

# Mehr Raum für kreative



Hamburg Kreativ Gesellschaft

# Zwischen nutzung



# Mehr Raum für kreative Zwischennutzung

Innovative Strategien und Instrumente für Immobilien-  
management und Stadtentwicklung



Hamburg Kreativ Gesellschaft





**Egbert Rühl**, Geschäftsführer der Hamburg Kreativ Gesellschaft

## Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

urbane Zentren sind im Wandel. Das ist besonders für diejenigen eine Herausforderung, die dort Immobilien planen, besitzen, entwickeln oder verwalten. Aber auch für Stadtgesellschaft und Politik steht die Frage im Raum, wie Zentren in Zukunft aussehen und welche Funktionen sie erfüllen sollen. Der Wandel ist längst im Gange: Die Dominanz des stationären Handels wird sich auflösen, reine Bürohäuser werden durch mobiles Arbeiten an vielen Stellen obsolet. Verkehr muss und wird sich ändern. Was aber folgt? Wie wird in 10, 20, 50 Jahren gelebt und gearbeitet? Die Kreativwirtschaft kann hier nicht nur Antworten liefern, sondern auch Wandel gestalten: Weil in ihr schon immer anders gearbeitet wurde, weil sie sich schnell und hochflexibel Stadträume aneignen und sie verändern kann. Weil ihre Produktions- und Wertschöpfungsketten keine Fabriken im Industriegebiet brauchen, sondern Kreative an jedem Ort in der Stadt (und auf dem Land) arbeiten können und obendrein für Vielfalt und Lebendigkeit sorgen.

Eine Schlüsselrolle im Prozess des Stadtumbaus nehmen kreative Zwischennutzungen ein. Vordergründig geht es um die Vermeidung von Leerstand in den Quartieren, um die Stabilisierung von urbanen Funktionen und die Erhöhung der Sichtbarkeit von kulturellen Nutzungen und der Kreativwirtschaft. Im Kern ist Zwischennutzung auch deshalb so bedeutsam, weil sie notwendige, langfristige Transformationsmöglichkeiten von Städten aufzeigt – und als Experimentierfeld dabei unterstützt. Von diesen vitalen Stadträumen profitiert die gesamte Stadt. Die erste Phase der Zwischennutzungen in der Hamburger Innenstadt geht nun zu Ende. Auf Grundlage der dabei gewonnenen Erkenntnisse gilt es nun, Kunst, Kultur und Kreativwirtschaft eine dauerhafte Heimat in der vielfältigen Innenstadt zu sichern, um ihnen Raum zu geben und um ihre Potenziale langfristig wirksam werden zu lassen.

Den Weg zur kreativen Zwischennutzung hat unser Förderprogramm »Frei\_Fläche: Raum für kreative Zwischennutzung« in Hamburg vielfach geebnet. Ein solches Programm benötigt nicht nur finanzielle Mittel, sondern auch einen organisatorischen Rahmen. Als städtische Kreativ Gesellschaft verfügen wir über Expertise in zwei dafür wichtigen Feldern: der Kreativ- und der Immobilienwirtschaft.

Mit der vorliegenden Publikation möchten wir mit Ihnen teilen, was wir in drei Jahren Förderung kreativer Zwischennutzung an Erfahrungen sammeln konnten: Neben professioneller Planung braucht es in der Umsetzung auch eine gute Portion Pragmatismus, ein kluges Kuratieren der Konzepte, vor allem aber Offenheit für das Ausprobieren neuer Nutzungskonzepte – und noch vieles mehr.

Ich wünsche Ihnen viel Freude bei der Lektüre und noch mehr Elan bei der Umsetzung eigener kreativer Zwischennutzungen. Wir freuen uns, wenn Sie sich bei uns mit Ihren eigenen Erfahrungen oder Fragen melden und sind gespannt auf den Austausch!

# Auf einen Blick

Mit der städtischen Förderung kreativwirtschaftlicher Zwischennutzung hat die Stadt Hamburg in den letzten Jahren viele Erfahrungen im Umgang mit leerstehenden Einzelhandelsflächen gesammelt. In dieser Publikation zeigen umgesetzte Projekte, Gespräche und Beiträge mit Beteiligten das Potenzial und die Innovationskraft kreativer Nutzungen für Immobilienmanagement und Stadtentwicklung. Zusätzlich tragen Expert\*innen ihre Haltungen, Perspektiven und Verbindungen zu aktuellen Trends im Themenfeld bei, um die Rolle kreativer Zwischennutzungen für die Stadt der Zukunft besser zu verstehen.

## Frei\_Fläche

Das Förderprogramm Frei\_Fläche schafft Raum für kreative Zwischennutzung durch die Vermittlung und Begleitung von Immobilien-eigentümer\*innen und Nutzenden. Unterschiedliche Formate geben Einblicke, vermitteln Erkenntnisse und porträtieren Projekte.

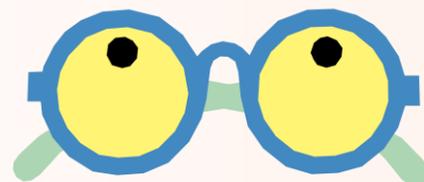
## Mehr Raum für kreative Zwischennutzung

→ Seite 10



## Herausforderung Leerstand: Lernen vom Hamburger Modell

→ Seite 16



## Räume für Hamburgs Kreativwirtschaft

→ Seite 20



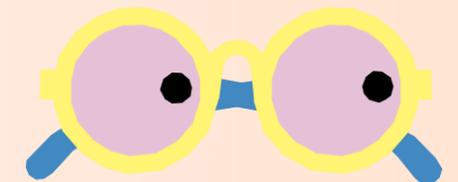
## Tina Unruh über die Transformation der Innenstädte

→ Seite 26



## Innenstadt

In den Innenstädten häufen sich aktuelle Herausforderungen der Immobilien- und Stadtentwicklung. Prof. Dr. Tobias Just spricht über die aktuelle Situation der Räume des Einzelhandels, während Tina Unruh die gesellschaftliche und baukulturelle Rolle der Innenstädte beleuchtet.



## Prof. Dr. Tobias Just zur Entwicklung des Einzelhandels

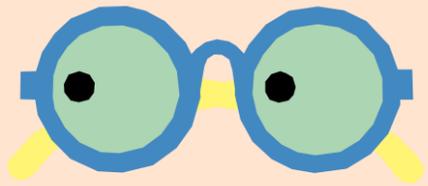
→ Seite 22



## Zwischennutzung im Portrait Jupiter

→ Seite 32





## Kaufhäuser

Die Umnutzung von Großimmobilien stellt Eigentümer\*innen vor große Herausforderungen. Mit kreativen Zwischennutzungen kann ausgetestet werden, für welche neuen Nutzungen sich diese »obsoleten Gebäude« eignen.

## Perspektiven für Großimmobilien von »Gemeinsam für das Quartier«

➔ Seite 38

# 1 2 3

Drei Fragen an... Alexandra Schmitz (asdfg Architekten), André Cramer (La Tribune Noire) und Louisa Schwoppe (Hamburg Kreativ Gesellschaft)

➔ Seite 42

## Zwischennutzung im Portrait Unique Mash

➔ Seite 47



## Nachhaltigkeit

Während die Vorteile von kreativwirtschaftlichen Zwischennutzungen in Bezug auf Ressourcenschutz und Emissionsvermeidung auf der Hand liegen, nehmen die Beiträge von UTB und Moritz Tonn auch die sozialen Mehrwerte in den Blick und Dr. Christine Lemaitre spricht mit der Hamburg Kreativ Gesellschaft über die Relevanz der EU-Taxonomie für die Immobilienwirtschaft.

## Dr. Christine Lemaitre zur Umsetzung der EU-Taxonomie

➔ Seite 50



## Moritz Tonn über das »S« der ESG-Kriterien

➔ Seite 56



## UTB über Zwischennutzung in der Projektentwicklung

➔ Seite 66



## HOW TO Zwischennutzung

Schritt für Schritt zur kreativwirtschaftlichen Zwischennutzung mit unserer Roadmap.

➔ Seite 59

## Zwischennutzung im Portrait THE SPACE //

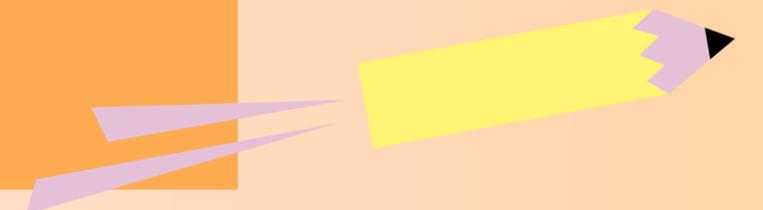
➔ Seite 72



## Politischer Handlungsspielraum

Finanzsenator Dr. Andreas Dressel und Senator für Kultur und Medien Dr. Carsten Brosda ziehen im gemeinsamen Gespräch zur Zukunft der Innenstadt ein Zwischenfazit.

➔ Seite 76



# Mehr Raum für kreative Zwischennutzung

Die Stadt Hamburg hat den Mehrwert und die Bedeutung von Kreativität und kultureller Vielfalt für die Stadtentwicklung früh erkannt. Sie fördert seit der Gründung der Hamburg Kreativ Gesellschaft 2010 innovative Projekte und Kooperationen, um sich als Kultur- und Kreativwirtschaftsmetropole zu positionieren. Als Deutschlands größte städtische Kreativwirtschaftsförderung mit aktuell mehr als 60 Mitarbeiter\*innen verbessert sie seit fast 15 Jahren die Rahmenbedingungen für die Kreativwirtschaft in Hamburg und fungiert als Schnittstelle zwischen den verschiedenen Teilmärkten, aber auch zu Akteur\*innen aus Wirtschaft, Politik, Verwaltung und Gesellschaft. Die Hamburg Kreativ Gesellschaft berät, vernetzt, fördert und sorgt für Wissenstransfer. Darüber hinaus zählen auch die Begleitung und Gestaltung von Stadtentwicklungsprozessen, die Arealentwicklung sowie die Vermittlung und Vermietung von Arbeitsräumen zu den Tätigkeitsfeldern im Bereich Immobilien und Stadtentwicklung. In all diesen Feldern spielt die kreative Zwischennutzung eine große Rolle.



Stadtweit sind die kreativen Zwischennutzungen anhand des roten Aufklebers zu erkennen.

Seit Juli 2021 verwandelt die Hamburg Kreativ Gesellschaft nun auch mit dem Programm Frei\_Fläche Leerstände in temporäre Ateliers, Läden, Ausstellungsorte und vieles mehr. Wo vorher Leerstand war, zieht in Kooperation mit Eigentümer\*innen und Immobilienunternehmen wieder Leben ein. Damit bekommen kreativwirtschaftliche Zwischennutzer\*innen die Chance, ihre innovativen Projekte und unkonventionellen Konzepte für wenig Geld an neuen, ungewohnten Standorten umzusetzen und auszutesten. Neben der Belebung ihres neuen Umfelds bringen sie Impulse für eine nachhaltige Folgenutzung und Weiterentwicklung von Bestandsgebäuden. Die Räume und Standorte sind dabei so unterschiedlich wie die Nutzungen selbst: Ein Blumenladen wird zum nachhaltigen Fashion-Lab, ein Möbelgeschäft zur Kunstgalerie oder ein Warenhaus zum Kreativ-Planet. Am Ende entstehen Mehrwerte für alle – für die Immobilieneigentümer\*innen, für die neuen Nutzer\*innen und für die Stadtgesellschaft.

## Kreativwirtschaftliche Zwischennutzung und ihre Bedeutung für die Stadtentwicklung

Zuerst aber nochmal ganz von vorn: Was ist überhaupt eine ›Zwischennutzung‹? Wer ist mit ›die Kreativwirtschaft‹ gemeint? Und wie hat sich das Zusammenspiel von beiden in Hamburg in den letzten Jahren entwickelt?

