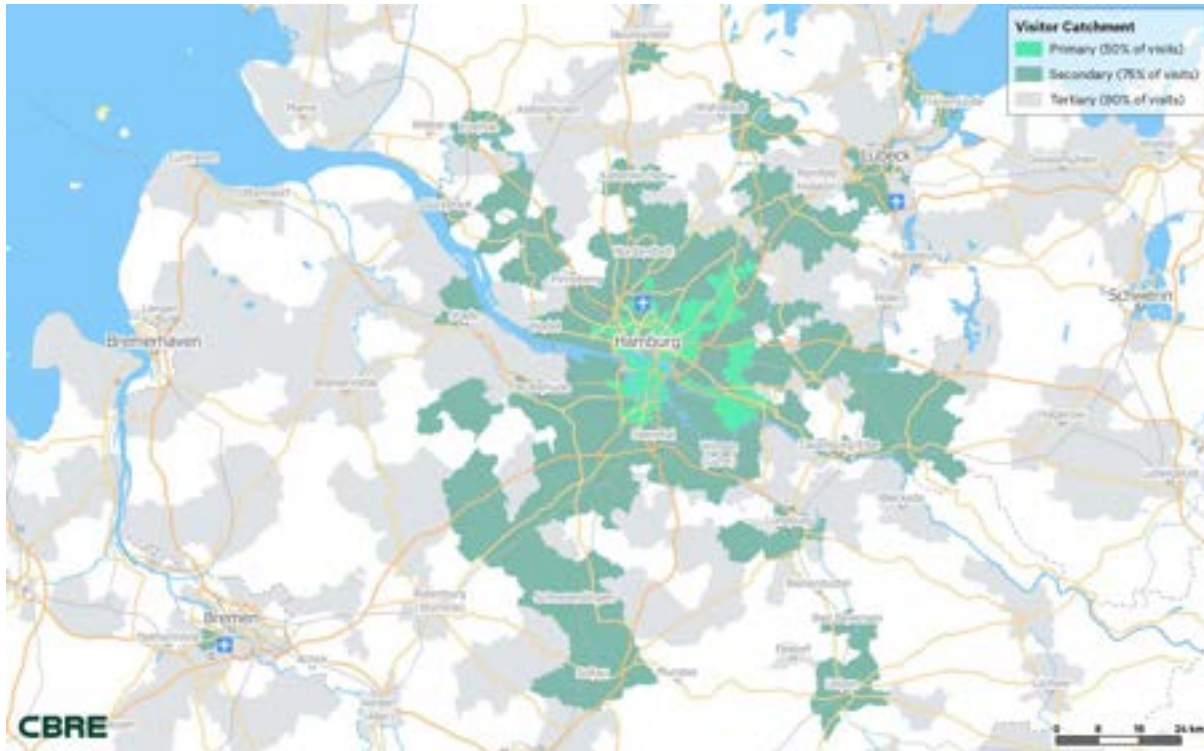
2022 zu 2019

05

“Ja, es ist neu strukturiert.”

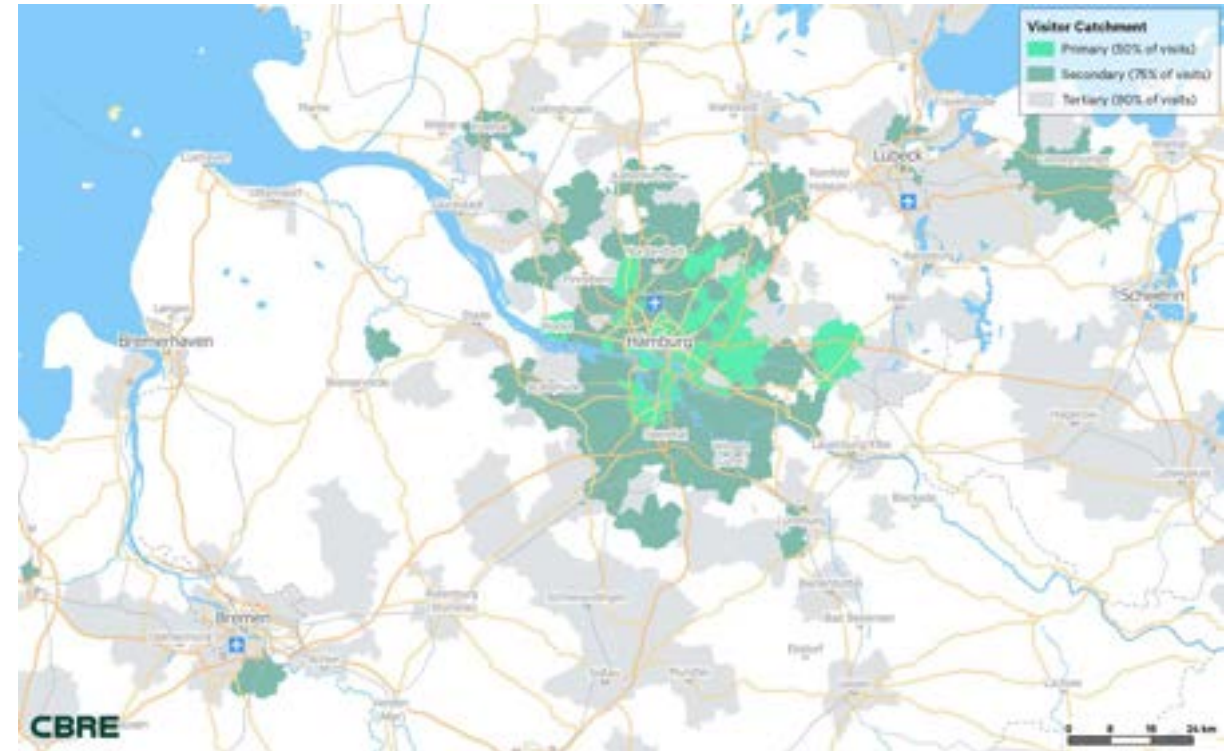
Besucherherkunft

Hat sich das Einzugsgebiet der Innenstadtutzer verändert?



Spitalerstraße | 2019

Die Spitalerstraße zog 2019 insbesondere Menschen aus einem überregionalen Einzugsgebiet an. Dies war typisch für eine Highstreet mit Volumen-Marken.



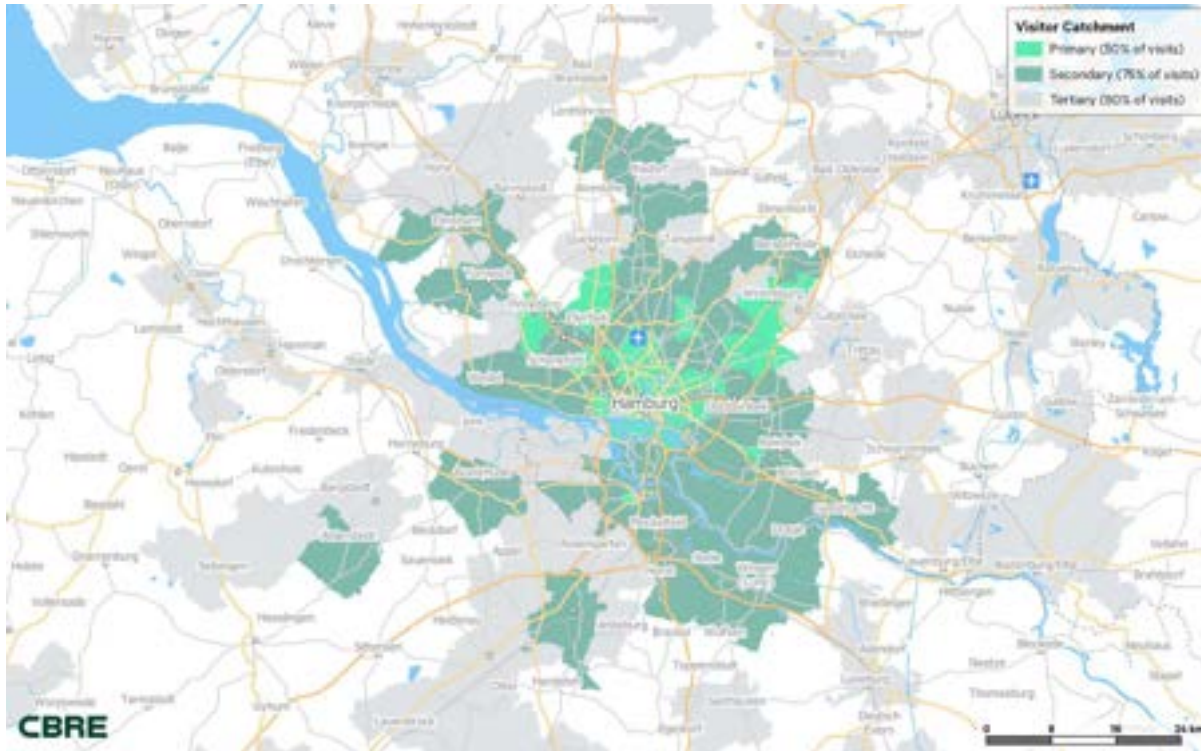
Spitalerstraße | 2022

verändert. Anders als die Einzugsgebiete der anderen betrachteten Straßenzüge ist das primäre und sekundäre Einzugsgebiet geschrumpft. Damit kommen in Relation mehr Menschen aus dem näheren Umland.

Zwischen den Jahren 2019 und 2022 hat sich das Einzugsgebiet merklich

Besucherherkunft

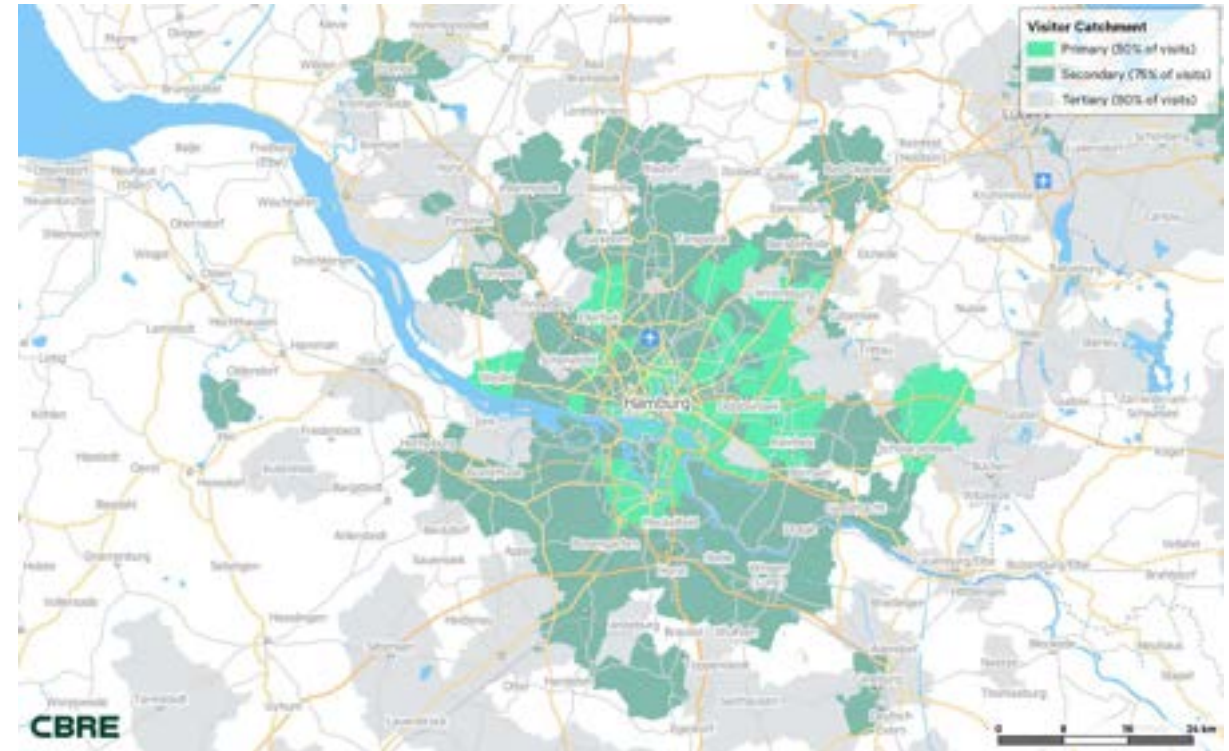
Hat sich das Einzugsgebiet der Innenstadtutzer verändert?