In den späten 1990er und 2000er Jahren wurde in vielen deutschen Städten und auch auf Bundesebene erkannt, dass temporäre Nutzungen – auch Zwischennutzungen genannt – von brachliegenden Flächen und Räumen durch lokale Akteur\*innen Potenziale für die Stadtentwicklung bringen.<sup>1</sup> Während viele dieser Nutzungen **bottom-up** / von selbst und aus der kreativen Szene heraus entstanden, beispielsweise durch tolerierte Aneignung oder Besetzung leerstehender Räume, wurden gleichzeitig auch gezielt Zwischennutzungen als Instrument für schwierige Immobilien oder Stadtteile eingesetzt: etwa als »Notlösung« zur Sicherung der Gebäudesubstanz, wie im Modell der Wächterhäuser in Leipzig<sup>2</sup>, oder durch die städtisch geförderte Zwischennutzungsagentur für ein Gründerzeitviertel in Wuppertal<sup>3</sup>. Als Reaktion auf Schrumpfungs- und Strukturwandelprozesse oder Suburbanisierung, ursprünglich eher als Lückenfüller gedacht, entwickelten sich an vielen Orten ernsthafte alternative Flächennutzungen oder kreative Standorte.

Unterstützt durch die in den 2000er Jahren an Popularität gewinnende Theorie der »kreativen Stadt« von Charles Landry<sup>4</sup> und der »kreativen Klasse« von Richard Florida<sup>5</sup> wurden Zwischennutzungen zunehmend als strategisches Instrument der Stadtentwicklung oder als immobilienwirtschaftliches Marketing-Modell verstanden. Der US-amerikanische Politikwissenschaftler und Urbanist Richard Florida argumentierte, dass die Präsenz der »kreativen Klasse« in städtischen Gebieten positive Effekte wie wirtschaftliches Wachstum und neue Arbeitsplätze schaffen könne. Auch in Deutschland wurde das Potenzial erkannt und führte allmählich zu der gezielten Förderung unter dem Begriff der Kultur- und Kreativwirtschaft,<sup>6</sup> die heute zu den wichtigsten und umsatzstärksten Wirtschaftsbranchen in Deutschland zählt. Nicht selten war mit den entstehenden kreativen Milieus in den bisher günstigen Quartieren jedoch auch eine Aufwertung der Nachbarschaft verbunden, die wiederum durch den Anstieg der Mieten und das Verwertungsinteresse teilweise zum Ende oder zur Verdrängung der entstandenen Zwischennutzungen führte.<sup>7</sup> Während sich ein Teil der kreativen Stadtmacher\*innen in den 2010er Jahren daher lieber um langfristige Perspektiven oder gemeinwohlorientierte Projektentwicklungen bemühte,<sup>8</sup> hat sich das frühere Randphänomen zu einem anerkannten Instrument der Projekt- oder Stadtentwicklung gewandelt.<sup>9</sup>

**Die Kultur- und Kreativwirtschaft** umfasst verschiedene Wirtschaftsbereiche, die auf der Schaffung, Produktion und Verbreitung von kulturellen und kreativen Gütern und Dienstleistungen basieren. Dazu gehören die Teilmärkte Musikwirtschaft, Buchmarkt, Kunstmarkt, Filmwirtschaft, Rundfunkwirtschaft, Markt für darstellende Künste, Designwirtschaft, Architekturmarkt, Pressemarkt, Werbemarkt und Software-/ Games-Industrie, die durch Innovation und künstlerische Ausdrucksformen wirtschaftlichen Mehrwert generieren. Übergänge und Schnittmengen zu Kultur und Kunst, Wissenschaft und klassischer Wirtschaft bis hin zu soziokulturellen Angeboten und Einrichtungen sind oft fließend und schwer voneinander abzugrenzen.

Die Geschichte der kreativen Zwischennutzungen in Hamburg ist geprägt durch viele verschiedene Schlüsselprojekte wie z.B. die Fleetinsel, das Frappant, die Viktoria-Kaserne oder die Mundhalle, die ungewohnte Impulse und neue Lösungsansätze für die Stadtentwicklung mit sich gebracht haben. Von diesen Erfahrungen und der frühzeitigen Auseinandersetzung mit den kreativen Milieus<sup>10</sup> profitiert die Stadt und ihre Kultur- und Kreativwirtschaft auch heute noch.

Ansatz, der auf dem Engagement lokaler Akteur\*innen basiert und im Gegensatz zu der gezielten Steuerung durch Behörden oder Investor\*innen »von oben« steht



Indirekter Energieaufwand in Kilowattstunden, der bei der Herstellung eines Gebäudes entsteht und sich aus den verwendeten Materialien, ihrem Transport und dem Bauprozess ergibt

## Neue Herausforderungen und Räume mit Zwischennutzungspotenzial

Befanden sich in den 2000er und 2010er Jahren Zwischennutzungen noch eher in Randlage oder trugen zur Neudefinition von ehemals industriell oder verkehrlich genutzten Arealen bei, wächst seit den 2020er Jahren das Potenzial in den Stadt- und Quartierszentren. Durch neue Leerstände von größeren und kleineren Gewerbe- und Einzelhandelsflächen in Erdgeschossen, Einkaufszentren, Kinos, bis hin zu den großen Kaufhäusern, droht nicht nur eine Abwärtsspirale mit Blick auf Aufenthaltsqualität, Laufkundschaft und Umsätze, sondern auch eine immobilienwirtschaftliche Abwertung der Lagen.

Welche Rolle Innenstädte und Zentren im städtischen Gefüge einnehmen und welche Qualitäten damit verbunden sind, ist neu zu definieren. Sie stehen vor der Herausforderung, sich als Erlebnisorte zu positionieren, um den steigenden Anforderungen an Nutzungsmischung, Erlebnischarakter und Atmosphäre gerecht zu werden und gegenüber dem Onlinehandel konkurrenzfähig zu bleiben. Kreativwirtschaftliche (Zwischen-)Nutzungen können hier spannende Impulse, Anziehungspunkte und Alleinstellungsmerkmale setzen und einen Humus bilden, auf dem neue Nutzungen gedeihen können.

Fast reflexhaft wird für leerstehende Handelsimmobilien – insbesondere für Gebäude aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts – oft der Abriss als wesentliche Problemlösungsstrategie ins Spiel gebracht. Mit Blick auf die bereits aufgebrachte **Graue Energie** sollte in Zukunft aus Gründen des Ressourcenschutzes und der Nachhaltigkeit verstärkt auf eine innovative Bestandsentwicklung und eine Aktivierung von Leerständen gesetzt werden.

Mit kreativen Zwischennutzungen kann ausgetestet werden, für welche neuen Nutzungen sich obsoletere Gebäude eignen, welche einfachen und niedrigschwelligen Umbaumaßnahmen für eine Aktivierung notwendig sind. Zwischennutzungen können ein geeignetes Instrument auf dem Weg zu einem nachhaltigen Umgang mit dem Bestand sein, weil durch sie Leerstand als Ressource und Chance begriffen wird und nicht als Problem, das es durch Abriss zu beseitigen gilt.

- 1 Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Zwischennutzung und neue Freiflächen – Städtische Lebensräume der Zukunft, Bonn, 2004.
- 2 Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung / Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung, in: Werkstatt: Praxis, Nr. 57, Berlin / Bonn, 2008.
- 3 ORG.BERATUNG Schulten & Weyland: DEN LEERSTAND NUTZEN – Erfahrungen mit der Zwischennutzung von Ladenlokalen in Wuppertal, Wuppertal, 2010.
- 4 Landry, Charles: The Creative City – A Toolkit for Urban Innovators, London: Earthscan Publications Ltd., 2000.
- 5 Florida, Richard: The Rise of the Creative Class, New York: Basic Books, 2004.

- 6 Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.): Kultur- und Kreativwirtschaft in Stadt und Region – Voraussetzungen, Handlungsstrategien und Governance, Berlin, 2011.
- 7 Girgert, Werner: Zwischennutzung als Aufwertungsmotor, in: German Architects, 29. Mai 2013, <https://www.german-architects.com/de/architecture-news/hauptbeitrag/zwischennutzung-als-aufwertungsmotor>, [18. Oktober 2024].
- 8 Burgdorff, Frauke: Das Gemeinwohl – ein altes Fundament für neue Entwicklungen, in: StadtBauwelt 210 – Gemeinwohl bauen, 2016: S. 16–21.
- 9 Oswald, Philipp / Overmeyer, Klaus / Misselwitz, Philipp: URBAN CATALYST – Mit Zwischennutzungen Stadt entwickeln, Berlin: DOM publishers, 2013.
- 10 Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt: Kreative Milieus und offene Räume in Hamburg, Hamburg, 2011.

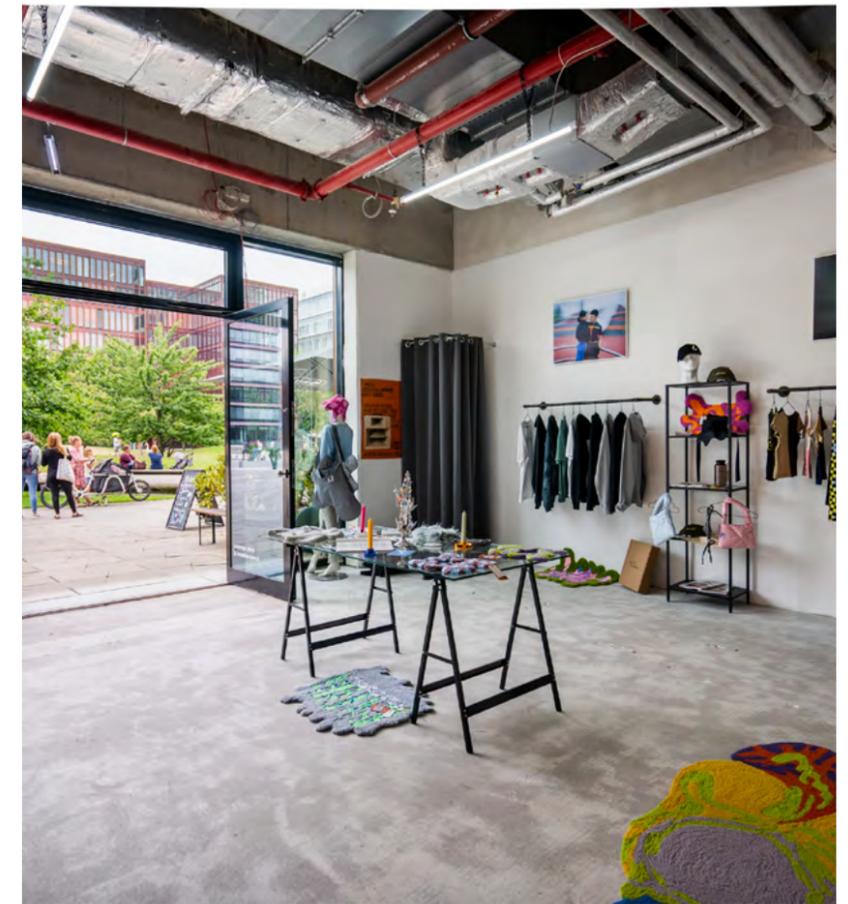


Leerstände betreffen längst nicht nur den Bestand – auch im Neubau gibt es Zeiträume bis zur Festvermietung zu überbrücken.



jungwiealt, eine familiengeführte Papeteriemarke aus Hamburg, bietet in der Zwischennutzung am Versmannkai in der Hafencity feine Drucke und illustrierte Waren an.

Der Concept-Store des pure collective im Centurion Commercial Center am Sandtorpark zeigt Design, Kunst und Musik junger Künstler\*innen.



# Herausforderung Leerstand: Lernen vom Hamburger Modell



Mit dem Hamburger Förderprogramm »Frei\_Fläche: Raum für kreative Zwischennutzung« verwandeln Kreativschaffende und kreative Unternehmen stadtwweit Leerstände in temporäre Ausstellungsorte, Pop-up-Shops, Ateliers oder Co-Working-Spaces. Das Programm bietet Antworten auf zwei drängende Herausforderungen: den Mangel an erschwinglichen Räumen als Frei- und Experimentierfläche für Kreative und den Leerstand von Einzelhandelsflächen sowie weiteren öffentlich zugänglichen Flächen (Gastronomie, Bankfilialen etc.), der durch die Corona-Pandemie drastisch verstärkt wurde.



Mehr zur politischen Zielsetzung des Programms: siehe Gespräch mit den Senatoren für Finanzen und Kultur & Medien, S. 76



Hier geht es zur Immobiliendatenbank:



Mehr zur Umsetzung einer Zwischennutzung: siehe HOW TO Zwischennutzung, S. 59 ff.