Neuer Wall | 2019

Der Neue Wall attraktivierte 2019 insbesondere Menschen aus einem anderen und zugleich kompakteren primären und sekundären Einzugsgebiet als die Spitalerstraße.

Zwischen den Jahren 2019 und 2022 hat sich das Einzugsgebiet des Neue Wall merklich verändert. Anders als das der Spitalerstraße hat sich der primäre und



Neuer Wall | 2022

sekundäre Einzugsbereich räumlich vergrößert sowie zum Teil neu strukturiert. Es kommen damit weniger Besucher aus der unmittelbaren Umgebung (dieser Effekt ist auch in anderen Städten zu beobachten). Es kann davon ausgegangen werden, dass sich damit auch die Besucherzusammensetzung verändert. Inwieweit ist später zu klären.

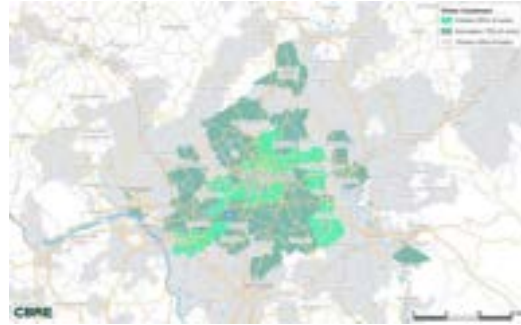
Besucherherkunft

Einordnung der Ergebnisse

Die Veränderungen der Einzugsgebiete sind sowohl stadtspezifisch als auch kleinräumlich zueinander standortabhängig.

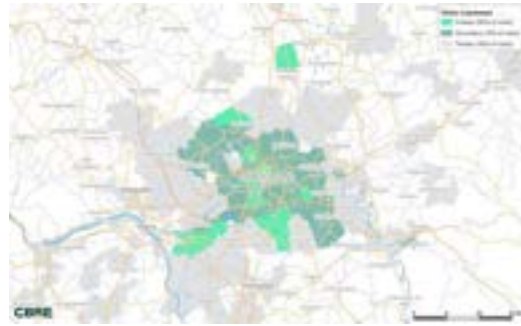


Frankfurt



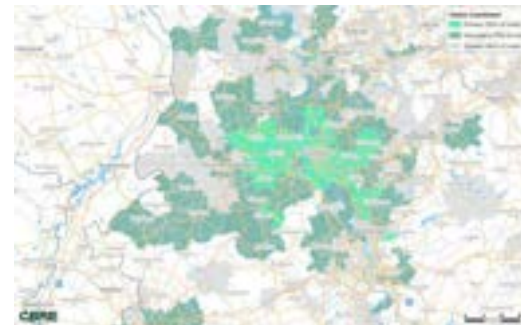
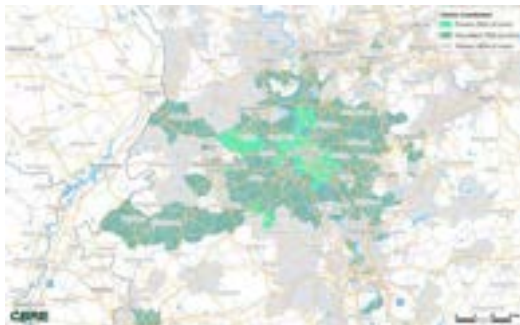
Beispiel: Das Einzugsgebiet Frankfurt Zeil : wird größer, das der Goethestraße verändert sich weniger; das der Spitalerstraße in Hamburg im selben Zeitraum kleiner, des Neuen Walls größer.

Frankfurt

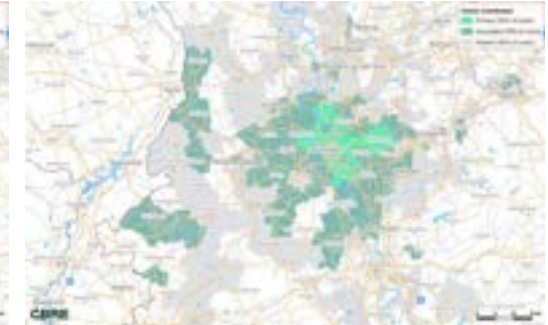
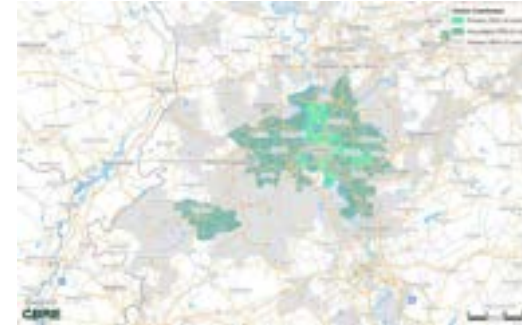


Fazit: Der relationale Anteil der Besucherherkunft hat sich damit –zumindest in den den meisten Fällen – 2019 zu 2022 verändert.

Düsseldorf



Düsseldorf

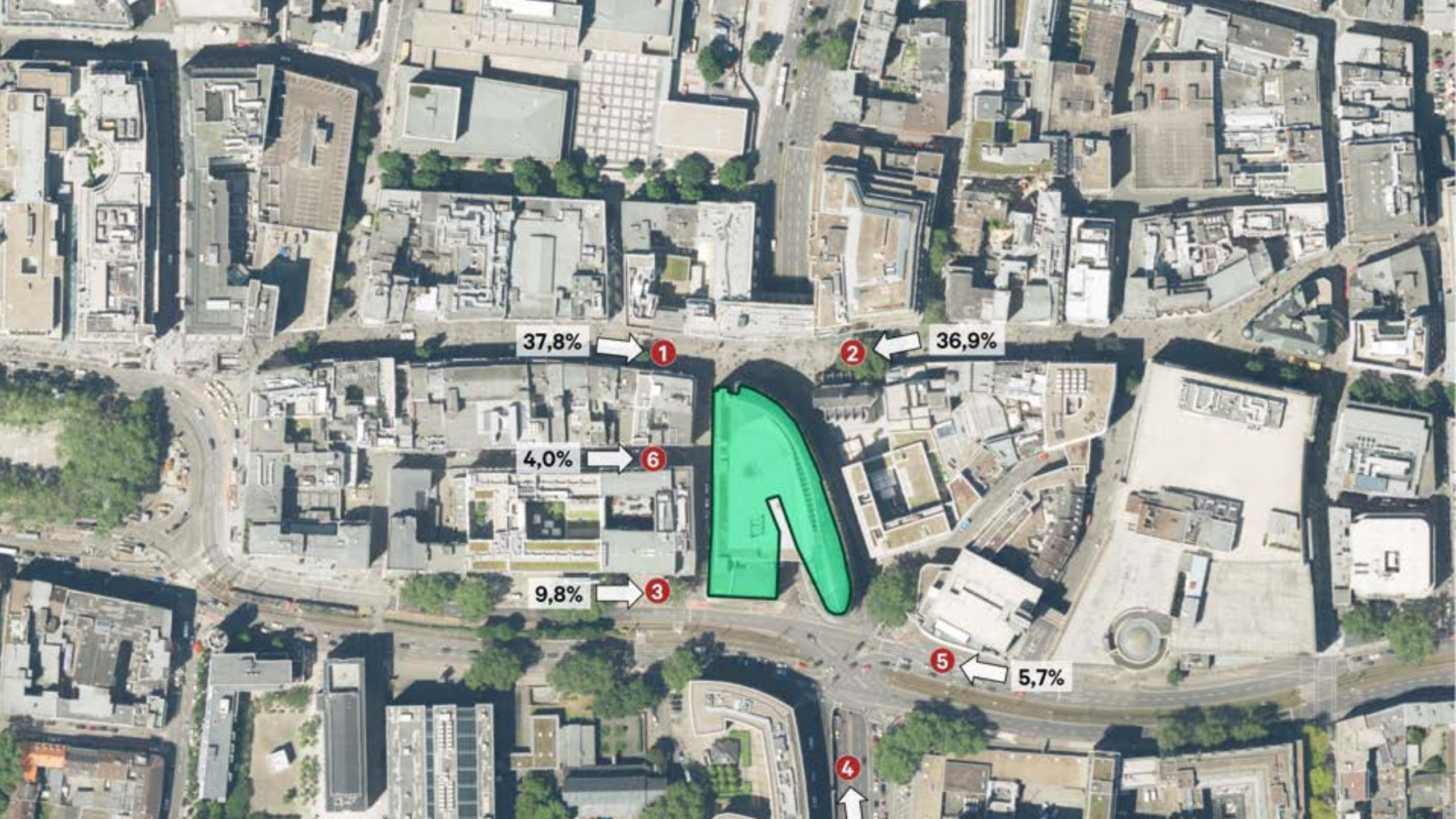


Hamburg



Hamburg





37,8%

1

36,9%

2

4,0%

6

9,8%

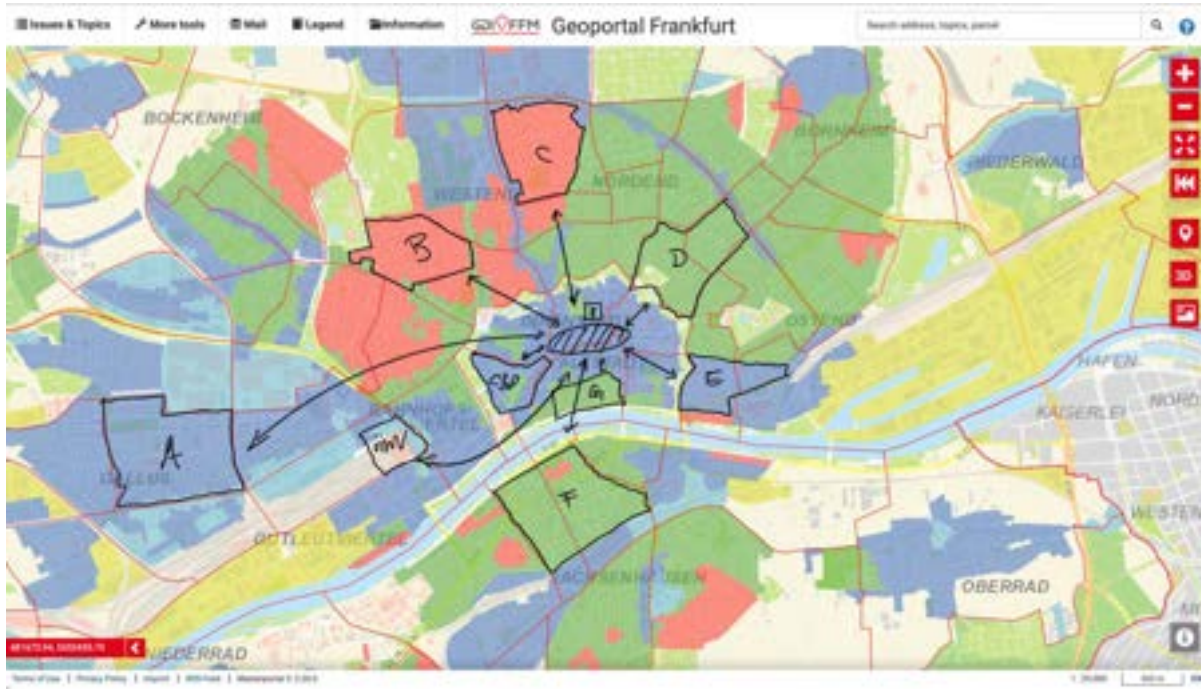
3

5,7%

5

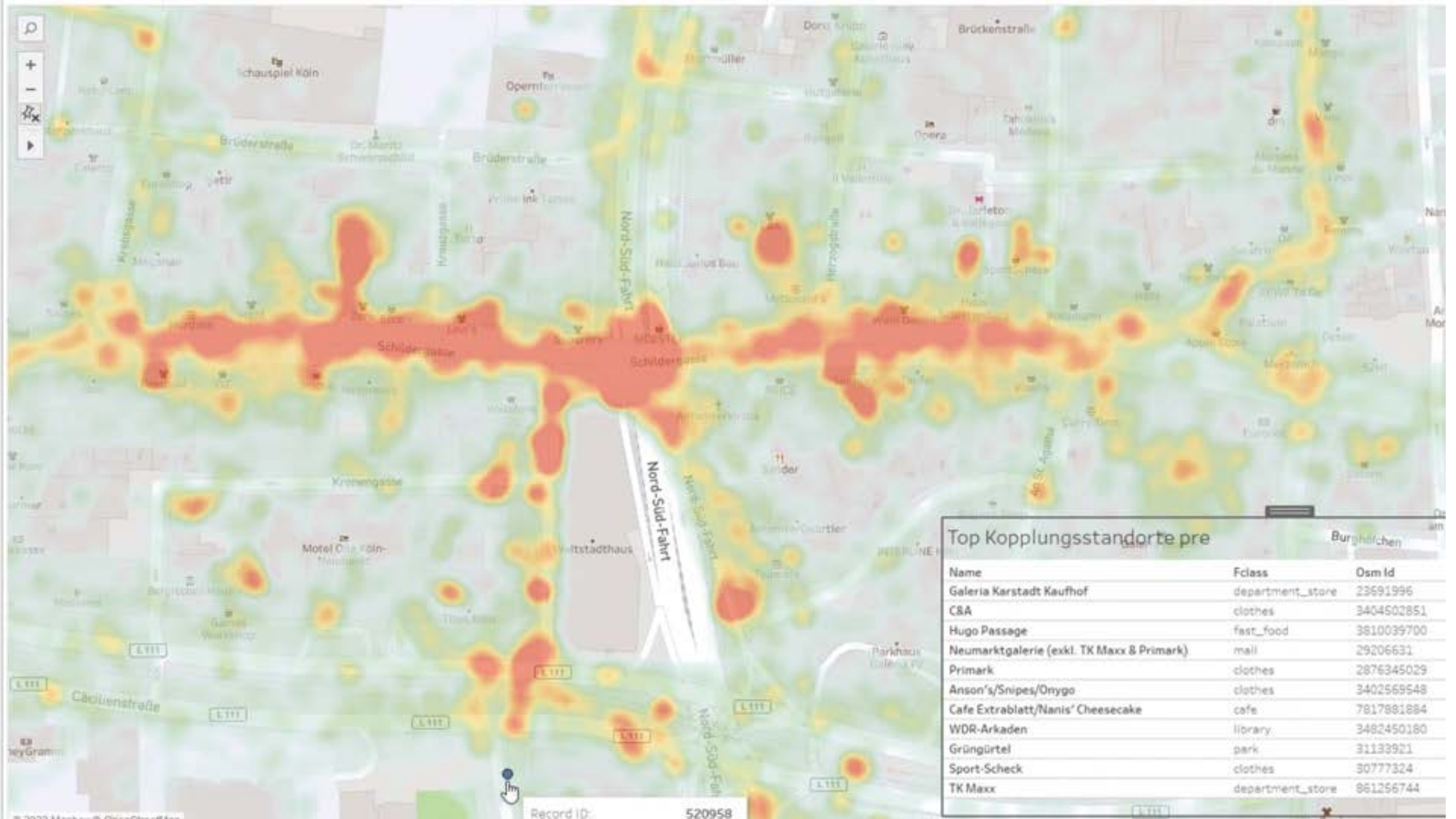
4

Besucherherkunft | Frankfurt



März - August 2020

11M Ost-City	11M Altstadt	11M Sachsenhausen	11M CBD	11M Galles	11M Hauptbahnhof	11M Karstadt Passage	11M Nordend	11M Nordend-Westend	11M Ostend	11M Sachsenhausen
11M Ost-City	31.0%	16.0%	44.0%	5.0%	14.0%	8.0%	10.0%	4.7%	11.0%	16.0%
11M Altstadt	21.0%		10.0%	4.2%	10.0%	3.0%	14.0%	3.0%	9.0%	11.0%
11M Sachsenhausen	13.0%	8.0%		5.0%	10.0%	1.0%	8.0%	8.0%	6.0%	10.0%
11M CBD	16.0%	14.2%	10.0%		4.0%	11.0%	2.0%	8.0%	5.0%	14.0%
11M Galles	11.7%	8.2%	10.0%	10.0%		10.0%	1.0%	8.0%	8.0%	1.0%
11M Hauptbahnhof	13.0%	8.0%	8.0%	11.0%	3.0%		1.0%	5.0%	1.0%	1.7%
11M Karstadt Passage	10.0%	9.0%	8.0%	11.0%	2.0%	14.0%		8.0%	5.0%	8.0%
11M Nordend	16.0%	10.0%	11.0%	11.0%	4.2%	8.0%	1.0%		1.0%	14.0%
11M Nordend-Westend	13.0%	11.0%	8.0%	10.0%	3.0%	10.0%	1.0%		1.0%	10.0%
11M Ostend	14.0%	10.0%	10.0%	11.0%	4.0%	10.0%	1.0%	10.0%		8.0%
11M Sachsenhausen	11.7%	10.0%	8.0%	11.0%	3.0%	10.0%	1.0%	8.0%	4.0%	1.0%



Top Kopplungsstandorte pre

Name	Fclass	Osm Id
Galeria Karstadt Kaufhof	department_store	23691996
C&A	clothes	3404502851
Hugo Passage	fast_food	3810039700
Neumarktgalerie (exkl. TK Maxx & Primark)	mall	29206631
Primark	clothes	2876345029
Anson's/Snipes/Ornygo	clothes	3402569548
Cafe Extrablatt/Nanis' Cheesecake	cafe	7817881884
WDR-Arkaden	library	3482450180
Grüngürtel	park	31133921
Sport-Scheck	clothes	30777324
TK Maxx	department_store	861256744

Record ID: 520958

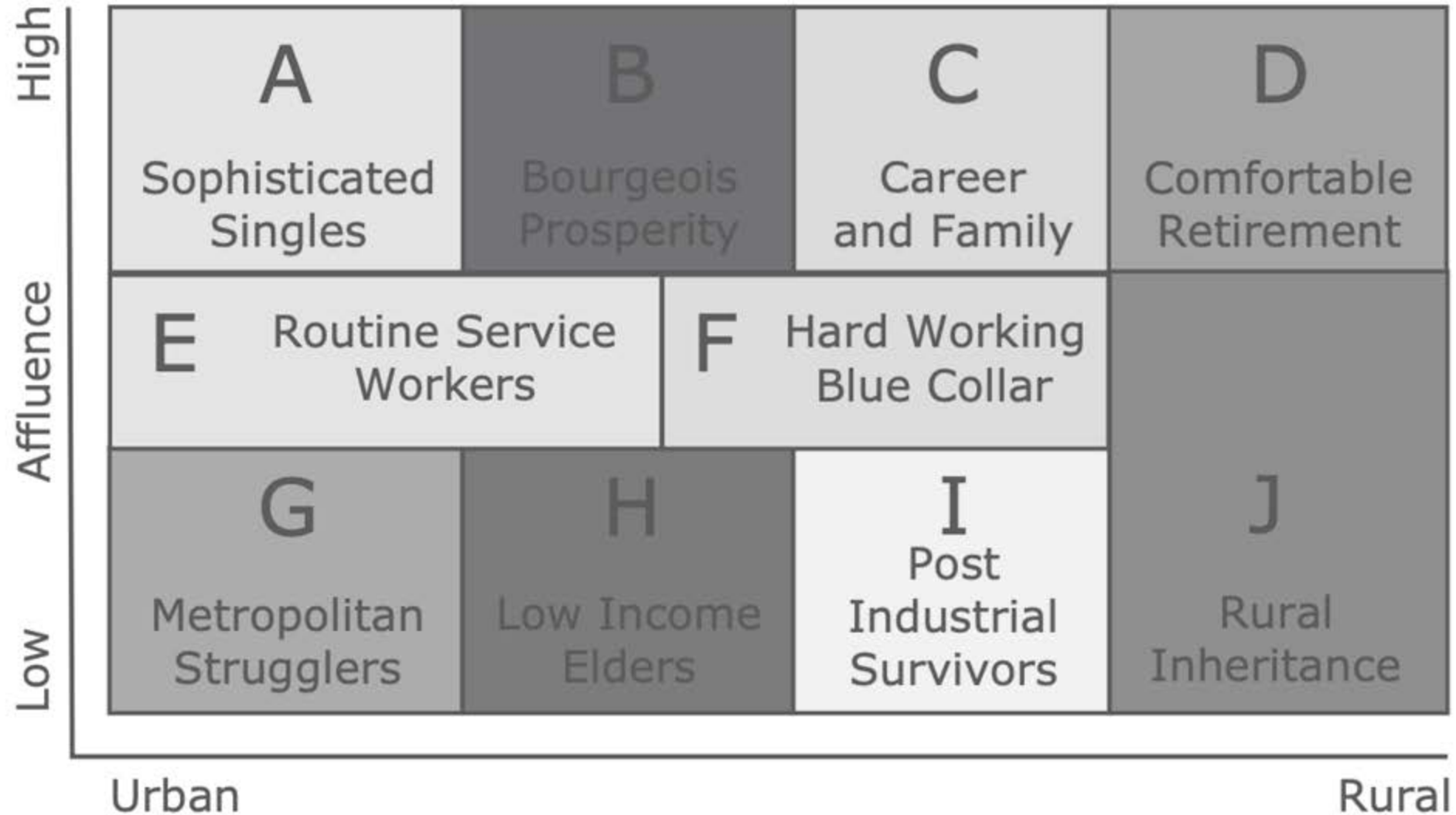
Haben sich die Nutzergruppen der Innenstadt verändert?

2022 zu 2019

06

“Ja, teilweise gravierend.”

Besucherprofile | Mosaic Milieus (Definition)



Besucherprofile | Mosaic Milieus (Hamburg)

Haben sich die Nutzergruppen der Innenstadt 2022 gegenüber 2019 verändert?

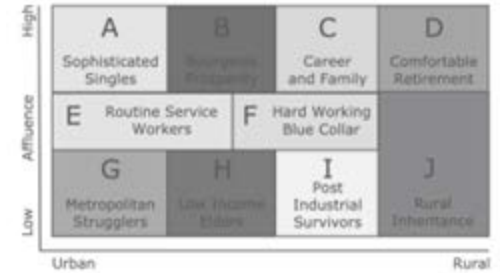
Mosaic Group	Jahr	Neuer Wall	Δ 2019 - 2022	Spitalerstraße	Δ 2019 - 2022	Δ zwischen Standorten im selben Jahr
Bourgeois Prosperity	2019	11,3 %		10,0 %		1,2
	2022	11,4 %	0,2	13,5 %	3,5	-2,1
Career and Family	2019	1,7 %		1,9 %		-0,3
	2022	5,0 %	+3,3	1,9 %	0,0	3,0
Comfortable Retirement	2019	2,4 %		2,8 %		-0,4
	2022	7,6 %	+5,2	2,9 %	0,1	4,7
Hard Working Blue Collar	2019	25,4 %		28,9 %		-3,4
	2022	23,4 %	-2,1	26,5 %	-2,4	-3,1
Low Income Elders	2019	1,6 %		1,9 %		-0,3
	2022	6,3 %	+4,7	1,8 %	0,0	4,4
Metropolitan Strugglers	2019	3,8 %		4,6 %		-0,8
	2022	9,9 %	+6,1	4,4 %	-0,2	5,5
Post Industrial Survivors	2019	1,8 %		2,2 %		-0,4
	2022	10,1 %	+8,2	2,2 %	0,0	7,9
Routine Service Workers	2019	9,2 %		9,5 %		-0,4
	2022	11,6 %	2,5	11,2 %	1,7	0,4
Rural Inheritance	2019	0,3 %		0,4 %		-0,1
	2022	2,2 %	1,9	0,3 %	0,0	1,9
Sophisticated Singles	2019	42,7 %		37,9 %		4,7
	2022	12,7 %	-30,0	35,3 %	-2,7	-22,6

Ja, besonders eine Gruppe hat sich seit der Pandemie aus einem Teil der Innenstadt zurückgezogen – gutausgebildete junge Großstadtmenschen

- Die Milieuzusammensetzung der Besucher auf den betrachteten Abschnitten der Einkaufsstraßen hat sich in den drei Jahren klar differenziert. Auffällig ist, dass sich der Anteil der Sophisticated Singles an den Besuchern der beiden Einkaufsstraßen bereits im Jahr 2019 unterscheidet. Dieser Unterschied an der sozialen Zusammensetzung hat sich massiv verstärkt (von 4,7 auf 22,5 Prozentpunkte). Der Anteil der Sophisticated Singles an den Besuchern ist jedoch dort besonders stark eingebrochen, wo er im Jahr 2019 noch höher war – auf dem Neuen Wall im betrachteten Zeitraum um **30 Prozentpunkte**. Dies ist unter den betrachteten Gebieten vor der Maximilianstraße in München der höchste Wert. Ausgeglichen wird der Rückgang der Sophisticated Singles auf dem Neuen Wall durch einen Zuwachs in Höhe von 20 Prozentpunkten durch prinzipiell finanziell schwächer gestellte Gruppen (Low Income Elders, Metropolitan Strugglers sowie Post Industrial Survivors).
- Die Besucherstruktur hat sich damit zwischen 2019 und 2022 klar verändert und in dieser Zeit kleinräumlich stark ausdifferenziert.