Mehr zur Aktivierung von Großimmobilien: siehe Themenbereich Kaufhäuser, S. 38

Die Stadt Hamburg reagierte 2021 mit dem »Fonds für kreative Zwischennutzung« mit einem Volumen von ca. 9 Mio. Euro, der aus Mitteln zur Bewältigung der Corona-Krise finanziert wurde. Dank des großen Erfolgs wurde das Programm seit 2023 mehrfach mit städtischen Haushaltsmitteln verlängert und läuft aktuell bis ins Jahr 2025 hinein. Die Hamburg Kreativ Gesellschaft hat das Förderprogramm gemeinsam mit der Behörde für Kultur und Medien, der Finanzbehörde und dem Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen entwickelt.

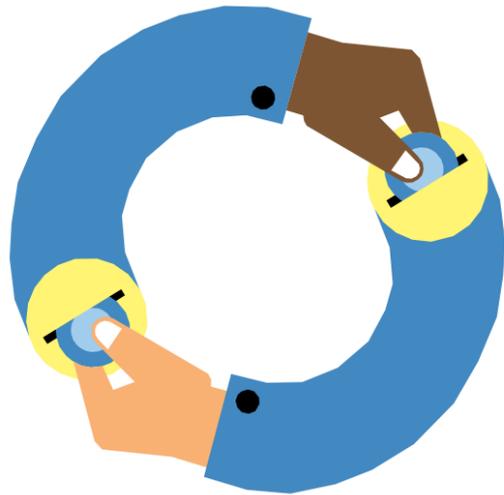
Frei\_Fläche bietet ein Paket, das die Zwischennutzung von diversen Leerständen ermöglicht: Über die [Immobiliendatenbank](#) der Hamburg Kreativ Gesellschaft können Eigentümer\*innen ihre Räume anbieten und mit kreativen Nutzungskonzepten gematcht werden. Dabei liegt die Auswahl der Konzepte bei den Eigentümer\*innen selbst, und auch die Flächen bleiben für sie, bspw. für Besichtigungen, weiterhin zugänglich. Ein juristisch geprüfter Mustervertrag für die Zwischennutzung sichert flexible, befristete Nutzungsverhältnisse zu. Der Deal: Über das Förderprogramm wird den Eigentümer\*innen keine Miete gezahlt, dafür eine vorab plausibilisierte Pauschale für die Betriebs- und Nebenkosten, Kreativschaffende zahlen lediglich einen monatlichen Eigenanteil von 1,50 € pro Quadratmeter. Weiterhin werden Kauttionen sowie Kosten für erforderliche Baumaßnahmen und begleitende Kommunikationsmaßnahmen abgedeckt. Insofern werden mit geringem Aufwand und unter Deckung der laufenden Kosten für beide Seiten Vorteile generiert.

Für den Anfang brauchte es Netzwerkpartner\*innen, die ein Bewusstsein für Kreativnutzungen und ihre Besonderheiten haben. Der Besuch von Best-Practice-Nutzungen in renommierten Lagen half sehr dabei, neue Immobilienpartner\*innen zu überzeugen. Als vermittelnde Instanz konnte die Hamburg Kreativ Gesellschaft den Austausch auf Augenhöhe zwischen Immobilien- und Kreativwirtschaft fördern. Das Programm zeigt aber auch, dass es eine\*n Vermittler\*in nicht zwingend braucht, wenn Eigentümer\*innen entweder bereits eine klare Vorstellung von einer möglichen Zwischennutzung haben (bspw. eine Kunstausstellung) oder aber Offenheit und Experimentierfreudigkeit mitbringen. Kreativschaffende und kreative Unternehmen bringen häufig ein hohes Maß an intrinsischer Motivation und notwendiger Disziplin für das Gelingen ihres Nutzungskonzepts mit. Über die Zwischennutzung bei Frei\_Fläche bekommen Kreative oft erstmalig die Chance, sich in zentralen Flächen mit Schaufenstern der Öffentlichkeit zu präsentieren. Neben einer Online-Präsenz können so neue Geschäftsmodelle vor Ort ausgetestet, Projekte und Angebote wie Kollektionen oder Workshop-Formate verfeinert und neue Zielgruppen erschlossen werden – ohne die Verpflichtungen eines langfristigen Mietvertrags. Die Befristung der Zwischennutzung will dabei klar kommuniziert werden. Vielfach funktionieren kreative Zwischennutzungen im Rahmen bestehender Genehmigungen. So können bei Frei\_Fläche Einzelhandelsflächen divers umgenutzt werden, ohne dass Nutzungsänderungsanträge gestellt werden müssen – davon ist aufgrund der zeit- und kostenintensiven Bearbeitung abzuraten. Die Inbetriebnahme sowie der Betrieb größerer Objekte erfordert ein begleitendes intensives Management mit Schnittstellen zu Eigentümer\*innen, Haustechnik, Reinigungs- und Schließdiensten sowie Zwischennutzer\*innen.

Für den Erfolg und die Erhöhung der Aufmerksamkeit sind begleitende Kommunikations- und Werbemaßnahmen wichtig, zeitgleich wird durch sie das »Modell« Zwischennutzung bekannter – und ein stetig neues Publikum erreicht. Schon nach kurzer Zeit zeigte sich an vielen Stellen die belebende Wirkung und Adressbildung für die Immobilie, ganz

zu schweigen von Schutz vor Vandalismus und Verfall der Fläche. Schließlich können sich aus Zwischennutzungen auch langfristige Perspektiven entwickeln. Ein erfolgreich erprobtes Konzept kann mit der Neuausrichtung einer Immobilie in die Verlängerung oder Entfristung gehen, ggf. zu angepassten Konditionen. Ein Nutzungsmix innerhalb der Immobilie kann dabei häufig nur über einen Preismix funktionieren.

Neben positiven Effekten für die Kreativ- und die Immobilienwirtschaft zahlt das Programm ein auf neue Impulse für die Innenstadt und Quartierslagen: Durch Zwischennutzungen werden niedrigschwellig Orte der Begegnung und des Austauschs geschaffen, sogenannte **Dritte Orte**, die zum Verweilen einladen. Sie sprechen verschiedene und neue Ziel- und Besuchergruppen an. So kommen Menschen zusammen, die sich sonst nicht begegnen würden!



Mehr zur Rolle kreativer Zwischennutzungen in der Innenstadtentwicklung: siehe Themenbereich Innenstadt, S. 22

Öffentliche oder halböffentliche Treffpunkte, wie Cafés, Bibliotheken oder auch Co-Working-Spaces, die weder Zuhause noch Arbeitsplatz sind

»Die kreative Zwischennutzung ist ein echter Gewinn für alle Seiten: Wir als Investor und Projektentwickler profitieren, indem die temporär freien Mietflächen genutzt werden und das Haus in Betrieb bleibt. Dies erspart uns Aufwand für die ansonsten notwendige Betreuung von leeren Flächen und reduziert unsere Bewirtschaftungskosten. Die Nutzenden profitieren von günstigen, flexiblen und attraktiven Mietflächen in einer Toplage im Herzen Hamburgs. Und nicht zuletzt die Stadt und vor allem das Quartier der Colonnaden, die durch die kreative Nutzung und die besondere Vielfalt (Kunst, Design, Workshop-Angebote) eine Belebung abseits der üblichen Einzelhandelsangebote erfahren.«

Pascal Kehrer, Senior Asset Manager, Becken Asset Management GmbH  
Als Eigentümerin der Immobilie in den Colonnaden 72 ermöglicht die Becken Asset Management GmbH die Zwischennutzung von fünf Ladenflächen, die als Galerien für Kunst und Fotografie sowie als Läden und Ateliers für nachhaltiges Mode-Design genutzt werden.

Bilanz nach drei Jahren Frei\_Fläche: Rund...

**90** zwischengenutzte Flächen

zwischengenutzte Quadratmeter (exkl. Mehrfachzählung)

**28.000**

**125** geförderte Zwischennutzungen



Ebenfalls im Herzen der Stadt liegt die Einkaufsstraße Große Bleichen. Das Label PostKultur belebte eine ehemalige Bankfiliale mit über 1.000 m² auf zwei Etagen mit Pop-up-Shop, Café, Ausstellung und Ateliers.

# Räume für Hamburgs Kreativwirtschaft

10  
← 26  
44



● Frei\_Flächen:

- 1 **ABC-Forum**  
ABC-Straße 44–46
- 2 **Alter Wall**  
Alter Wall 12 + 20–22
- 3 **Baakenhafen**  
Baakenallee 23–25
- 4 **Ballindamm**  
Ballindamm 7
- 5 **Brandstwiete**  
Brandstwiete 4
- 6 **Centurion Commercial Center**  
Großer Grasbrook 9
- 7 **City Center Bergedorf**  
Bergedorfer Str. 105
- 8 **Colonnaden**  
Gustav Mahler Platz 1 + Colonnaden 72
- 9 **Detlev-Bremer-Straße**  
Detlev-Bremer-Straße 46
- 10 **Elbe Einkaufszentrum**  
Osdorfer Landstraße 131–135
- 11 **Erikastraße**  
Erikastraße 95
- 12 **Fuhlsbüttler Straße**  
Fuhlsbüttler Str. 127
- 13 **Galleria Passage**  
Große Bleichen 21
- 14 **Gräpelweg**  
Gräpelweg 8
- 15 **Große Bleichen**  
Große Bleichen 3
- 16 **Großer Burstah**  
Großer Burstah 32 + 44
- 17 **Hamburg Airport**  
Flughafenstr. 1–3
- 18 **Hamburger Hof**  
Jungfernstieg 26–28
- 19 **Hamburger Meile**  
Hamburger Str. 27
- 20 **Hanseviertel**  
Große Bleichen 30 / 36
- 21 **Heußweg**  
Heußweg 37
- 22 **Hongkongstraße**  
Hongkongstraße 2–4
- 23 **International Coffee Plaza**  
Am Sandtorpark 2–6
- 24 **Jupiter**  
Mönckebergstraße 2–4
- 25 **Kaisergalerie**  
Große Bleichen 23–27
- 26 **Kanzleistraße**  
Kanzleistraße 32
- 27 **KreativKate**  
Neuer Weg 28
- 28 **Langenfelder Damm**  
Langenfelder Damm 94
- 29 **Levantehaus**  
Mönckebergstraße 7
- 30 **Mercado Center**  
Ottenser Hauptstraße 10
- 31 **Mundsburg Center**  
Hamburger Str. 1–15
- 32 **Neuer Wall**  
Neuer Wall 42 + 72
- 33 **Open Plaza**  
Dammtorstraße 12
- 34 **Osterstraße**  
Osterstraße 116
- 35 **Phoenix Center Harburg**  
Hannoversche Str. 86
- 36 **Plan**  
Plan 6
- 37 **Poelchaukamp**  
Poelchaukamp 21
- 38 **Spaldingstraße**  
Spaldingstraße 77
- 39 **Springerquartier**  
Fuhlentwiete 3
- 40 **Stadhöfe**  
Stadthausbrücke 4 + 6
- 41 **Steintorwall**  
Steintorwall 4
- 42 **stilwerk**  
Große Elbstraße 68
- 43 **Versmannkai**  
Versmannstraße 16–24 + 42
- 44 **Waitzstraße**  
Waitzstraße 11
- 45 **Wandsbek Quarree**  
Quarree 8–10

● Miet- und Entwicklungsobjekte

Hamburgs Kreative sind stets auf der Suche nach Räumen abseits des konventionellen gewerblichen Immobilienmarktes, während die zunehmenden Leerstände im Einzelhandel zur Herausforderung für die Immobilienwirtschaft werden. Die Hamburg Kreativ Gesellschaft hat es sich als Vermittlerin zur Aufgabe gemacht, diese Positionen zusammenzubringen. Während die mittel- und langfristigen Miet- und Entwicklungsobjekte der Hamburg Kreativ Gesellschaft bisher überwiegend in den Quartieren, den Gewerbegebieten und an den Rändern der inneren Stadt liegen, zeigt sich für die kreativen Zwischennutzungen ein anderes Bild.

Durch die überwiegende Umsetzung in leerstehenden Einzelhandelsflächen ist mit dem Förderprogramm Frei\_Fläche erstmalig der Zugang zu Hamburgs Innenstadt für kreative Nutzungen im großen Stil gelungen. An einzelnen Stellen – im Zentrum der Stadt – entwickeln sich zudem bereits verstetigte Nutzungen und einzelne Räume können über längere Zeit betrieben werden.

35  
↓

7 14 27  
Bergedorf  
→

# Viel Raum, wenig Handel – wie weiter?

Interview mit Prof. Dr. Tobias Just – IREBS, Universität Regensburg

Leerstand am Jungfernstieg in Hamburg



Es braucht einen kreativen Umgang mit den innerstädtischen Räumen des Einzelhandels – der Immobilienexperte Prof. Dr. Tobias Just plädiert angesichts der Krise des stationären Einzelhandels dafür, mehr Veränderung in den Innenstädten zu wagen. Die Wachstumsgrenzen des stationären Handels sind längst überschritten und kreativwirtschaftliche Nutzungen können bei der Transformation der Zentren einen wichtigen Beitrag leisten – kulturell und gesellschaftlich, aber auch ökonomisch.



Der Immobilienexperte **Prof. Dr. Tobias Just** ist wissenschaftlicher Leiter der IREBS Immobilienakademie und Professor für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg. Die besondere Rolle von Immobilien in Stadtentwicklungsprozessen gehört zu seinen Schwerpunktthemen.

Seit Jahren gibt es kaum ein anderes Thema und zuletzt scheint sich die Situation in unseren Innenstädten und Zentren sogar noch verschlimmert zu haben: Was steckt eigentlich hinter der Krise des stationären Einzelhandels?

**Prof. Dr. Tobias Just** Der Strukturwandel des Einzelhandels kommt mit einer langen Ankündigung, denn die Ursachen liegen weit zurück und die Anzeichen der heutigen Krise waren bereits in den 90er Jahren erahnbar. Nachdem die geburtenstarken Generationen der Nachkriegszeit einen großen Nachholbedarf an langlebigen Haushaltsgütern und Einrichtungsgegenständen hatten, führte dieser – durch wachsende Einkommen gestützt – zu einer Art ›goldenen Einzelhandelszeit‹. Daraufhin wurden auch die Flächenplanungen der Innenstädte entsprechend auf Einzelhandel ausgerichtet. Während die Nachfrage in den 80er und 90er Jahren deutlich abnahm, führt nun auch die demografische Entwicklung zu einer Verstärkung des Effekts. Auch der Sondereffekt durch die Wiedervereinigung, dem ebenfalls ein Nachholbedarf zugrunde lag, konnte den generellen Trend nicht aufhalten. Hinzu kam dann noch das Entstehen des Online-Markts. In den 2000er Jahren hat dieser zwar zunächst nur den klassischen Versandhandel ersetzt, seit mindestens zehn Jahren greift er allerdings auch große Teile des traditionellen Präsenzhandels an.

## Vor welchen Herausforderungen stehen Immobilienbesitzende angesichts der aktuellen Veränderungen?

**Just** Eine wesentliche Aufgabe ist der wirtschaftliche Umgang mit den Einzelhandels-typologien. Zum Beispiel das seit Jahrzehnten bewährte Konzept des innerstädtischen Mischnutzungsgebäudes, mit Einzelhandel im Erdgeschoss und Wohn-, Praxis- oder Büroräumen in den Obergeschossen. Die Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss, die bisher den Haupterlös brachte, birgt nun ein großes Risiko. Eigentümer\*innen stehen vor der Herausforderung, dass die Gesamtmiete deutlich unterhalb der Planmiete liegt, die für den erbrachten Kaufpreis erforderlich wäre, um eine auskömmliche Rendite zu erzielen. Der Umbau erdgeschossiger Lagen in Wohnräume, Büros oder sogar in öffentliche Nutzungen wie Schulen oder Bibliotheken ist allerdings wegen der unterschiedlichen gesetzlichen Anforderungen sehr aufwendig – Deckenhöhen, Raumtiefen, Belüftung, Belichtung, Beheizung, Zuwegung, Einsehbarkeit und Zuleitungen für sanitäre Einrichtungen müssen angepasst und genehmigt werden. Hier entsteht wegen der städtischen Vorgaben für die Flächennutzung ein hoher Abstimmungsaufwand mit der Verwaltung. Insgesamt sind die Mieteinnahmen nach dem Umbau oft trotzdem geringer als die Einnahmen vor dem Leerstand.

## Ist es denn überhaupt realistisch, zu den alten Margen zurückzukommen?

**Just** Es ist eine sehr schwierige Situation. Eine Strategie kann sein, durch hochpreisige Produkte eine höhere Flächeneffizienz zu erreichen – also in den oberen Stockwerken mehr Geld pro Quadratmeter Fläche zu verdienen. Die Möglichkeit ist allerdings vielerorts bereits ausgeschöpft, da das obere Marktsegment abhängig ist von der lokalen Kaufkraft und dem Standort. Eine weitere Chance besteht in der Erweiterung der Fläche durch zusätzliche Etagen. So könnten Investor\*innen oder Eigentümer\*innen trotz sinkender Quadratmetermieten einen ähnlichen Gesamtmietertag auf dem gleichen Grund und Boden erzielen, auch wenn die Quadratmetermiete im Durchschnitt sinkt. Genehmigungen und Statik spielen dabei neben den Umbaukosten natürlich eine Rolle. Wenn dort attraktive Flächen für Bars, Aufenthalt oder auch Penthousewohnungen geschaffen werden, dann würden höhere Mieten eine Quersubventionierung der etwas geringeren Mieten im Erdgeschoss ermöglichen. Das ist sicherlich besser, als diese leer stehen zu lassen.

Mehr zum Bedeutungswandel von Erdgeschossen: siehe Interview mit Tina Unruh, S. 28

## Gibt es aktuelle Trends aus dem Einzelhandel, die die Lücken füllen können?

**Just** Die Möglichkeiten des Einzelhandels auf den Dreiklang Gastronomie, Service und Erlebnis als stationäre Vorteile zu setzen, sind noch nicht vollständig ausgereizt, aber je nach Lage limitiert. Die Gastronomie steht in der Regel in einem intensiven Wettbewerb und die Mieten sind zudem geringer als im klassischen Einzelhandel. Wir können zwar mehr Restaurantflächen, Gastronomieflächen, Barflächen, Caféflächen oder auch



Anteil von Filialbetrieben großer Handels- oder Dienstleistungsketten in den Zentren



Business Improvement District: Gemeinsame Finanzierung von zusätzlichen Leistungen zur Attraktivitätssteigerung des Quartiers durch ansässige Unternehmen und Grundeigentümer\*innen



Städtisches Leitbild, das die gute Erreichbarkeit der Nahversorgung durch kompakte Mischnutzung zum Ziel hat

Supermärkte in den Innenstädten durchaus gebrauchen, aber das hat irgendwann seine Grenze. Beratung und Service wiederum lassen sich nur dort anbieten, wo man auch bereit ist, dafür zu bezahlen. Oft wird Beratung im stationären Handel genutzt, während das Produkt online günstiger gekauft wird. Und wenn ich einfach nur Milch und Brot kaufe, brauche ich nicht viel Erlebnis. Dann zählt für viele allein der Preis. In den innerstädtischen Toplagen spielt das Erlebnis natürlich eine größere Rolle und durch internationale Ketten und Investitionen in neue Angebote konnten diese dem Abwärtsstrudel vergleichsweise lange trotzen. Allerdings hat man aktuell in den europäischen Kernstädten durch die **Filialisierungsintensität** kaum noch wechselnde Angebote. Für die periphere Erlebniswelt besteht die Chance, wieder ein individuelles Profil zu entwickeln. Fernab der ganz großen »Wow-Momente« könnten diese zum Beispiel wieder mehr durch lokale Anbieter geprägt sein, die etwas Besonderes anbieten, das es dann eben nur dort gibt.

## Können kreativwirtschaftliche Zwischennutzungen eine zentrale Rolle für die Belebung von Innenstädten und Zentren spielen?

**Just** Viele Eigentümer\*innen experimentieren bereits mit einzelhandelsähnlichen Konzepten, darunter subventionierte Pop-up-Läden, um lokal mehr Belebung zu schaffen. Wenn sich abzeichnet, dass die Kreativwirtschaft in den Zentren insgesamt zu einer dauerhaften Frequenzsteigerung führen kann, dann lohnt sich eine Quersubventionierung. Dafür gibt es dann mehrere Möglichkeiten. Zum Beispiel können sich ähnlich wie beim Modell der **BID** die umliegenden Eigentümer\*innen an den Kosten für die Umsetzung kreativwirtschaftlicher Zwischennutzungen beteiligen. Generell ist es bei BIDs zunächst schwierig zu verhandeln, wer was zahlt. Das ist heute natürlich angesichts der geringeren Margen im Einzelhandel noch komplizierter. Eine Alternative wäre die Subventionierung durch die öffentliche Hand als Teil der regulären Förderung der Kreativwirtschaft. Darin sehe ich den Vorteil, dass die Stadt sich gegenüber den Immobilieneigentümer\*innen als Verhandlungspartnerin auf Augenhöhe positionieren kann. Anhand solcher Maßnahmen können kreativwirtschaftliche Nutzungen den positiven innerstädtischen Wandel anstoßen und mit ihrer Präsenz auch in andere Nutzungen wie den Einzelhandel hineinstrahlen.

## Was macht die Innenstadt der Zukunft für Sie aus?

**Just** Die Innenstadt der Zukunft ist – ein Stück weit – eine Rückabwicklung der industriellen Phase: zurück zu Strukturen, die die mittelalterliche europäische Stadt auszeichneten. Damit meine ich nicht die mittelalterliche Architektur, sondern kurze Wege, Mischnutzung im Quartier und im Gebäude, einen hohen Anteil an Wohnnutzungen und auch, dass die Stadt immer eine Form von Erlebnis ausstrahlt. Mehr Wohnen geht dann einher mit mehr Annehmlichkeiten und öffentlichen Dienstleistungseinrichtungen für die Anwohnenden. Es geht für mich weniger um eine **15-Minuten-Stadt**, sondern mehr um gemischte 15-Minuten-Quartiere. Wir können eben auch von zuhause oder von dritten Orten aus arbeiten und konsumieren.

Das Interview führte Jörn Gertenbach, Forward Planung und Forschung.

# Die Transformation der Innenstädte gelingt nur gemeinsam!

Interview mit Tina Unruh – Hamburger Stiftung Baukultur (HSBK)

Tina Unruh auf einem Streifzug durch den Jupiter



Innenstädte sind mehr als Einzelhandelsflächen – sie sind auch Orte der gesellschaftlichen Teilhabe und Repräsentation. Für Tina Unruh erfordert die Neuausrichtung einen grundlegenden Haltungswechsel der Beteiligten. Dabei bringen kreativwirtschaftliche Zwischennutzungen entscheidende Impulse für die Transformation und den Umgang mit innerstädtischen Räumen. Es entstehen neue Perspektiven und Werte für die Stadt von morgen.



Die Architektin **Tina Unruh**, stellvertretende Geschäftsführerin der Hamburgischen Architektenkammer und Geschäftsführerin der Hamburger Stiftung Baukultur, setzt sich für die Entwicklung städtischer Räume gemeinsam mit den Menschen vor Ort ein. Dabei bringt sie Erfahrungen aus der architektonischen Praxis, der Forschung und Lehre sowie der gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung mit.

Durch den Rückgang des stationären Einzelhandels verlieren die Innenstädte eine über Jahrzehnte etablierte Leitfunktion. Welche Bedeutung hat die Innenstadt heute überhaupt noch und welche Aktivitäten oder Nutzungen bringen wieder mehr Leben ins Zentrum?

**Tina Unruh** Sowohl die öffentlichen Freiräume, also gerade große Plätze und auch die besondere Architektur und öffentliche Gebäude, repräsentieren uns als Gesellschaft. Die Rathäuser, die Museen, die Kultureinrichtungen sind in den Innenstädten ja noch vorhanden. Das ist durch die Entwicklung des Einzelhandels oft überlagert, aber diese Orte vermitteln nach wie vor eine Zugehörigkeit und haben Einfluss auf mein Selbstverständnis in meiner Stadt. Der Wunsch nach Teilhabe an meiner Gesellschaft führt mich nach wie vor in die Innenstadt, gerade wenn ich nicht mehr einkaufe. Die Demonstrationen gegen die politische Rechtsorientierung, die wir in den letzten Monaten in Deutschland erleben durften, finden in den Zentren und nicht auf Parkplätzen von Möbelhäusern in der Peripherie statt, obwohl dort mehr Platz wäre. Für besondere Anlässe trifft man sich immer noch in den Innenstädten, nur eben nicht mehr so häufig im Alltag – was an den mangelnden Angeboten liegt.