Besucherprofile | Mosaic Milieus

Wie ist die soziale Zusammensetzung 2019 und 2022 in den Innenstädten?



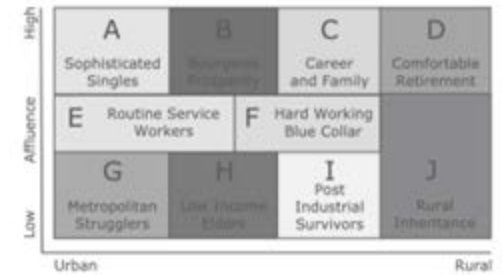
Die Innenstädte unterscheiden sich in ihrer sozialen Durchmischung deutlich.

- Die farblichen Markierungen zeigen die Ausprägungen der Milieuanteile im Vergleich unter den betrachteten Gebieten in Deutschen Haupteinkaufsstraßen.
- Essen ist von einem überproportional hohen Anteil der Hard Working Blue Collar und gleichzeitig einem geringen Anteil der Sophisticated Singles geprägt,
- Stuttgart hingegen einem hohen Anteil der Routine Service Workers sowie der Bourgeois Prosperity. Die Bourgeois Prosperity ist ähnlich hoch ausgeprägt in Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und Köln.
- Leipzig hingegen einen geringen Anteil an dieser Gruppe und vergleichsweise prinzipiell einen hohen Anteil der Metropolitan Strugglers (Anmerkung: Auf der Grimmaischen Straße ist dieser zwischen 2019 und 2022 deutlich zurück gegangen), welche in Frankfurt stark unterrepräsentiert sind.
- Berlin ist geprägt von einem hohen Anteil der Sophisticated Singles, wobei dieser in Steglitz noch höher ausfällt, als in dem Gebiet des Kurfürstendamms respektive der Tauentzienstraße.

Mosaic Group	Year	Berlin Tauentzienstraße	Berlin Kurfürstendamm (Süd)	Berlin Schloßstraße (Mitte)	Berlin Schloßstraße (Nord)	Düsseldorf Schadowstraße (West)	Düsseldorf Königsallee	Essen Limbecker Straße	Essen Kettwiger Straße	Frankfurt (Main) Goethestraße	Frankfurt (Main) Zeil (Mitte)	Hamburg Neuer Wall	Hamburg Spitalerstraße	Köln Hohe Straße	Köln Schildergasse (Mitte)	Leipzig Grimmaische Straße	Leipzig Petersstraße	Munich Kaufingerstraße	Munich Maximilianstraße	Stuttgart Königstraße (Nord)	Stuttgart Stiftstraße
Bourgeois Prosperity	2019	4%	5%	5%	5%	12%	13%	7%	8%	12%	11%	11%	10%	12%	13%	4%	3%	8%	8%	14%	14%
	2022	6%	5%	6%	5%	15%	16%	8%	8%	14%	12%	11%	14%	12%	15%	16%	3%	3%	12%	14%	15%
Career and Family	2019	1%	1%	0%	1%	1%	2%	1%	1%	1%	1%	2%	2%	3%	2%	2%	1%	1%	1%	2%	2%
	2022	1%	1%	1%	1%	2%	2%	1%	1%	1%	1%	5%	2%	3%	3%	3%	2%	2%	1%	2%	2%
Comfortable Retirement	2019	1%	1%	1%	1%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	3%	4%	3%	3%	2%	2%	2%	3%	3%
	2022	1%	1%	1%	1%	2%	3%	1%	2%	2%	2%	8%	3%	3%	4%	4%	3%	3%	2%	3%	3%
Hard Working Blue Collar	2019	30%	31%	18%	20%	29%	32%	57%	54%	31%	32%	25%	29%	32%	31%	11%	9%	20%	17%	29%	25%
	2022	32%	33%	19%	21%	31%	33%	59%	57%	33%	34%	23%	26%	31%	33%	33%	10%	9%	20%	30%	26%
Low Income Elders	2019	1%	1%	1%	1%	2%	2%	3%	3%	1%	1%	2%	2%	3%	2%	4%	3%	1%	1%	2%	2%
	2022	1%	1%	1%	1%	2%	3%	3%	3%	2%	2%	6%	2%	2%	3%	3%	4%	4%	1%	3%	3%
Metropolitan Strugglers	2019	4%	5%	3%	4%	3%	3%	5%	5%	1%	1%	4%	5%	4%	3%	26%	26%	2%	1%	2%	2%
	2022	6%	5%	4%	4%	3%	4%	6%	6%	1%	2%	10%	4%	6%	4%	4%	32%	33%	2%	2%	2%
Post Industrial Survivors	2019	1%	1%	1%	1%	1%	2%	1%	1%	3%	2%	2%	2%	4%	3%	3%	3%	2%	2%	5%	5%
	2022	1%	1%	1%	1%	2%	2%	1%	1%	3%	3%	10%	2%	3%	5%	4%	3%	3%	3%	6%	5%
Routine Service Workers	2019	5%	6%	6%	6%	10%	11%	9%	10%	9%	9%	9%	10%	11%	11%	12%	13%	9%	8%	15%	14%
	2022	6%	6%	7%	6%	11%	13%	10%	10%	10%	10%	12%	11%	11%	13%	12%	12%	12%	12%	16%	15%
Rural Inheritance	2019	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	0%	0%	0%	0%
	2022	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	0%	0%	0%
Sophisticated Singles	2019	53%	50%	65%	63%	40%	33%	14%	16%	40%	41%	43%	38%	27%	32%	35%	40%	55%	60%	28%	33%
	2022	45%	46%	61%	60%	32%	25%	12%	13%	35%	34%	13%	35%	30%	19%	22%	29%	30%	46%	24%	28%

Besucherprofile | Mosaic Milieus

Haben sich die Nutzergruppen der Innenstädte 2022 gegenüber 2019 verändert?



Mosaic Group	Year	Berlin Tauentzienstraße	Berlin Kurfürstendamm (Süd)	Berlin Schloßstraße (Mitte)	Berlin Schloßstraße (Nord)	Düsseldorf Schadowstraße (West)	Düsseldorf Königsallee	Essen Limbecker Straße	Essen Kettwiger Straße	Frankfurt (Main) Goethestraße	Frankfurt (Main) Zeil (Mitte)	Hamburg Neuer Wall	Hamburg Spitalerstraße	Köln Hohe Straße	Köln Schildergasse (Mitte)	Leipzig Grimmaische Straße	Leipzig Petersstraße	Munich Kaufingerstraße	Munich Maximilianstraße	Stuttgart Königstraße (Nord)	Stuttgart Stiftstraße	
Bourgeois Prosperity	2019																					
	2022	1,3	0,2	1,0	0,7	2,4	2,7	0,4	-0,2	1,6	1,7	0,2	3,5	-0,2	2,7	12,1	0,7	-5,5	4,0	0,2	1,1	
Career and Family	2019																					
	2022	0,4	-0,1	0,1	0,1	0,4	0,4	-0,1	0,0	0,2	0,3	3,3	0,0	-0,2	1,2	1,2	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0	
Comfortable Retirement	2019																					
	2022	0,3	-0,1	0,1	0,1	0,4	0,4	-0,1	0,0	0,3	0,4	5,2	0,1	-0,2	1,4	0,8	0,8	1,1	0,7	0,3	0,2	
Hard Working Blue Collar	2019																					
	2022	2,0	2,6	1,3	1,3	2,2	1,3	1,2	2,8	1,4	1,5	-2,1	-2,4	-1,6	2,0	22,3	1,3	-10,9	3,2	1,4	1,1	
Low Income Elders	2019																					
	2022	0,2	0,0	0,0	0,0	0,4	0,5	0,2	0,1	0,4	0,3	4,7	0,0	-0,6	1,0	-0,9	0,8	3,0	0,3	0,2	0,3	
Metropolitan Strugglers	2019																					
	2022	1,9	0,5	0,7	0,1	0,2	0,2	0,3	0,4	0,5	0,3	6,1	-0,2	1,7	1,3	-22,1	6,1	31,6	0,6	0,1	0,6	
Post Industrial Survivors	2019																					
	2022	0,3	-0,1	0,0	0,1	0,5	0,4	-0,1	-0,1	0,2	0,5	8,2	0,0	-1,2	1,5	0,7	0,9	1,3	0,7	0,5	0,3	
Routine Service Workers	2019																					
	2022	1,2	0,5	1,0	0,7	1,3	1,8	0,3	0,3	0,9	1,5	2,5	1,7	-0,1	1,8	0,1	-0,7	2,6	3,7	0,6	0,8	
Rural Inheritance	2019																					
	2022	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	1,9	0,0	0,1	0,1	-1,0	0,3	1,3	0,1	0,0	0,0	
Sophisticated Singles	2019																					
	2022	-7,8	-3,6	-4,2	-3,1	-7,8	-7,9	-2,0	-3,2	-5,3	-6,6	-30,0	-2,7	2,4	-12,9	-13,0	-10,6	-24,9	-13,7	-3,5	-4,5	

Ja, besonders eine Gruppe hat sich seit der Pandemie aus der Innenstadt zurückgezogen – gutausgebildete junge Großstadtmenschen

- Bis auf das betrachtete Gebiet in der Hohen Straße in Köln, verzeichnen alle anderen Gebiete einen Rückzug von Sophisticated Singles. Besonders betroffen sind hiervon die betrachteten Gebiete in Hamburg (Neuer Wall -30), München (-25, -24), Köln (Schildergasse -13), Leipzig (-13, -11), Düsseldorf (-8, -8) und in Berlin der Bereich auf der Tauentzienstraße (-8). Grundsätzlich zieht sich den Daten nach damit die kommende intellektuell aufstrebende und zahlungskräftige Generation aus den Innenstädten zurück.
- In Leipzig hat der Anteil der Metropolitan Strugglers auf der Grimmaische Straße deutlich (-22) abgenommen; gleichzeitig ist der Anteil der Hard Working Blue Collar (+22) und der prinzipiell finanziell besser gestellten Bourgeois Prosperity (+12) gestiegen.
- In München zeigen die Daten eine inhomogene Entwicklung: Der Anteil der Bourgeois Prosperity und Hard Working Blue Collar steigen auf der Maximilianstraße (+4, +3) und sinken auf der Kaufingerstraße (-6, -11). Gleichzeitig steigt der Anteil der Metropolitan Strugglers um fast 32 Prozentpunkte.
- Zusammenfassend zeigen die Daten, dass sich auch auf kleinräumlicher Ebene deutliche Unterschiede in der Veränderung der Milieuzusammensetzung seit 2019 ergeben haben.