## Der aktuelle Transformationsbedarf stellt auch viele der bisher erfolgreichen Entwicklungsmechanismen der Immobilienbranche infrage. Wie lässt sich der notwendige Wandel gemeinsam gestalten?

**Unruh** Dafür braucht es zunächst einen Haltungswechsel. Einerseits auf der Ebene der Renditeerwartung und andererseits auf der Ebene der Nutzerbefriedigung. Das bedeutet, sich von dem kapitalistischen Wachstumsmodell »Du willst es, du kriegst es« mit seiner linearen Verwertung loszulösen und die Frage zu stellen: »Wie viel brauchst du wirklich?« Mit dieser anderen, auf den Kreislauf ausgerichteten Haltung, käme man eher in ein Ausprobieren hinein. Das kann aber auch mit Scheitern verbunden sein. Im Moment rufen alle nach Experimenten, wollen aber gleichzeitig Erfolgsversprechen. Dabei kann man auch aus Unerwartetem gute Erkenntnisse ziehen, die einen großen nicht-monetären Wert für die innerstädtische Entwicklung darstellen. Planung kann dann auf Gelerntes iterativ reagieren.

Zudem sollte aus der ökonomischen Perspektive das Ganze in den Blick genommen werden: Wenn die Innenstadt lebendig ist, dann fällt die geringe Miete für die einzelne Fläche hier und da nicht mehr so stark ins Gewicht und der gesamte **Return on Investment** ist doch wieder aussichtsreich. Im Moment stehen dem allerdings der hohe Verwertungsdruck einzelner Lagen und die langfristige Renditeerwartung entgegen. Aber am Ende des Tages ist es alternativlos, dass wir in eine **Kreislaufwirtschaft** hineinkommen. Und damit müssen wir eben auch die Nutzung der Flächen verändern. Jede Eigentümerin und jeder Eigentümer, Betreibende oder Nutzende können einen Beitrag dazu leisten, dass die Situation sich verändert. Dafür braucht es jedoch einen breiten Transformationswillen, Mut und Kreativität.

## Welche Rolle spielt dabei die Erdgeschosszone als Übergang ins Gebäude?

**Unruh** Stadtraum wird auf Augenhöhe wahrgenommen. Erdgeschosse sind die Räume, die wir unmittelbar erleben und sie sind für die Öffentlichkeit, Sichtbarkeit und Zugänglichkeit von Gebäuden entscheidend. Früher war das Erdgeschoss daher entsprechend hochpreisig, aber mittlerweile hat sich die Renditeerwartung umgekehrt. Inzwischen wissen Projektentwickler\*innen und Investor\*innen, dass sie die Erdgeschosse zu günstigeren Preisen abgeben müssen. Das hat auch Konsequenzen für die konkrete Gestaltung. Wir als Nutzende, als Bürgerinnen und Bürger, sollten uns daher dagegen wehren, wenn Schaufenster abgeklebt, Baustellen abgeschottet werden oder ungepflegte öffentliche Räume entstehen. Wenn auch bei Leerstand Fensterscheiben nicht abgeklebt werden, kann Veränderung einziehen: Da ist was leer, das sehe ich. Dann kann ich fragen: »Kann ich da rein?« So wird die Zugänglichkeit von Räumen hergestellt. Auch die Dächer zu öffnen, halte ich für sinnvoll. Wenn die Erdgeschossflächen und Obergeschosse zum Stadtraum geöffnet werden, kann dazwischen mehr Wert generiert werden, weil es dort lebendig ist.

(ROI) Rendite einer Investition im Verhältnis zu ihrem Aufwand

Wirtschaftssystem, das auf Wiederverwendung, Reparatur und Recycling abzielt, um Abfall zu minimieren und Ressourcen zu schonen



## Welche Veränderungen beobachten Sie konkret in der Hamburger Innenstadt?

**Unruh** Das aktuelle Thema Leerstand ist hier genauso wie überall zu sehen. Zudem beobachten wir schon lange eine große Verlagerung zu internationalen Konzernen im Einzelhandel und eine Verdrängung von Kleingewerbe und Handwerk. Damit geht auch ein Verlust lokaler Tradition einher. In Hamburg fällt mir sehr oft auf, wie reduziert die Angebote sind. Es gibt fast nur noch große Bücherfilialen, einige Unterhaltungsangebote, wahnsinnig viele Klamottenläden und viel Gastronomie, die aber am Abend zu ist. Im Vergleich zu anderen Städten haben wir in Hamburg sehr wenig Wohnraum in der Innenstadt und dadurch auch keine entsprechenden Nutzungen wie Kitas o.ä. Entsprechend ist nach Geschäftsschluss ein starker Wandel im Ausdruck der Stadt zu erleben. Diese Monofunktionalität der Räume ist problematisch. Da sehe ich großen Handlungsbedarf.

## Was braucht es denn konkret für eine zukunftsfähige Gestaltung der innerstädtischen Räume?

**Unruh** Diversifizierung ist einfach das Zauberwort. Vielfältige Stadträume brauchen nicht nur unterschiedliche Nutzungen, sondern auch Diversität in den Betreibermodellen und Eigentumsstrukturen. Wenn man auf Veränderungen reagieren will, braucht man Kleinteiligkeit und eine gute Mischung. Das erhöht die Reaktionsfähigkeit und bringt mehr Lebendigkeit mit sich. Das gilt ebenso für die innerstädtischen Gebäude. Wobei ich hier der Meinung bin, dass Multifunktionsräume, die alles können, dabei keine große Hilfe sind. Selbst dann, wenn ein Gebäude im Zweifel vielleicht nicht für jede Art von Nutzung geeignet ist, glaube ich dennoch, dass gute Räume mit starken, charaktervollen Strukturen hilfreicher sind und der Stadt mehr Ausdruck geben. Auch wenn Umbau und Transformation des Bestands aufgrund der Nachhaltigkeit notwendig sind, muss man immer abwägen, ob der Aufwand angemessen ist. Und da passt nicht immer alles. Darum kann es sehr sinnvoll sein, neue Nutzungen anhand von Zwischennutzung erst einmal auszuprobieren und sich von den lokalen Begebenheiten beeinflussen zu lassen.

## In Hamburg gibt es bereits seit vielen Jahren Erfahrungen mit Zwischennutzungen in der Stadtentwicklung. Was können wir aus der baukulturellen Praxis der kreativwirtschaftlichen Zwischennutzung lernen und wie kann sie zur nachhaltigen Transformation der Innenstädte beitragen?

**Unruh** Die Kreativwirtschaft kommt oft als **Pionierin**. Aus der Nutzung gefallene Räume ohne Perspektive können über kreativwirtschaftliche Nutzungen neue Funktionen erhalten und damit auch einen neuen Wert. Kreative sind dabei oft eine große Inspirationsquelle und öffnen Räume für etwas, das man vorher vielleicht nicht gesehen hat. Während



Innovative Person oder Nutzung, die voran geht und den Weg bereitet für eine neue Art zu Denken oder zu Handeln

klassische Planung in der Regel an Schreibtischen oder Verhandlungstischen stattfindet, passiert Zwischennutzung vor Ort und bringt neue Impulse aus der Praxis mit ein. Die große Leistung, die man der Kreativwirtschaft in dem Sinne attestieren muss, ist das Ausloten der Möglichkeiten im Ungeplanten.

Aber zur Wahrheit gehört eben auch, dass so oft auch ein Stück Gentrifizierung mit vorangetrieben wird. Das ist ein immer wiederkehrendes Thema, das man nicht ignorieren sollte. Diese Prozesse ausgewogen zu steuern, ist eine hohe Kunst und aus meiner Sicht eine kommunale Aufgabe. Wir haben mit dem Karoviertel ein mögliches Beispiel hier in Hamburg. Die Stadt hat durch einen langjährigen Sanierungsprozess unter anderem auch kleine Textilbetriebe und Kreativwirtschaft angesiedelt und bis heute hat sich das Viertel gut entwickelt und wurde dank der Begleitung nicht zu stark gentrifiziert.

Neben der Einsparung von CO<sub>2</sub> durch die Bestandsnutzung tragen kreativwirtschaftliche Zwischennutzungen auch zu anderen Aspekten der Nachhaltigkeit bei. Ein großer Faktor ist die soziale Nachhaltigkeit. Kreative Nutzungen, die weniger Rendite erzielen und dafür mehr zur Lebendigkeit, gesellschaftlichen Diversität und Nutzungsmischung beitragen, werden für die Unternehmen der Immobilienbranche wichtig sein, um das »S« in **ESG** abzudecken, wenn die geplante **EU-Taxonomie** umgesetzt wird. Bisher waren diese Kriterien ein »Nice-to-have«, aber hoffentlich werden sie so mittelfristig zu einem »Must-have«. Dann werden kreativwirtschaftliche Zwischennutzungen, aber auch kreative Nutzungen generell, einen deutlichen Mehrwert für die nachhaltige Transformation der Immobilienwirtschaft darstellen.

## Sie sprachen bereits über die Aufgabe der kommunalen Steuerung. Welche Wirkung zeigen Förderprogramme für kreativwirtschaftliche Zwischennutzungen wie Frei\_Fläche?

**Unruh** Neben der offensichtlichen Reduzierung von Leerstand ist ein großer Vorteil, dass die Hamburg Kreativ Gesellschaft mit dem Förderprogramm eine Brücke zwischen den Akteur\*innen schlagen kann – zwischen denen, die vor Ort sind und zu einer neuen Perspektive und Belebung beitragen, sowie den Stakeholdern, die nicht vor Ort sind und ihre Räume zur Verfügung stellen.

Insbesondere wenn ein großes Immobilienunternehmen mit einem einzelnen Nutzenden zusammenkommt, bestehen große Diskrepanzen, weil die Perspektiven auf das Gebäude so unterschiedlich sind. Dann ist eine erfahrene und vermittelnde Ansprechpartnerin wie die Hamburg Kreativ Gesellschaft sehr hilfreich. Zusätzlich entsteht neben dem **Kuratieren** durch das kommunale Förderprogramm eine Art Rückkopplung, die hilft einzuschätzen: »Was geht, was geht nicht, was ist schwierig, was hat sich bewährt?« So können auch schwergängige Prozesse vermittelt und der Politik und Verwaltung deutlich gemacht werden, wo Anpassungen, Erleichterungen oder Vereinfachungen notwendig sind. Diese Form der Rückkopplung findet nur über solche Programme statt. Der Politik ist es mit Frei\_Fläche gelungen, Raumöffner und Ermöglicher zu sein. Besser können Kommunen gar nicht steuern, was in schwierigen Leerständen passiert.

**Environmental, Social, Governance: Kriterien zur mehrdimensionalen Bewertung der Nachhaltigkeit und gesellschaftlichen Verantwortungsübernahme von Projekten und Unternehmen**

**Mehr zum Thema ESG: siehe Gespräch mit Dr. Christine Lemaitre, S. 50**

**EU-weit gültige Verordnung zur Definition und Klassifizierung von nachhaltigen Wirtschaftsaktivitäten**

**Gezieltes Auswählen und Zusammenstellen von Nutzungen, die das Ziel eines übergeordneten Konzepts unterstützen**

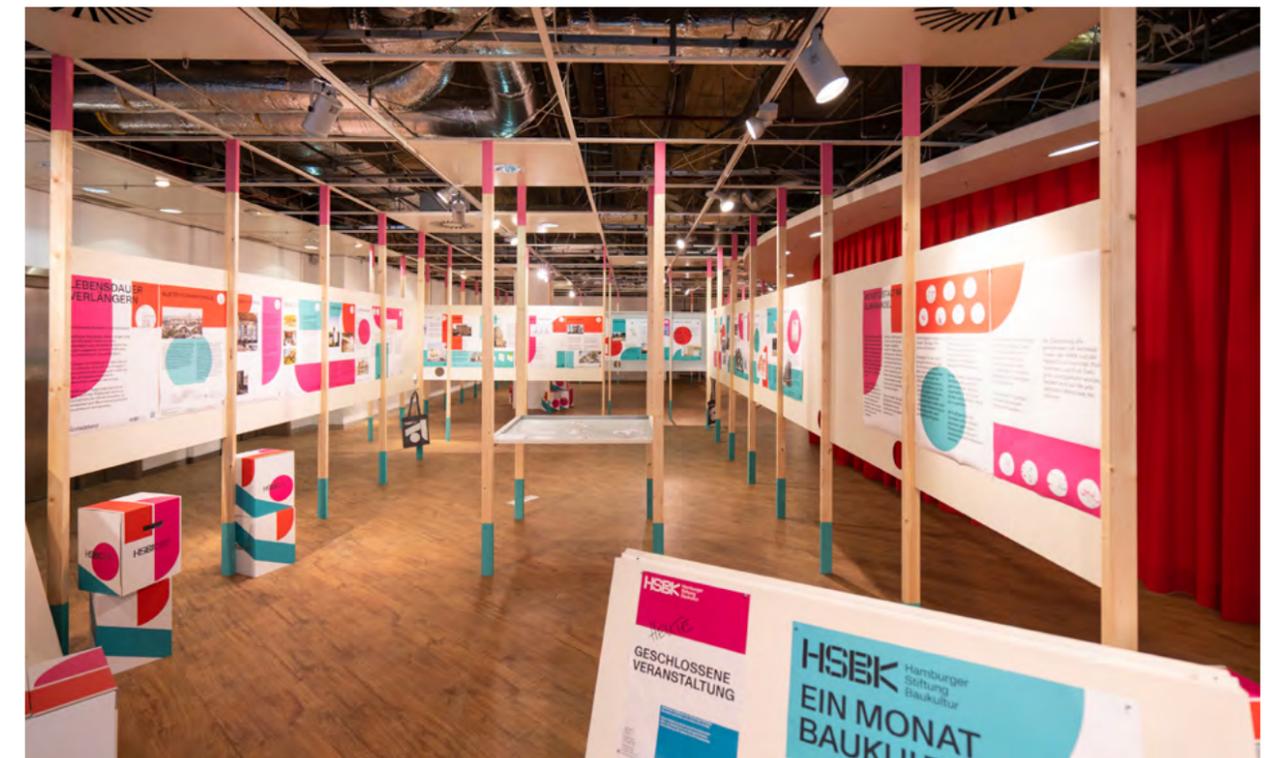


## Worüber freuen Sie sich aus Ihrer Perspektive der Hamburger Stiftung Baukultur angesichts der kreativwirtschaftlichen Zwischennutzungen in Hamburg?

**Unruh** Ich freue mich, dass neue Räume entdeckt werden – zum Beispiel der Jupiter, der heute Kunst und Kultur anbietet, wo ich früher meine Turnschuhe gekauft habe, oder der ehemalige Recyclinghof, der jetzt ein Park für alle geworden ist. Durch Kreativwirtschaft und Zwischennutzung kommen Dinge auf den Plan, die sich kein Mensch am Schreibtisch überlegt hätte. Das zeigt sich zum Beispiel am Charme des kreativwirtschaftlich geprägten Oberhafens im sonst so durchgeplanten Stadtteil der HafenCity wunderbar. Diese Ergänzung der klassischen baukulturellen Praxis durch Spontanes und Ungeplantes, das wieder in die Planungen einfließt, ist extrem bereichernd.

Außerdem ist es ein großes Verdienst der Kreativwirtschaft, über den ich mich sehr freue, dass Akteur\*innen wie Handwerker\*innen und kleine Läden zurück in die Innenstadt ziehen und sich neue Netzwerke und Kooperationen bilden. Für uns als Stiftung ist wichtig: Je mehr Perspektiven wir einbinden, umso mehr gute Räume können wir gemeinsam entwickeln. Wenn ich das sehe, bin ich zuversichtlich, dass damit wieder starke Zentren entstehen können.

Das Interview führten David Freeman und Jörn Gertenbach, Forward Planung und Forschung.



Die HSBK holte mit dem Format »Ein Monat Baukultur« die Menschen mit attraktiven Angeboten in die innere Stadt und sensibilisierte für die Themen Stadtumbau und Klimawandel. Als Ausstellungswände dienten Elemente der Abhangdecke des ehemaligen Kaufhauses.

# JUPITER

**Ort:** Mönckebergstraße 2–4, 20095 Hamburg

**Immobilienunternehmen:** Union Investment Institutional Property GmbH  
vertreten durch die R+V Lebensversicherung AG

**Nutzungsart:** Kunst, Design, Tanz, Kultur, Musik, Circular Economy,  
Kinder- & Jugendangebote uvm.

**Akteur\*innen:** International Shopping Space, Urban Docks, Pop-Up Circular Hub,  
Hanseatische Materialverwaltung, Landesverband Hamburger Galerien,  
homie upcycling, Hamburger Kunstgalerie, Robotikids / Drone Masters Academy,  
Hammonia-Labyrinth, 105 Viertel uvm.

**Nutzungsdauer:** 01.06.22 – 30.04.25

Ein Jahr lang zeigten die Mitgliedsgalerien des Landesverbandes Hamburger Galerien hochwertige Ausstellungen auf einer ganzen Etage.



Direkt am Hamburger Hauptbahnhof gelegen: Blick vom Elektronikmarkt Saturn auf den Jupiter.



Umkleidekabinen, Kassentresen, Beschriftungen an Wänden: Wer mit einem aufmerksamen Blick durch die Etagen des Jupiters streift, stößt immer wieder auf Relikte, die von der früheren Nutzung des Gebäudes erzählen. Zwei Jahrzehnte lang war die Kaufhausimmobilie mit der ikonischen Dachterrasse als Konsumtempel für Sportartikel und Spielwaren bekannt – und ist bis heute im Gedächtnis vieler Hamburger\*innen verankert. Im Jahr 2020 hat Karstadt den prominenten Standort am Eingang zur Innenstadt in der Mönckebergstraße geschlossen, also mitten in den Herausforderungen des Einzelhandels in der Corona-Pandemie. Auch zuvor hatte der Onlinehandel den klassischen Warenhäusern Schwierigkeiten bereitet. Ein Ausdruck des kriselnden Geschäftsmodells ›Kaufhaus‹, konzipiert für einen Single Tenant. 2022 hat die Hamburg Kreativ Gesellschaft die Türen des ehemaligen Kaufhauses wieder geöffnet – als Deutschlands größte innerstädtische Zwischennutzung für Kreativschaffende. Mit Frei\_Fläche sind im Gebäude eine Vielzahl wechselnder Projekte aus verschiedenen Bereichen der Kreativwirtschaft eingezogen. Wer den Kreativplaneten über die Rolltreppe Etage für Etage erkundet,

kommt an Designshops und Kunstgalerien vorbei, an Makerspaces, Workshop- und Proberäumen für Graffiti-Kunst und Hip-Hop-Tanz, und an einem Drohnenparcours, Ateliers und Kindertheater, einem Café im Erdgeschoss und einer mit Bühnenbildern und Requisiten gestalteten Bar im obersten Stockwerk. Neben mehrmonatigen Nutzungen ziehen wechselnde Festivals, Märkte und Ausstellungen ein gleichermaßen wechselndes Publikum an. Mit zwei Magneten im Erdgeschoss sowie der obersten Etage werden die dazwischen liegenden Etagen gewissermaßen automatisch und nebenbei erkundet. Diese Flächen sind ideal für flächenintensive Nutzungen oder solche, die weniger stark auf Frequentierung angewiesen sind. Die Vielfalt und Breite der Angebote ist es, die diesen Ort zu einem so besonderen macht: Hier kommen Menschen und Ideen unbefangen zusammen, die sich auf der Straße oder im Shoppingcenter höchstwahrscheinlich nicht begegnet wären.

Tatsächlich ist die Umnutzung einer monofunktionalen Kaufhausimmobilie mit Herausforderungen verbunden. Die rund 8.000 Quadratmeter auf sechs Etagen sind über ein durchgehendes Atrium

mit Rolltreppen erschlossen. Musik und Geräusche strahlen durch die offene Architektur in alle anderen Etagen. Auf den frei zugänglichen Flächen wurden durch temporäre Einbauten abschließbare Bereiche für Produkte und Kunstwerke eingerichtet. Dieses Nebeneinander verschiedener Kreativnutzungen erfordert eine kluge Kuration und ein darauf abgestimmtes Management sowie intensive Kommunikation nach innen und außen durch die Hamburg Kreativ Gesellschaft. Dahinter steht nicht zuletzt ein mehrdimensionaler Placemaking-Prozess, der den Namen und Ort Jupiter in der

Stadtgesellschaft etablierte. Eine Arbeit, die sich lohnt, besonders, wenn die Alternative ein sichtbarer Großleerstand am wichtigen Scharnier zwischen Hamburger Hauptbahnhof und City ist. Als größtes Projekt des Förderprogramms Frei\_Fläche beweist der Kreativplanet, welche positiven Wirkungen das Konzept der kreativen Zwischennutzung für die Innenstadt entfalten kann.



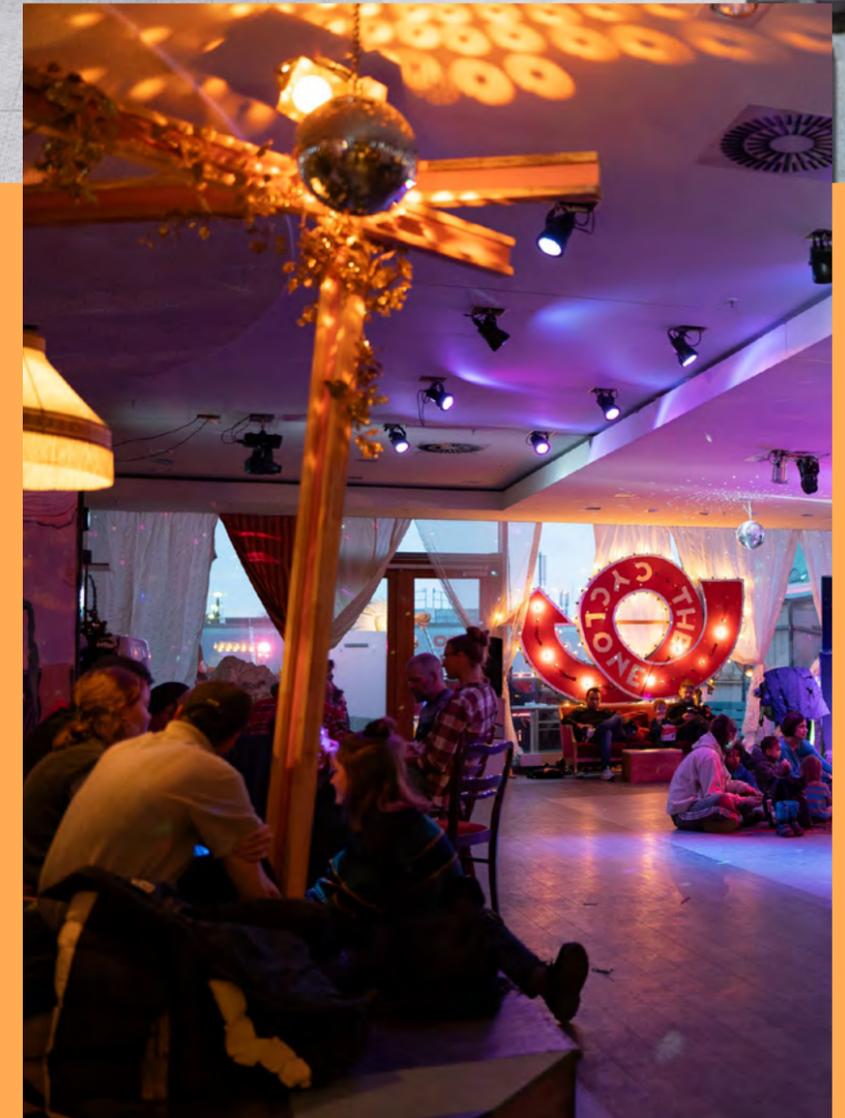
← Eine Microfactory bringt Jung und Alt das Konzept FabLab anschaulich und zum Mitmachen näher.

↓ Zeitgenössisches afrikanisches Design vertreibt das Label AYYAANA im Erdgeschoss.



↑ Besonders einladend ist zu jeder Zeit die Dachterrasse. Viele erinnern sich, dass hier einst Schlittschuhlaufen möglich war.

→ Aus wiederverwendeten Requisiten und Bühnenbildern hat die Hanseatische Materialverwaltung einen gemütlichen Veranstaltungsort geschaffen.





↑ Die Hamburger Kunstgalerie zeigt Kunst aus der Hansestadt.

→ Mit dem Label homie hat sich Katja Ellwart-Radeke einen Traum erfüllt und kreiert einzigartige Upcycling-Mode.