Besucherprofile

Audience Affinity nach NEAR (2022)

Audience Name*	2019	2020	2022	2022 zu 2019
Coffee Lover	8,51 %	5,22 %	5,58 %	-2,93
Luxury Lifestyle**	3,15 %	0,58 %	0,32 %	-2,83
Organic Shopper	7,91 %	4,64 %	5,42 %	-2,49
Business Travelers**	7,83 %	6,67 %	5,79 %	-2,04
Casual Diner**	6,78 %	5,70 %	4,79 %	-1,99
Fast Foodie	7,52 %	5,70 %	5,73 %	-1,79
Sports Junkie**	6,41 %	5,41 %	4,63 %	-1,78
Fashionista**	6,86 %	6,18 %	5,31 %	-1,55
Fitness Minded**	6,49 %	5,51 %	5,16 %	-1,33
Pet Owner	6,55 %	5,12 %	5,31 %	-1,24
Parent	5,64 %	3,86 %	5,16 %	-0,48
Do-it-yourselfer	4,82 %	5,02 %	4,84 %	0,02
Outdoors*	3,86 %	4,25 %	4,58 %	0,72
Hardcore Gamer**	0,48 %	1,26 %	1,37 %	0,89
Bargain Hunter**	3,60 %	4,25 %	4,52 %	0,92
Music Streamer**	0,88 %	1,45 %	2,05 %	1,17
Expecting Parent	0,71 %	2,80 %	2,10 %	1,39
Movie/TV Streamer**	1,28 %	2,80 %	3,05 %	1,77
Makeup Addict**	3,60 %	4,06 %	5,42 %	1,82
Looking for Love	1,82 %	5,31 %	3,89 %	2,07
College Student	2,21 %	4,83 %	4,63 %	2,42
Online Shopper**	2,27 %	5,70 %	5,79 %	3,52
Celeb-obsessed**	0,82 %	3,67 %	4,58 %	3,76

* Definition der Audience Affinity vgl. Folgeseiten.

Im Vergleich zu 2019 hat sich die soziale Durchmischung verändert – Besonders Personen mit einem hohen Mobilitätsverhalten, mit einer Zahlungsbereitschaft für Qualität und einem Gefallen für Orte mit hoher Verweilqualität bleiben der östlichen Zeil fern.

Auch die Analysen der Audience Affinity zeigen ein gleiches Bild: Die östliche Zeil hat sich in ihrer Sozialstruktur neu gemischt. Der Anteil derer, die in ihrem täglichen Leben Wert auf qualitativ hochwertige Produkte bei einer gleichzeitigen Zahlungsbereitschaft vor Ort legen, ist über die letzten Jahre gesunken (in rot dargestellt).

Hingegen ist der prozentuale Anteil derer, die ihre täglichen Routinen über Online-Kanäle ausrichten und diese insbesondere auch nutzen, um vorzugsweise im Onlinehandel kostengünstig neue Produkte zu erwerben, ist deutlich gestiegen (in blau dargestellt).

Grundsätzlich hat damit auf der Zeil eine Veränderung der Wertebasis stattgefunden, die leichte Ansätze der Bildung von Monostrukturen aufweist. Relevant in diesem Kontext ist, dass sich aus den Daten über den zeitlichen Verlauf eine erkennbare Richtung und damit ein Entwicklungstrend abzeichnet, der besonders herausfordernd für den Einzelhandel vor Ort ist.

*) kontinuierliche Entwicklung (Trend)



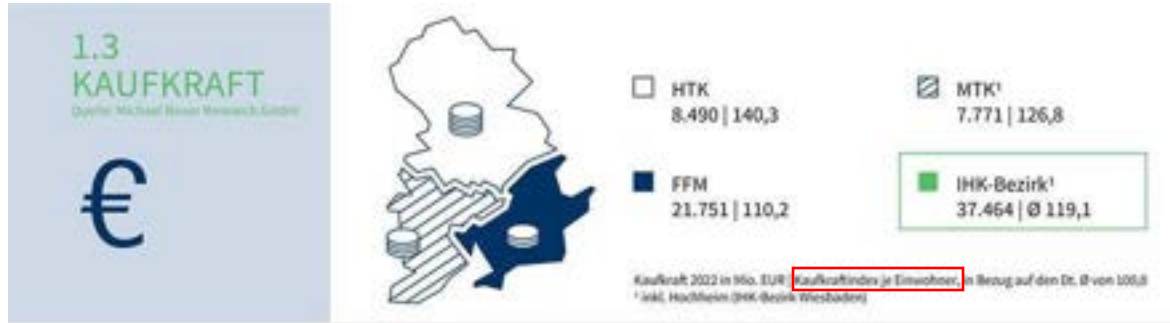


Hat sich die einzelhandelsrelevante
Kaufkraft in der Innenstadt verändert? 2022 zu 2019

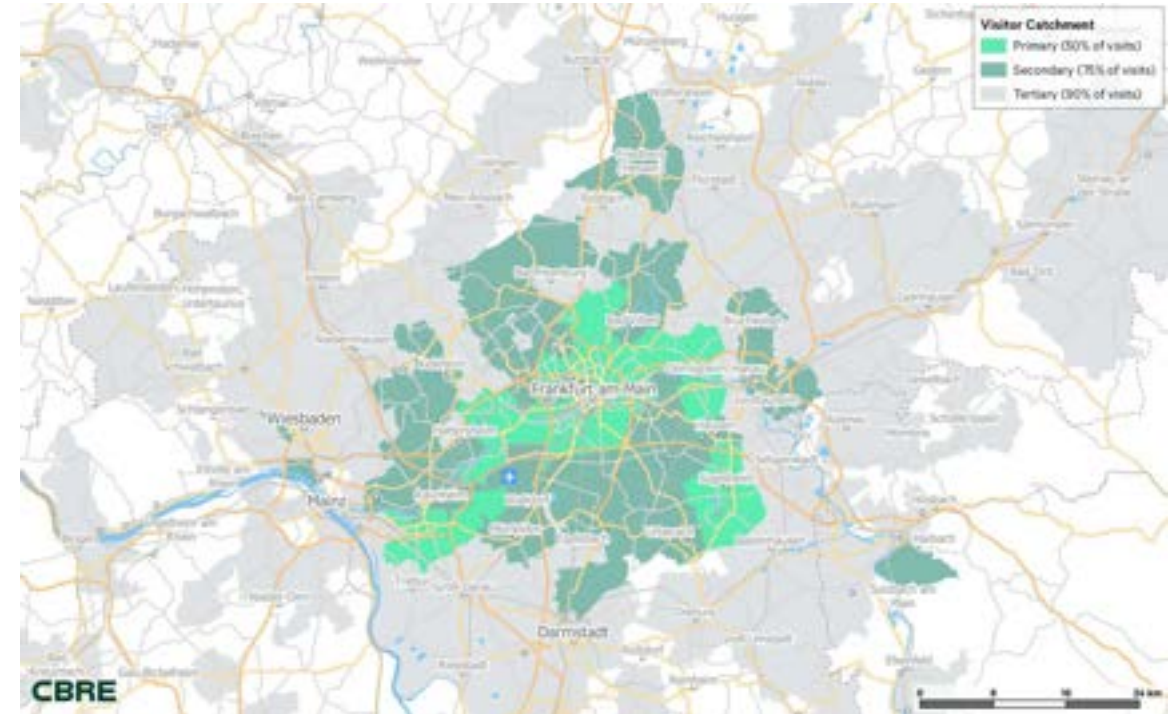
07

“Ja, geringfügig.”

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft ... im klassischen Sinn.



“Kaufkraftindex je Einwohner”



~ 70 % der Besucher nicht Einwohner

Zeil (Mitte) | 2022

Unklar bleibt damit, wie hoch die einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Besucherherkunft ist.

Urbanes Ordnungsmuster einzelhandelsrelevanter Kaufkraft

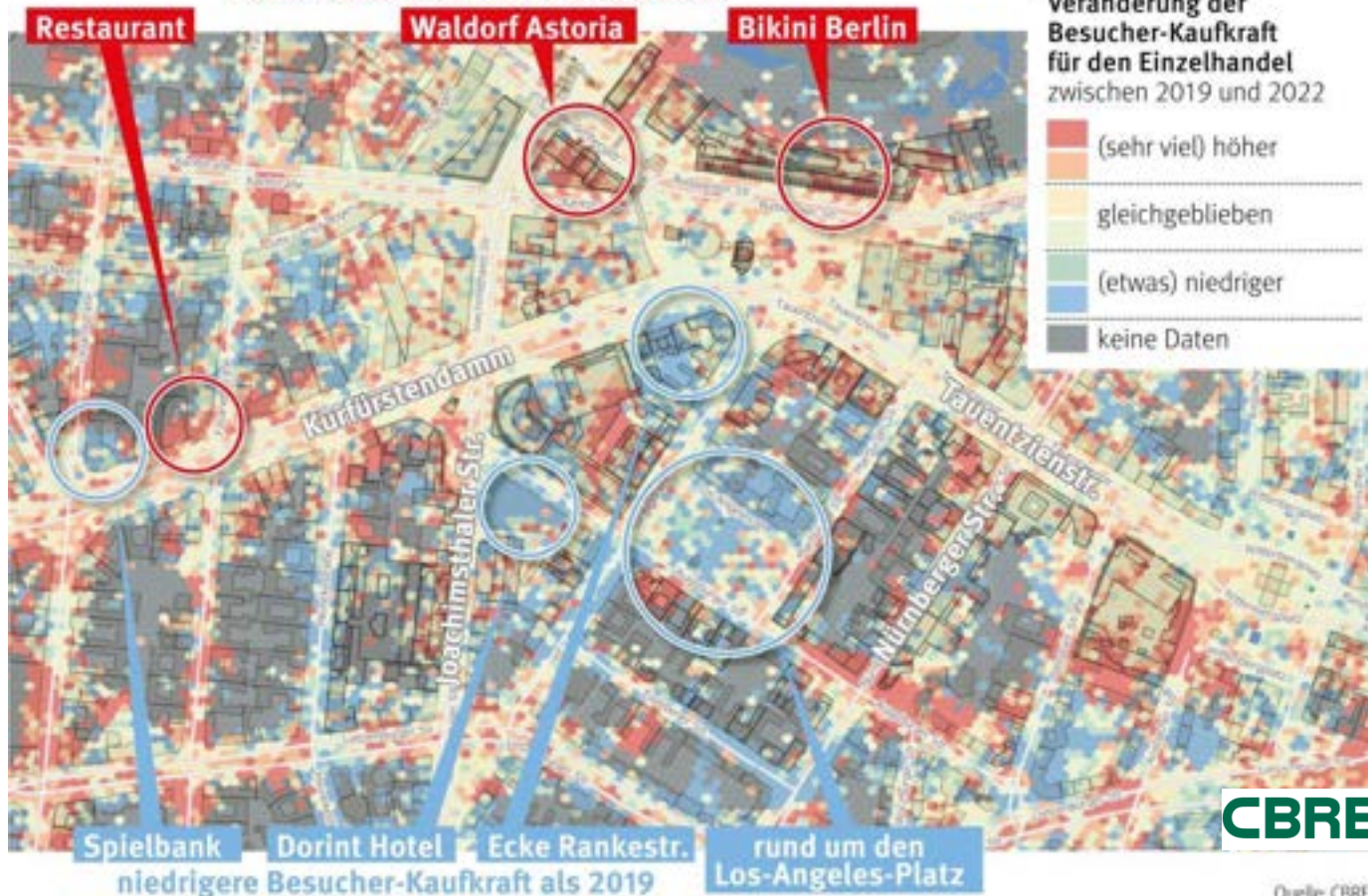


Hat sich die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Innenstadt verändert?

Urbanes Ordnungsmuster einzelhandelsrelevanter Kaufkraft

Wie sich die Kaufkraft in der City West nach Corona verändert hat

höhere Besucher-Kaufkraft als 2019



Die Abbildung zeigt die Veränderung des urbanen Ordnungsmusters der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft nach Herkunft der BesucherInnen zwischen 2019 und 2022 in dem Bereich Kurfürstendamm / Tauentzienstraße.

Besonders haben die Bereiche um den Los-Angeles-Platz, das Gebäude Kurfürstendamm Ecke Rankestraße (H&M & Co.), das Gebäude Ecke Joachimsthaler Straße sowie die Spielbank Ecke Kurfürstendamm Umlandstraße Kaufkraftpotential verloren. Wie kleinräumlich differenziert diese Entwicklungen (und damit die Wirkweisen der Nutzungen einzelner Immobilien sind) zeigt sich beispielsweise an den an die Spielbank anschließenden Gebäude trennscharf zur Nutzung. Der Häuserblock ist wie eine Batterie mit einem negativen Pol (Spielbank) und einem positiven Pol ausgestattet (Restaurant Ecke Fasanenstraße).

Positiv haben sich beispielsweise die Bereiche um das gemixt genutzte BIKINI Berlin entwickelt, auch die Flächen im Waldorf Astoria haben sich bezüglich der Kaufkraft nach Herkunft der BesucherInnen entwickelt.