»Frei\_Fläche ermöglicht uns, als Kreativszene in Räumen präsent zu sein, die aufgrund der Lage und der damit verbundenen Kosten schwer zugänglich wären. Hier in der Innenstadt Produkte anzubieten, Werke zu präsentieren und Ideen mit den Hamburger\*innen und vielen Besuchenden zu teilen, ist ein wunderbares Privileg, das uns die Stadt zukommen lässt.«

Entrepreneur André Cramer, Betreiber des Concept-Stores La Tribune Noire für Mode und Design von Black-Owned-Brands im Jupiter

→ Ein markantes Kaufhaus-Element ist die Erschließung aller Etagen über Rolltreppen.



← Johannes Wiebes verwandelt die Shop-Flächen von AYYAANA stets aufs Neue mit vielfältigen Design-Kollektionen.



# Nutzungsmischung als Schlüssel? Perspektiven für Großimmobilien

Beitrag von der Vernetzungsinitiative »Gemeinsam für das Quartier«

Im Rahmen der Vernetzungsinitiative besuchen die Akteur\*innen verschiedene Best-Practice-Projekte, z.B. die Alte Mälzerei in Berlin-Lichtenrade.



Die Vernetzungsinitiative »Gemeinsam für das Quartier« ist ein Projekt der Nationalen Stadtentwicklungspolitik. Sie möchte neue Partnerschaften befördern zu Gunsten einer aktivierenden, kooperativen und gemeinwesenorientierten Entwicklung unserer Quartiere, Stadtzentren, ländlichen Räume und Kleinstädte. Ziel ist die Vernetzung, die Bildung von Allianzen vor Ort und der bundesweite Austausch. Die Moderation und Organisation der Vernetzungsinitiative übernehmen der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. sowie STADT ALS CAMPUS e.V. Gefördert wird das Vorhaben vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen sowie dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik.



Mehr Infos unter:  
[www.netzwerk-quartier.de](http://www.netzwerk-quartier.de)

»Was wird aus unseren Kaufhäusern?« Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Schließungswellen der Galeria-Karstadt-Kaufhof-Standorte stellen sich aktuell viele deutsche Kommunen, aber auch Projektentwickler\*innen und die Stadtgesellschaft diese Frage. Die stadtbildprägenden Kaufhäuser waren einst zentrale Frequenzbringer in vielen Innenstädten und Stadtteilzentren. Ihr Leerstand resultiert häufig in einem Bedeutungsverlust und einer negativen strukturellen Entwicklung des Standortes.

Wer mit Menschen spricht, die die Kaufhäuser noch in Nutzung kennen, merkt schnell, welchen hohen emotionalen Wert diese Orte für viele Menschen in der Stadt haben. Neben den Kaufhäusern gibt es zudem eine Vielzahl weiterer großflächiger Immobilien in den Zentren, die gleichermaßen vor großen Transformationsprozessen stehen. Konkreter lautet die Fragestellung daher: »Wie können Großimmobilien so nachgenutzt werden, dass sie wirtschaftlich funktionieren, neue Potenziale für den vom Strukturwandel betroffenen innerstädtischen Raum aufzeigen und damit die Innenstadt beziehungsweise das Quartier wieder attraktiver werden lassen?«

Im Kontext der Vernetzungsinitiative »Gemeinsam für das Quartier« treffen sich Akteur\*innen aus der Verwaltung, der Immobilienwirtschaft und dem Engagement-Sektor zum niedrigschwelligen Erfahrungsaustausch auf Vertrauensbasis. Die Teilnehmenden haben sich mehrere erfolgreich umgenutzte Großimmobilien genauer angeschaut; darunter das CORE in Oldenburg, einen Ort für Co-Working, Events und Markthalle in einem ehemaligen Hertie-Kaufhaus, und die Alte Mälzerei in Berlin-Lichtenrade, wo mit bezirklichen Nutzungen, einem Café und einer Bibliothek ein neues Community Center für den Stadtteil geschaffen wurde. Diese Beispiele zeigen gelungene Transformationen von Großimmobilien in spannende **Mixed-Use**-Immobilien auf, die neue Angebote jenseits der klassischen Nutzungsbausteine wie Einzelhandel, Wohnen oder Büros schaffen und auf die lokalen Bedarfe eingehen. Im Zuge der Erstellung des Nutzungskonzepts spielten in der Alten Mälzerei neben verschiedenen Beteiligungsformaten auch Zwischennutzungen eine wichtige Rolle, um das Raumpotenzial auszuloten und den neu genutzten Ort bekannt zu machen.

Allgemeingültige Lösungen für die Transformation von Kaufhäusern gibt es nicht. So vielfältig wie die Immobilien selbst, sind auch die möglichen Transformationsprozesse. Diese gilt es gemeinsam mit den beteiligten Akteur\*innen vor Ort und unter Berücksichtigung der lokalen Rahmenbedingungen zu erarbeiten.

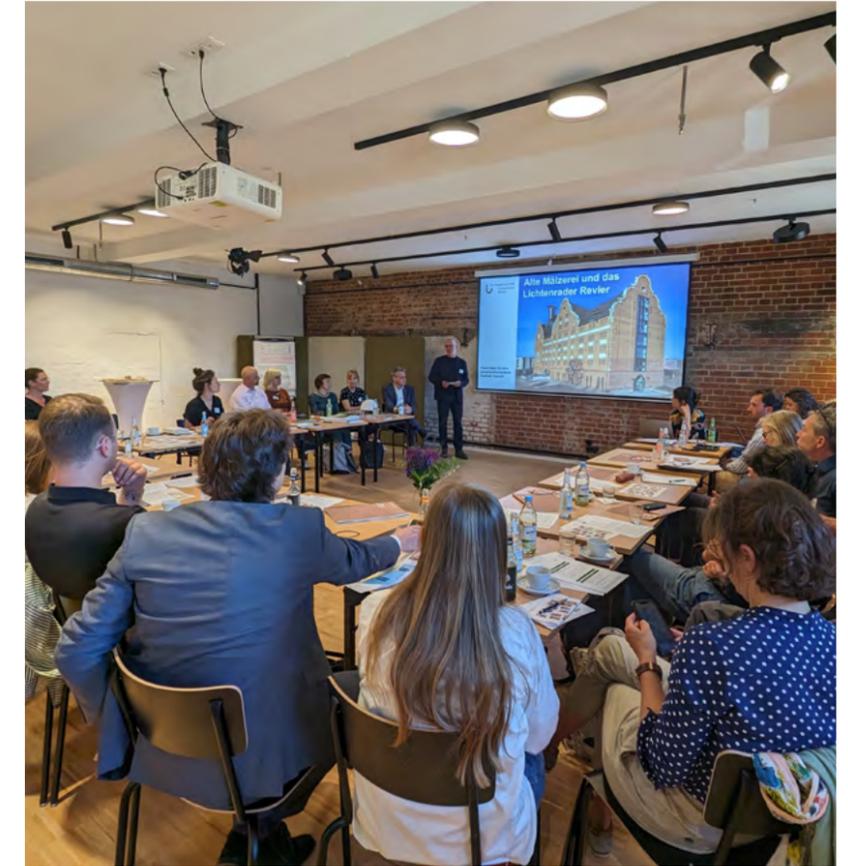
**Gemeinwesenorientierte** Nutzungsmischungen mit starken (sozio-)kulturellen und kreativwirtschaftlichen Elementen können verlassenen Orten eine neue Identität geben und mit ihren Angeboten zu der Entwicklung eines neuen Gemeinschaftsgefühls vor Ort beitragen. Dafür muss nicht zwangsläufig direkt ein finales Konzept gefunden werden. Zwischennutzungen wie der Jupiter in Hamburg können nicht nur temporäre Lösungen für leerstehende Flächen aufzeigen, sondern auch langfristig zur Belebung und grundsätzlichen Neuausrichtung der Immobilien beitragen und Potenziale für eine langfristige Lösung sichtbar machen.

Die bisherigen Erkenntnisse aus der Vernetzungsinitiative zeigen, dass vor allem Ergebnisoffenheit, Flexibilität und Kompromissbereitschaft aller Akteur\*innen sowie Vertrauen in Prozesse und Beteiligte Schlüssel sind, um gemeinwesenorientierte Vorhaben zum Erfolg zu führen. Eine wertegeleitete und handlungsorientierte Zusammenarbeit und Organisationsstruktur der Beteiligten aus Immobilienwirtschaft, Kommune, aber auch lokaler Wirtschaft, Kreativwirtschaft und Zivilgesellschaft bilden wichtige Grundlagen, auch um neue Akteur\*innen gezielt einbeziehen zu können. Die Schaffung von Alltagsqualitäten und neuen Treffpunkten, die durch Zwischennutzungen erprobt und etabliert werden können, trägt zur Aktivierung und Stärkung der Stadtteilidentität bei und kann wichtige Impulse für weiterführende Transformationen geben.

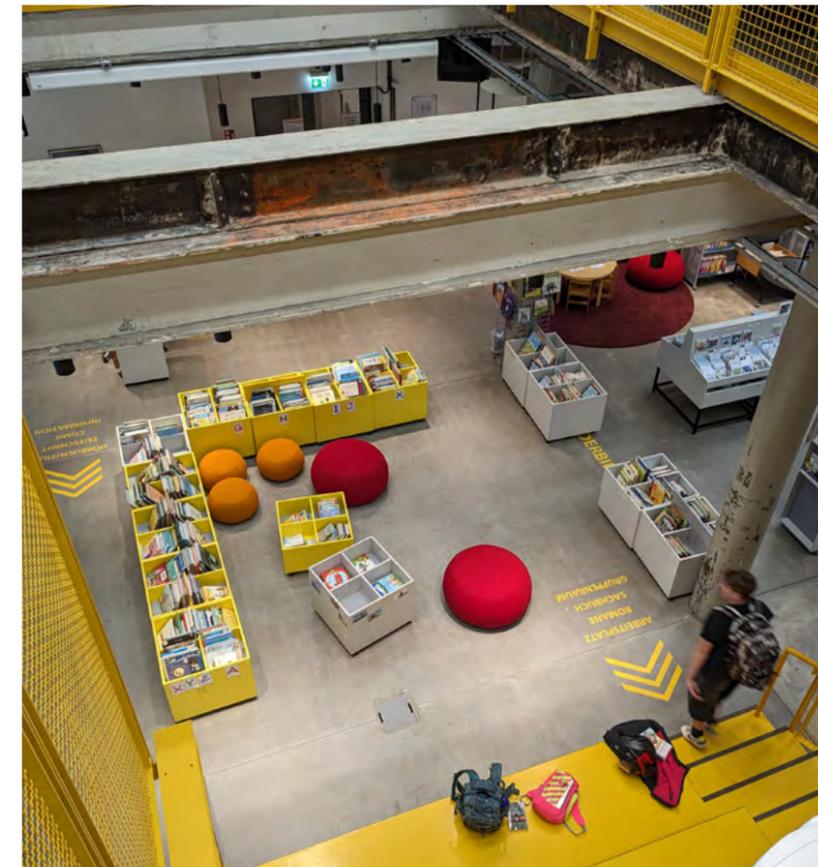
Mehr zur Alten Mälzerei:  
siehe Beitrag UTB, S. 66

Kombination unterschiedlicher Nutzungskategorien und Assetklassen wie Wohnen, Arbeiten und Freizeit in einem Gebäude oder Standort

Prinzip, bei dem Aktivitäten und Entscheidungen an den Bedürfnissen und Interessen der (lokalen) Gemeinschaft ausgerichtet sind



Im Format »Stadtlabor« kommen Akteur\*innen aus verschiedenen Unternehmen und Kommunen zum praxisnahen Austausch zusammen.



In der Alten Mälzerei Berlin-Lichtenrade ist mit der Stadtteilbibliothek ein neuer Bildungs- und Aufenthaltsort entstanden.

# Drei Fragen an...

**Interview** mit Alexandra Schmitz, André Cramer und Louisa Schwope

Temporäre Einbauten ermöglichen im Jupiter einen Umgang mit den Themen Zugänglichkeit und Sicherheit.



Im Zuge des Wandels des Einzelhandels und der Innenstädte stehen Kaufhausimmobilien in ihrer ursprünglichen Funktion vor dem Aus. Umbau, Umnutzung und (temporäre) Zwischenutzungen sind Möglichkeiten, diesen Typologien eine neue, zukunftsfähige Funktion zu verleihen. So geschehen beim Jupiter in Hamburg – eine ehemalige Karstadt Sports-Filiale, die im Rahmen des Förderprogramms Frei\_Fläche von der Hamburg Kreativ Gesellschaft an Kreativschaffende vermittelt wird.