Δ 2019 - 2022

∅ Retail relevant purchasing power

- n/a
- lower
- slightly lower
- stable
- slightly higher
- higher
- strongly highest

0 50. 100. 150m

21.10.2024 Nikolas Müller

Urbanes Ordnungsmuster einzelhandelsrelevanter Kaufkraft

Hat sich die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Innenstadt verändert?

Frankfurt Stadt
-2,2

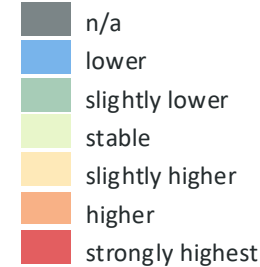


Goethestraße
-1,7

Zeil (Mitte)
- 3,0

Δ 2019 - 2022

Ø Retail relevant purchasing power



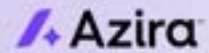
Die Abbildung zeigt die Veränderung des urbanen Ordnungsmusters der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zwischen 2019 und 2022.

Das Ordnungsmuster einzelhandelsrelevanter Kaufkraft (nach BesucherInnenherkunft) hat sich in den letzten drei Jahren verändert.

Eingebüßt hat vor allem die östliche Zeil.

- Auffällig ist, dass die einzelhandelsrelevante Kaufkraft von Frankfurt am Main Stadt (Bevölkerung vor Ort) **asynchron** zu den beiden betrachteten Bereichen schrumpft: Die Goethestraße ist bezogen auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ermittelt nach Herkunft der BesucherInnen mit einem Minus von 1,7 Prozentpunkten resilienter als der betrachtete Bereich auf der östlichen Zeil (-3,0 Prozentpunkte). **Das Kaufkraftpotential auf der östlichen Zeil fällt im betrachteten Zeitraum damit stärker als der Index im Stadtgebiet.**





Know your Market. Reach your Customer.

Gain insights on the trends that matter to your business.

Learn More

BLOGS

Geolocation Insights for
Regenerative Tourism in Hawaii

RESOURCES

eBook: Not All **Consumer Behavior**
Data Is Created Equal

CASE STUDIES

QSR Pollo Campero Leverages
Consumer Insights for **200**
Restaurant Expansion Plan



Welcome to Azira! We're here to help you understand global consumer behavior.

Die gesellschaftliche Transformation der Innenstadt

TEIL 1 Problemstellung und Vorgehen

TEIL 2 Analysen und Ergebnisse

TEIL 3 **Zusammenfassung und Handlungsempfehlungen**

Fragestellungen & Antworten

2022 zu 2019 (Pre / Post Covid)

01 Wie haben sich die Passantenfrequenzen entwickelt?
“Positiv im Vergleich zum Lockdown.”

02 Hat sich die räumliche Nutzung im Innenstadtbereich verändert?
“Ja, geringfügig. Einzelhandel ist weiterhin ein Besuchermagnet.”

03 Hat sich die zeitliche Nutzung verändert?
“Leicht negativ für die Randzeiten.”

04 Hat sich die Verweildauer verändert?
“Im Detail, ja.”

05 Hat sich das Einzugsgebiet verändert?
“Ja, es ist neu strukturiert.”

06 Haben sich die Nutzergruppen verändert?
“Ja, teilweise gravierend.”

07 Hat sich die einzelhandelsrelevante Kaufkraft verändert?
“Ja, geringfügig.”

Einordnung der Ergebnisse und grundsätzliche Handlungsempfehlungen

Frequenzmessungen sind nicht der Schlüssel, um Veränderung in der Stadt zu messen.

Die Einzelhändler sind finanziell schwer getroffen – und in Folge die Eigentümer.

Heterogenität durch neue Nutzergruppen in die Innenstadt bringen.

Flächen für neue Nutzungen in der Innenstadt generieren.

Den zeitlichen Fokus und die kritische Masse beachten.

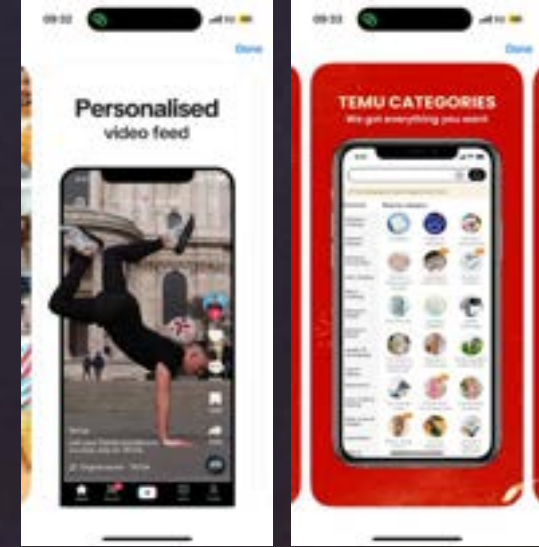
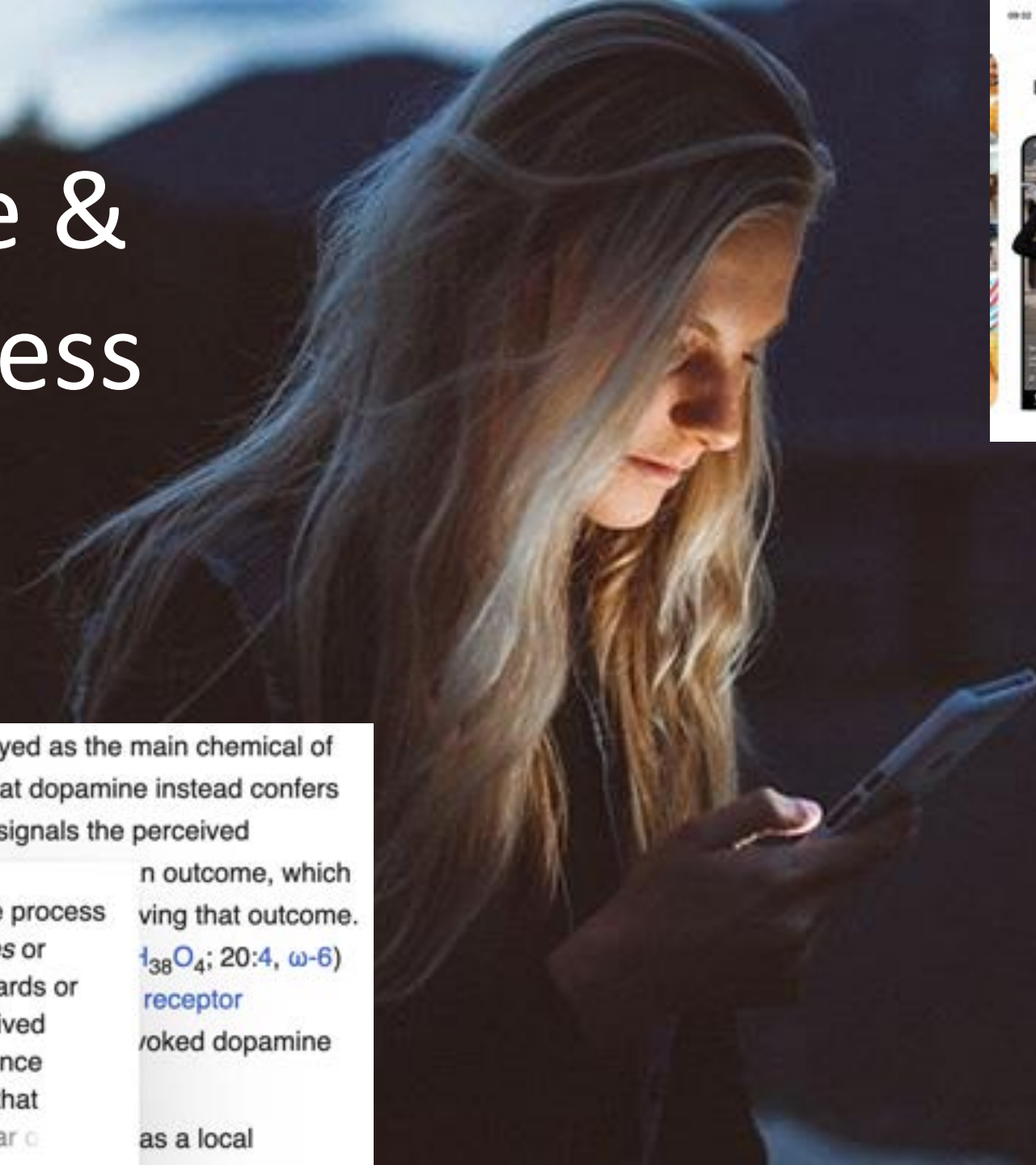
Strategien vor Aktionen definieren, um den Wertbeitrag einzelner Immobilienprojektentwicklungen beziffern zu können.

Steuerungsindikatoren für Projektentwicklungen ganzheitlich überprüfen und gegebenenfalls neu verhandeln bzw. definieren.


Beutegemeinschaften für die Stadtentwicklung generieren – denn ohne die Eigentümer geht nicht sehr viel.

Neue Datennutzungsstrategien bieten zusätzliche Optionen, um die Informationsgrundlage für strategisch relevante Entscheidungen in der Stadtentwicklung radikal zu verbessern.

#Dopamine & #Attractiveness



In popular culture and media, dopamine is often portrayed as the main chemical of pleasure, but the current opinion in pharmacology is that dopamine instead confers [motivational salience](#); [6][7][8] in other words, dopamine signals the perceived motivational prospect. In turn, this prospect propels the individual towards it. [8][9] It is the endogenous dopamine that shapes accumbens activation in the nucleus accumbens during reward transients during learning. Outside the nucleus accumbens, dopamine acts as a local neurotransmitter in outcome, which regulates that outcome. $D_{38}O_4$; 20:4, ω -6) receptor-stimulated dopamine release is regulated as a local neurotransmitter.

The image shows the front interior of a Mercedes-Benz car. The seats are upholstered in a vibrant red leather with a subtle texture. The dashboard and center console are finished in a dark, possibly black, material. A large, vertical touchscreen is mounted in the center console, displaying a colorful interface. The steering wheel is black and features the Mercedes-Benz logo. The overall design is modern and sleek, with ambient lighting visible around the air vents and door panels.

Mit künstlicher Intelligenz und der
Routinen-Funktion passt sich das
Fahrzeug Ihren Gewohnheiten an.



Fokus auf Neue schnittflächenübergreifende
Datennutzungsstrategien zur Evaluation von
interdisziplinären Wechselwirkungen in der gebauten
Umwelt.

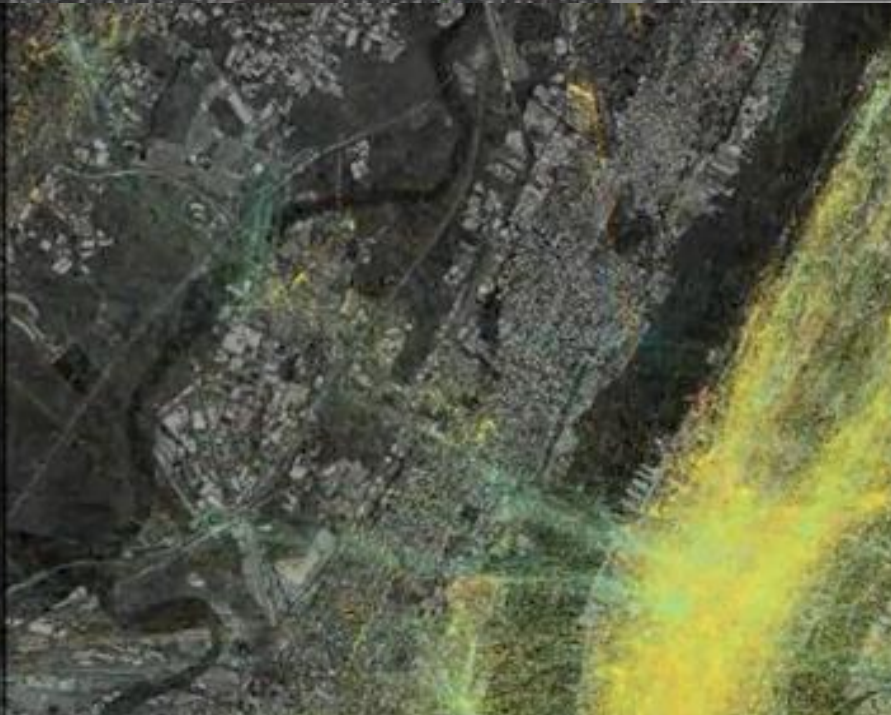
Anpassung der Stadt an die Nutzer. Placemaking.
(Reduktion von Risiken)

Big Data Analytics and AI Location Intelligence

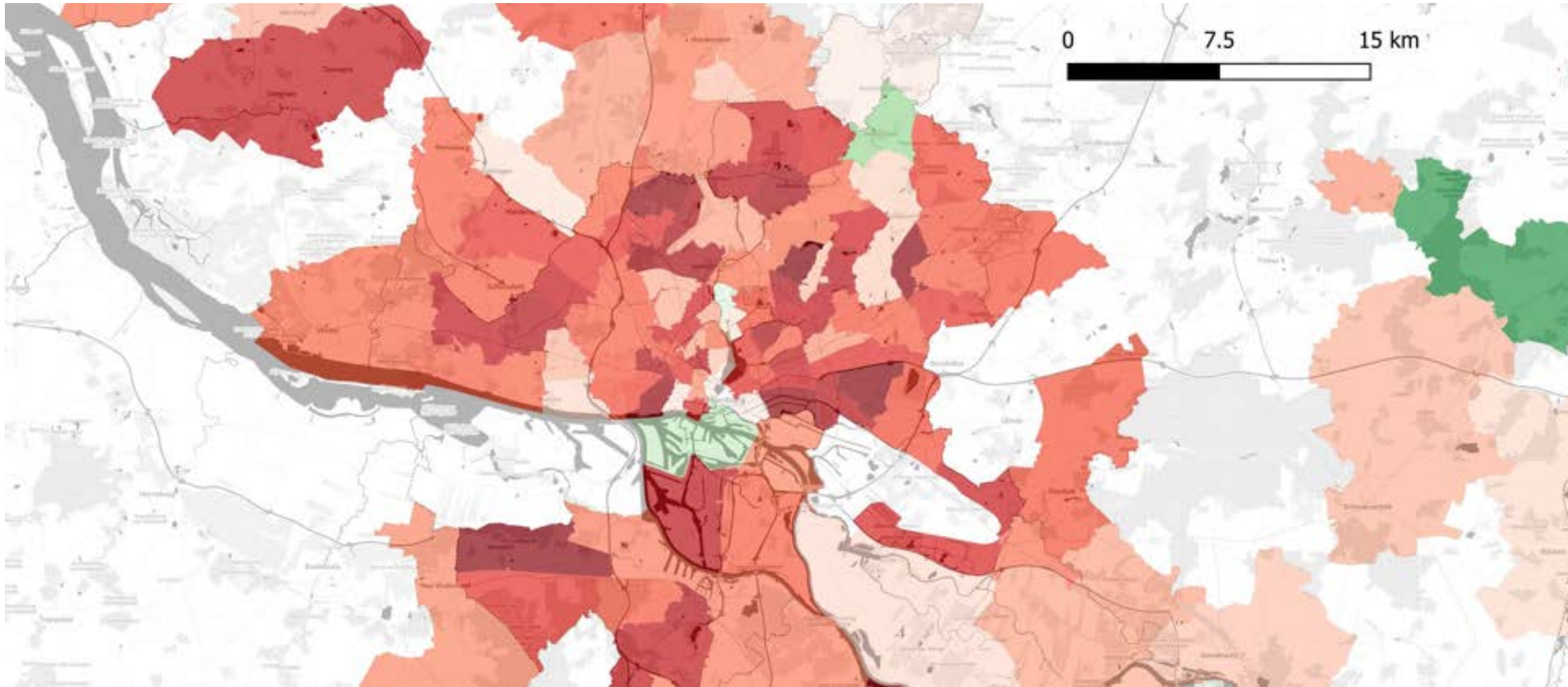


7AM
New York City

- Residence
- Food
- Arts & Entertainment
- College & University
- Nightlife Spot
- Great Outdoors



EBS P5 Mietindex | Hamburg





Search your city here



Sony CSL

15min-City

Hamburg

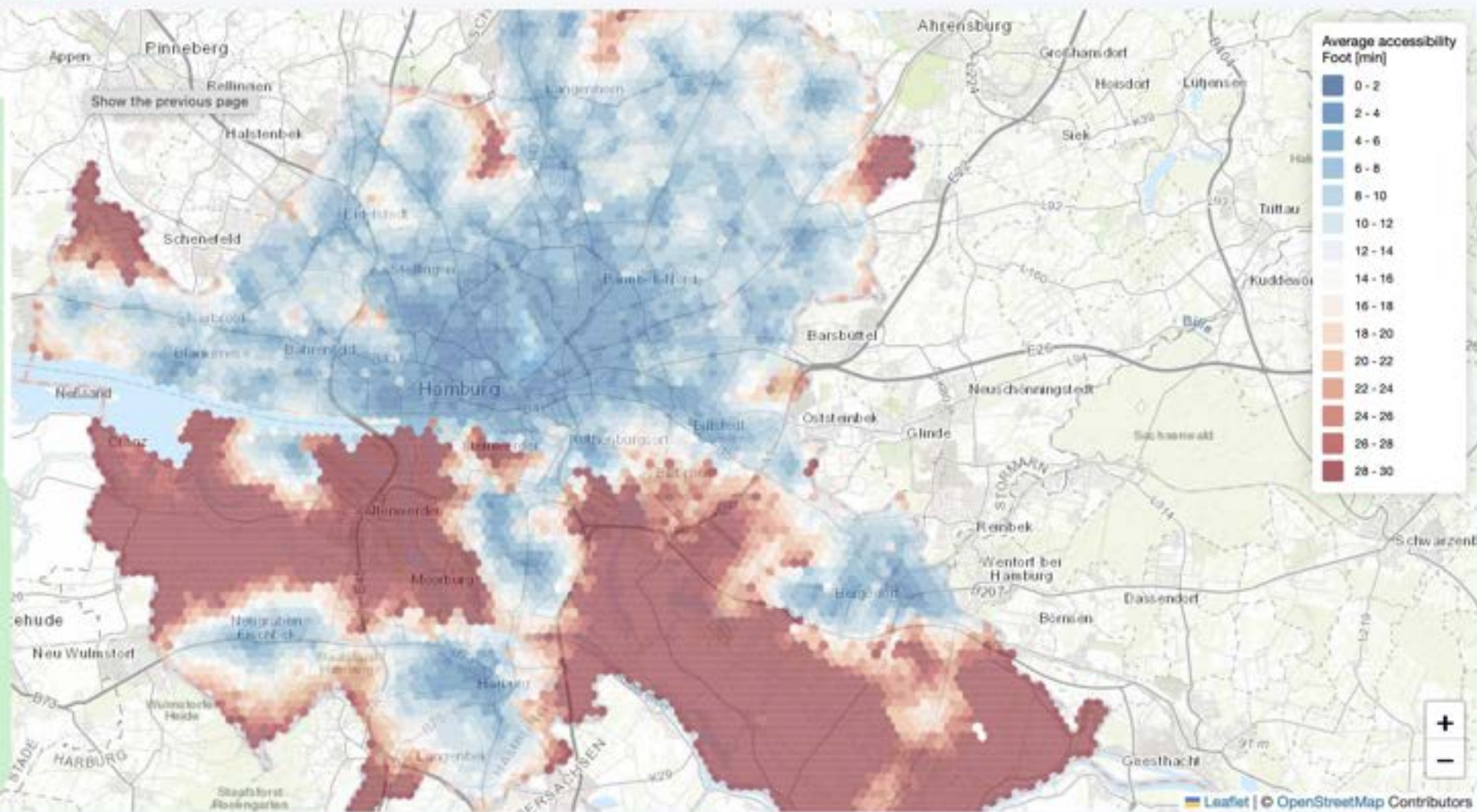


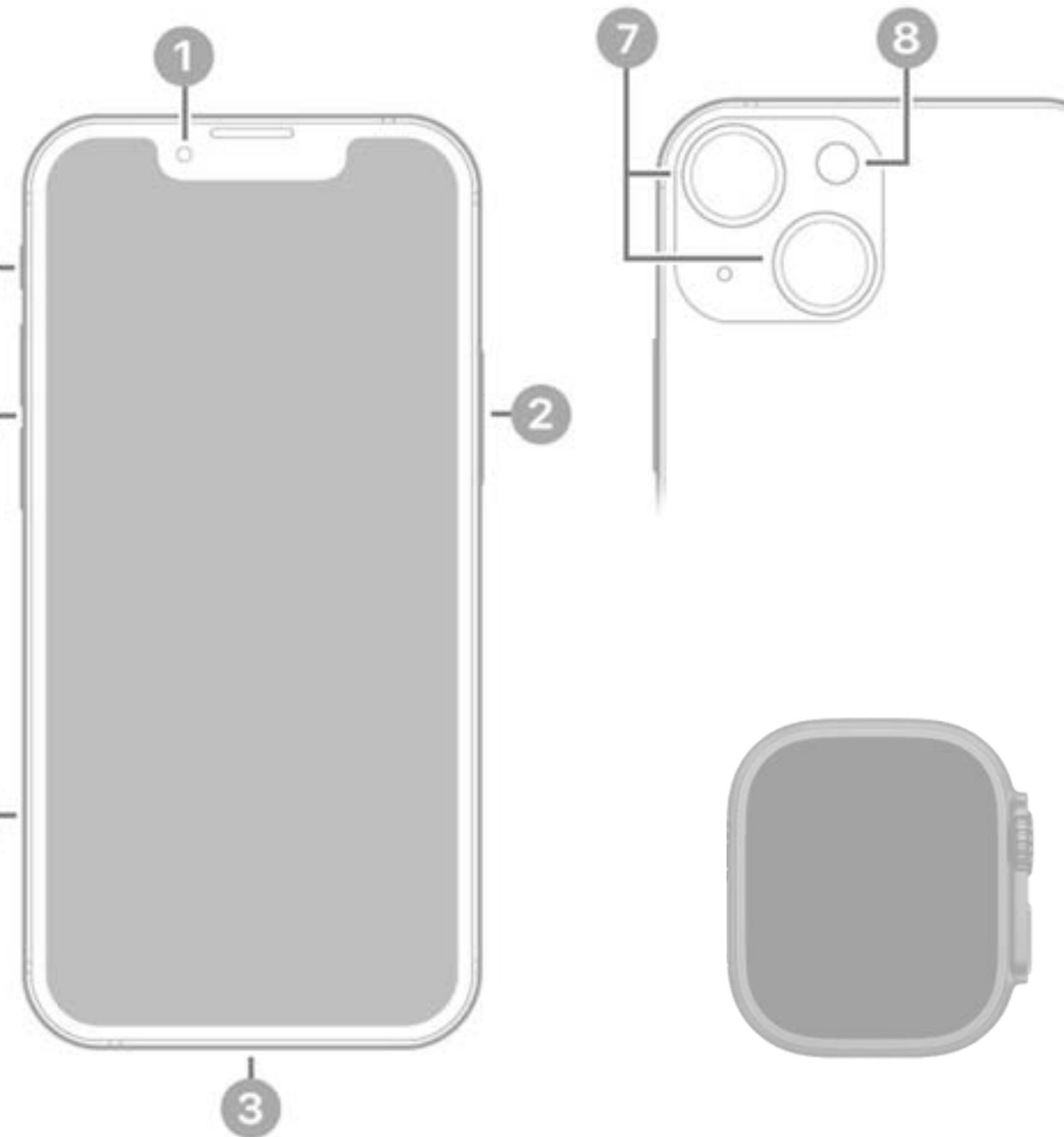
Show: average accessibility

Map Foot

The map shows how close services are if you live in different areas of the city: in red areas the time needed to access the closest services is on average higher than 15 minutes, while the blue are 15-minute areas. We consider the average time of accessibility to the closest 20 POIs. Click on a single cell to see a breakdown of the times of accessibility for each category of services. Click on the above icons to switch between different maps and categories.

 Bike  Foot





Wie wirkt die Stadt

Sensors

- Face ID / Camera
- Barometer Luftdruck
- Three-axis Gyrosensor Bewegung
- Accelerometer Beschleunigung
- Proximity sensor Näherungssensoren
- Ambient light sensor Umgebungslichtsensor
- Microphone Lautstärke

- Water temperature Wassertemp
- Depth gauge Tiefenmesser/Druck
- Electrical heart sensor Herzschlag
- Blood oxygen sensor



„Prognosen sind schwierig, besonders wenn sie die
Zukunft betreffen“

(Mark Twain, Nils Bohr, Karl Valentin, ...)

Was, wenn wir Gebäude nach einer Zielfunktion planen und so bauen, dass sie langfristig einen positiven Beitrag für soziale Prozesse leisten?

LIVABLE PLACES



Unser Ziel: Das „S“ von „ESG“ für die Immobilienwirtschaft messbar machen

Die **“ESG”-Taxonomie** konzentriert sich in der Immobilienwirtschaft noch weitgehend auf die **ökologische Umweltbilanz** des isoliert betrachteten Gebäudes

Die **soziale Dimension der Immobilie darf in der ESG-Bewertung jedoch nicht einfach als gegeben vorausgesetzt werden**, zum Beispiel wenn

- aufgrund von **“E”-bedingten Kostensteigerungen** die Debatte notwendig ist, wieviel **„Umweltkosten“** eine soziale Funktion verursachen darf
- unsicher ist, ob die Immobilie in der geplanten Ausprägung der Nachfrage an ihrem Standort optimal entspricht.

Es **fehlt jedoch ein Standard zur Messung des “S”**, um es incentivieren, vergleichen und bei Bedarf mit dem **“E”** abwägen zu können.

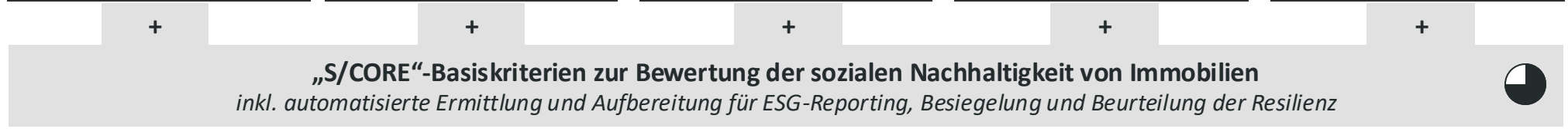
Mit dem "S/Core" wollen wir diesen Standard schaffen.

Set-up als modulare Datenplattform, die schrittweise mit weiteren Datenquellen ergänzt wird

Anwender/
Kunden

Bestandshalter, Fonds, Projektentwickler, Architekten, Banken, Kommunen

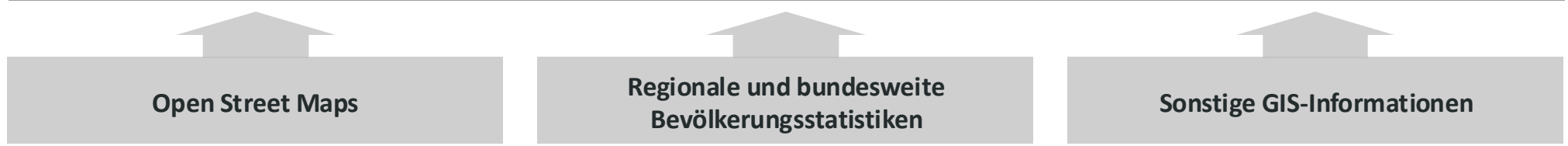
Use Cases/
Service-Module
(proprietär und
über Partner)



Open Core-
Plattform
(vorhanden)



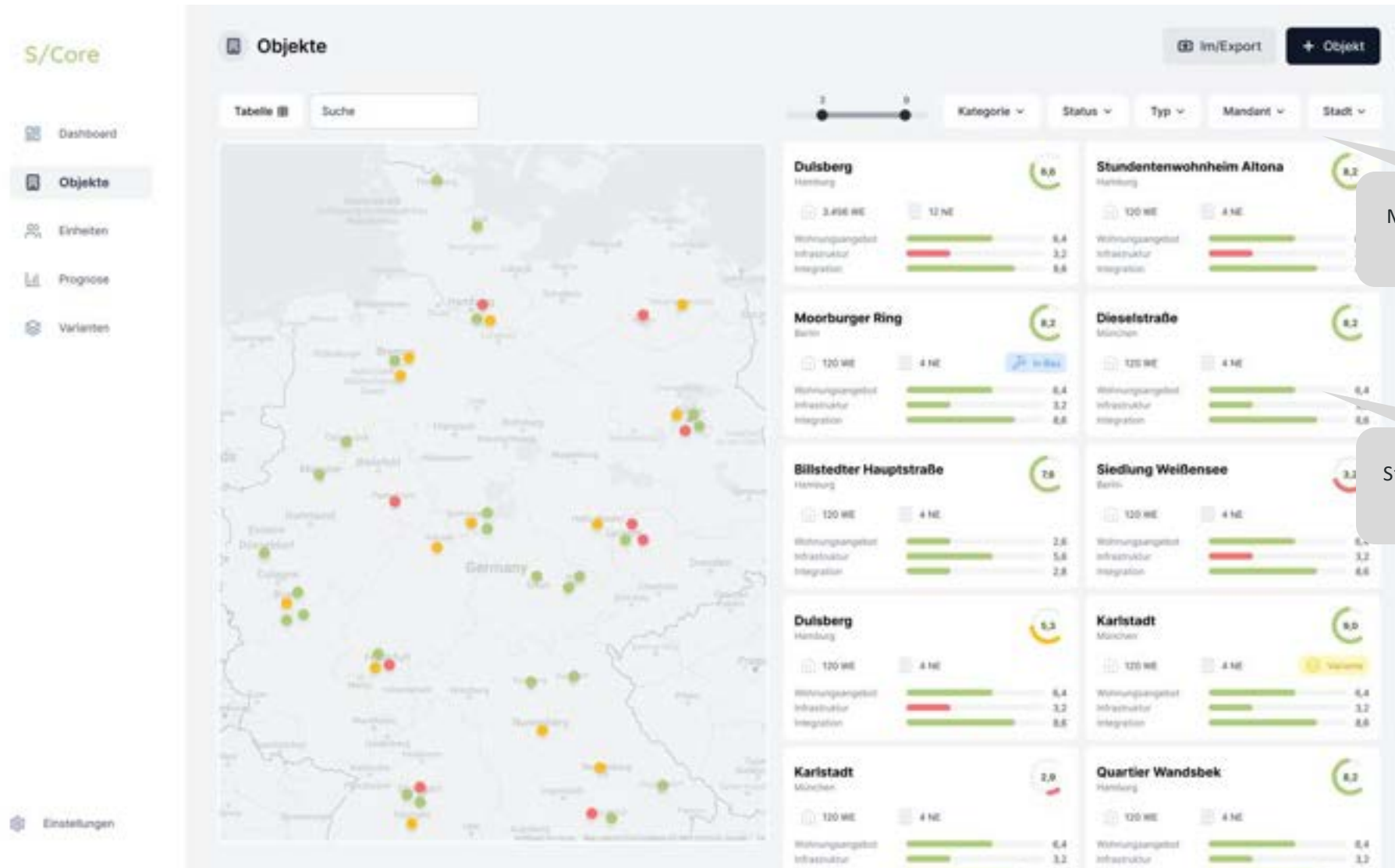
Daten-
quellen



= Verfügbarkeit

Blick in die Werkstatt: Entwürfe der Software-Oberfläche

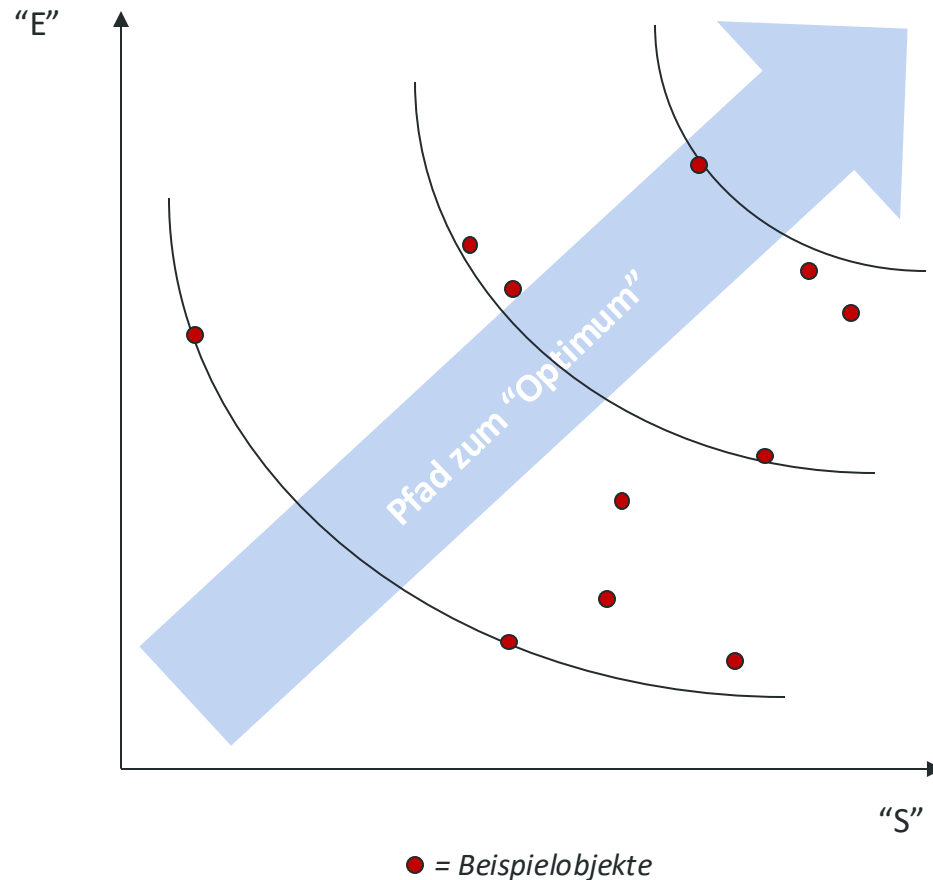
Portfolio-Überblick (Karte)



Möglichkeit der Selektion von Teilportfolios

Stärken-/ Schwächenübersicht über Gesamtportfolio

In der Perspektive geht es darum, „E“ und „S“ gemeinsam abwägen und optimieren zu können



- Aktuell wird „S“ (wenn überhaupt) in ESG-Siegeln nur im Sinne der **Gesundheit und Wohlbefinden der Bewohner und Nutzer des Gebäudes** beurteilt
- Es fehlt die Beurteilung, welchen Beitrag das Gebäude zur **sozialen Qualität des Quartiers** leistet und ob es der lokalen Community die Nutzungsformen anbietet, die dort am meisten benötigt werden
- Mit der Integration des „S/Core“ in ein umfassendes ESG-Scoring würde diese Leerstelle gefüllt. Damit könnte dann auch diskutiert werden, **um wieviel ein „E“-Scoring schlechter sein darf, wenn nur so bestimmte soziale Funktionen wirtschaftlich bereitgestellt** werden könnten (=Gradient der Iso-Kurve).
- Da sich die „E“- und „S“-Dimensionen **nicht einfach miteinander verrechnen** lassen, muss die Diskussion hier anhand von **Beispielobjekten** geführt werden, die im gesellschaftlichen Konsens als „ähnlich wertstiftend“ wahrgenommen werden

Wir haben den Fokus auf neue
schnittflächenübergreifende
Datennutzungsstrategien, um
interdisziplinäre Wechselwirkungen in der
gebauten Umwelt zu messen und zu
simulieren: Methoden basiert.



“Ich glaube...”





„Welchen Einfluss hat das Überseequartier-Süd“

“Was bedeutet es, im Jahr 2050 Mensch zu sein
und was bedeutet dies für die Entwicklung innerstädtischen
Immobilien“

VIELEN DANK...

LIVABLE PLACES



Nikolas Müller

Gründer | CEO

Livable Places GmbH

+49-171-2181717

www.livable-places.com

nikolas.mueller@livable-places.com

Nikolas Müller

Head of Real Estate Management Institute

EBS Universität für Wirtschaft und Recht

0611-7102-1222

www.ebs.edu/remi | [linkedin.com/in/nikolasmueller/](https://www.linkedin.com/in/nikolasmueller/)

nikolas.mueller@ebs.edu