**Alexandra Schmitz** ist Gründungspartnerin von asdfg Architekten, Mitgründerin des Proberaums Oberhafen – offene Werkstatt für Architektur und Assoziierte im Graduiertenkolleg Urban future-making: Professional agency across time and scale. Sie erforscht, entwickelt und baut Architektur (um) – immer im Kontext von Stadt und Gesellschaft. Im Jupiter war sie verantwortlich für Entwurf und Umsetzung temporärer Einbauten aus rezyklierbaren Materialien zur verbesserten Strukturierung und Nutzbarkeit der großen Kaufhausflächen.



**André Cramer** arbeitete jahrelang in der Modebranche, bevor er 2021 die Digitalplattform La Tribune Noire gründete und zum Jahresende seinen ersten Pop-up Concept-Store für Black-Owned-Brands am prestigeträchtigen Alten Wall eröffnete. Anfang 2023 zog der Store samt Café ins Erdgeschoss im Jupiter, wo er einen Treffpunkt für Schwarzes Unternehmertum, Tourist\*innen und neugierige Shopper\*innen geschaffen hat.



**Louisa Schwope** ist Teil des Teams für das Förderprogramm »Frei\_Fläche: Raum für kreative Zwischenutzung« und Ansprechpartnerin für den Jupiter an der Mönckebergstraße. Nach dem Studium der Kunstgeschichte, Sozialwissenschaften sowie des Kulturmanagements war sie Volontärin bei der Bundesstiftung Baukultur. Von 2018 bis 2024 war sie für den Projektentwickler Coloured Fields GmbH mit Konversionsprojekten in Hamburg und Chemnitz befasst und setzte diverse temporäre Nutzungen in vormalig industriell genutzten Liegenschaften um.

## Alexandra Schmitz

Gründungspartnerin von  
asdfg Architekten

### 1 Welche persönlichen Erfahrungen verbindest Du mit Kaufhäusern?

Ich bin in den 90er Jahren in einer mittelgroßen Stadt aufgewachsen. Dort gab es einige kleine Läden und zwei Kaufhäuser, die für uns sehr wichtig waren. Dort und nur dort bekamen wir alles. Wir gingen regelmäßig nach der Schule vorbei, um zu sehen, was es Neues gab, oder um etwas zu besorgen: Schreibwaren, Geschenke oder Süßigkeiten, manchmal Kleidung.

### 2 Welche besonderen architektonischen und räumlichen Aufgaben bringen Kaufhaustypologien beim Umbauen, Umnutzen und Zwischennutzen mit sich?

Kaufhaustypologien befinden sich in repräsentativen, hochfrequentierten Orten. Leerstand wird hier durch Passant\*innen deutlich wahrgenommen. Der Transformationsdruck ist aus Sicht der Stadt hoch, da befürchtet wird, dass sich Leerstand an dieser Stelle negativ auf das Umfeld auswirkt. Der Handlungsbedarf macht Zwischennutzungen möglich und schafft Zugang für Gruppen, die diese Öffentlichkeit sonst nicht so leicht erreichen. Kaufhaustypologien umfassen oft riesige Flächen, die aufgrund der Gebäudetiefe große Dunkelzonen aufweisen. Ausblick und Tageslicht waren für diese Nutzung nicht wichtig. Für andere Inhalte ist dies schwierig, da Aufenthaltsräume in Schulen, Wohnungen oder Büros beides benötigen. Ein Umbau für diese Nutzungen ist daher aufwendig. Das eröffnet die Chance für kreative Zwischennutzungen und neue Lösungen, die ohne aufwendige Überformungen mit dem vorhandenen Raum umgehen können.



### 3 Was brauchte es im Jupiter konkret an Veränderungen, damit die Räume für Kreative nutzbar und attraktiv wurden?

Kaufhaustypologien eigen ist die Situation, dass ein\*e Nutzer\*in alle Flächen betreibt. Für eine Zwischennutzung durch verschiedene Parteien musste die Fläche aufgeteilt werden, um Zugänglichkeiten und Sichtbarkeiten regeln zu können. Zudem war von Anfang an klar, dass die Nutzung nur temporär ist und die Nutzergruppen wechseln können. Deshalb haben wir aus ökonomischen und ökologischen Gründen eine Art Bausatz entworfen, der schnell eingebaut, leicht umgebaut und auch wieder ausgebaut werden kann. Die Materialien sollen auch nach dem temporären Einbau weiter verwendet werden können. Unbehandeltes Holz, Schraubverbindungen und Materialien wie Volierengitter und Stoff für die Ausfachungen sind günstig, wiederverwendbar und durch die Nutzer\*innen selbst an ihre Bedürfnisse anpassbar.

## André Cramer

Gründer des Concept-Stores  
La Tribune Noire

### 1 Welche persönlichen Erfahrungen verbindest Du mit Kaufhäusern?

Da ich schon seit vielen Jahren in der Fashion- und Lifestyle-Branche tätig bin, habe ich über die Zeit viele Berührungspunkte und Erfahrungen mit Kaufhäusern machen können. Von Landkaufhaus bis Luxustempel, von Eröffnung über Schließung bis hin zur temporären Zwischennutzung habe ich alle Phasen und Konzepte kennenlernen dürfen. Die Zeit der Kaufhäuser als stationäre Multilabel-Großraum-Konzepte scheint allerdings so gut wie vorbei zu sein – es braucht nun Rahmen und Räume für Neues und für die Erprobung innovativer Konzepte.

### 2 Was macht eine Kaufhausimmobilie so spannend für Deine Zwischennutzung?

Große Flächen in meist zentraler Lage bieten Raum, um Neues auszuprobieren und innovative Ideen einer relevanten Besucherzahl vorzustellen. Mit La Tribune Noire haben wir dank der Zwischennutzung auf knapp 1.000 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss einen einzigartigen Treffpunkt mit Kaffeebar, Designer Lab und Showroom für Schwarzes Unternehmertum, sowie Pop-up Concept-Store für neugierige Shopper\*innen und Tourist\*innen geschaffen. Vieles haben wir erprobt und im mittlerweile dritten Jahr verfeinern und etablieren können. In der Vergangenheit waren Anmietungen in Innenstadtlagen für Kreativschaffende und Start-ups meist sehr kostspielig. Allerdings brauchen Innenstädte offensichtlich genau solche innovativen Konzepte, um wieder an Attraktivität zu gewinnen.



### 3 Welchen Effekt hat das Gebäude und die Lage des Jupiters für Eure Zwischennutzung?

Kaufhäuser sind bekannt dafür, immer neue Kollektionen und Produkte zu präsentieren. Tauscht man nun bekannte Produkte und Sortimente gegen neue Konzepte, neue Kollektionen, Werke oder Ideen aus, bleibt die Bereitschaft, sich Dinge anzuschauen und sich mit Neuem zu beschäftigen. Bei uns im Jupiter können in den Bereichen Mode, Accessoires, Möbel und Interior Design jede Woche neue internationale Black-Owned-Brands, Kollektionen aus der afrikanischen Diaspora sowie Produkte »Made in Africa« entdeckt werden. Die Lage direkt an der Mönckebergstraße bedeutet, täglich neue Besucher\*innen am Eingang zur Hamburger Innenstadt zu empfangen, die sich bei uns aufhalten und auch das restliche Angebot im Jupiter als Gesamtpaket erleben möchten.

## Louisa Schwope

Projektmanagerin für Immobilien & Stadtentwicklung bei der Hamburg Kreativ Gesellschaft

### 1 Welche persönlichen Erfahrungen verbindest Du mit Kaufhäusern?

Natürlich denke ich mittlerweile vor allem an die intensive Zeit im Jupiter – das ist für alle Beteiligten eine prägende und aufregende Erfahrung. So ein Raumschiff zu steuern und insbesondere permanent für die Öffentlichkeit zu präsentieren, ist eine einmalige Herausforderung. Als nächstes denke ich an Kindertage und Weihnachtsshopping in Häusern, in denen es gefühlt alles gibt.

### 2 Warum sind Kaufhausimmobilien attraktiv für eine kreativwirtschaftliche Zwischennutzung?

Häufig sind Kaufhäuser sehr zentral gelegen und bieten somit eine große Sichtbarkeit für Projekte, die sich diese Lagen aufgrund der Mietpreise nicht leisten können oder wollen. Mit einer neuen Nutzung kommen plötzlich Menschen in die Innenstadt, die diese nicht (mehr) aufsuchen. Zudem verfügen selbst kleinere Kaufhäuser über so viel Fläche, dass großzügig Raum zum Experimentieren genutzt werden kann. Insbesondere kreativwirtschaftliche Projekte und Produkte können mit diesem prozesshaften Ansatz, der Dinge im Flow entstehen lässt, oft besser als andere Branchen umgehen, die auf standardisierte Abläufe fixiert sind.



### 3 Welche Learnings ziehst Du nach zwei Jahren Zwischennutzung im Jupiter für eine gelungene Kuratierung?

Uns war es wichtig, eine möglichst große Vielfalt an Nutzungen im Haus zu haben, um breite und neue Zielgruppen anzusprechen. Dafür bietet sich ein Clustering per Etage an. In mehrgeschossigen Kaufhäusern macht es Sinn, im Erdgeschoss wie auch in der obersten Etage Magnet-Nutzungen unterzubringen, die Besucher\*innen in das Haus locken und dann durch alle Etagen führen. Das können besonders bekannte Akteur\*innen oder attraktive und gut gestaltete Angebote sein. In den mittleren Etagen können Nutzungen Platz finden, die auf Raum zum Arbeiten angewiesen sind. Wir haben gelernt, dass eine Verpflichtung aller Projekte zu einer hohen Anwesenheitsquote wichtig für eine erfolgreiche Präsentation nach außen ist und konkrete Angebote hinsichtlich ihrer Emissionen, wie zum Beispiel Lärm, sowie ihres Besuchsaufkommens gut aufeinander abgestimmt werden müssen. Diese Faktoren sollten im Vorfeld abgesteckt und im laufenden Betrieb permanent kommuniziert werden.

## Zwischennutzungskonzepte im Portrait

# Unique Mash

**Ort:** Osterstraße 116, 20259 Hamburg

**Immobilienunternehmen:** Rosenhof Grundstücksverwaltung GmbH

**Nutzungsart:** Concept-Store für lokale, nachhaltige Designs und Workshops

**Akteur\*innen:** Katrin Rieber in Kooperation mit ausstellenden Künstler\*innen

**Nutzungsdauer:** 01.10.23 – 31.03.25

Katrin Rieber hat den Concept-Store Unique Mash ins Leben gerufen und ist das Gesicht hinter dem Upcycling-Label tentation.





»Nach dem Auszug des Vormieters haben wir mit Unique Mash eine wunderbare Zwischenmietung für die Zeit der Planungen und behördlichen Verfahren für das neue Mietverhältnis gefunden. Die Nutzer\*innen haben viel öffentliche Aufmerksamkeit erhalten und den Ort belebt. Und wir haben einen Leerstand vermieden.«

Dirk Hoyer, Geschäftsführer Rosenhof Grundstücksverwaltung GmbH



Mode, Kunst und Keramik – die erste Frei\_Fläche in Eimsbüttel war zuvor ein Bio-Supermarkt.



Ausgemusterte Zelte, die nach Festivals zurückbleiben, werden zu einzigartiger Upcycling-Mode. Mit »tentation« hat Designerin Katrin Rieber ein Modelabel mit besonderer Story und einem konsequent nachhaltigen Ansatz geschaffen. Über das Programm Frei\_Fläche ist die Designerin den Schritt in den stationären Handel gegangen. Im Concept-Store Unique Mash kuratiert sie neben eigenen Kollektionen eine Auswahl weiterer nachhaltiger Marken. Wer in den Regalen und von der Decke hängenden Ständern des temporären Ladens stöbert, entdeckt neben Kleidung und Accessoires auch Keramik und Kunst von einem Dutzend Designer\*innen, die hier ihre Produkte verkaufen und vor Ort arbeiten. Es ist die erste Frei\_Fläche für kreative Zwischennutzung in der beliebten Osterstraße im Bezirk Eimsbüttel, »und die Lage direkt an der Kreuzung und U-Bahn ist eins A«, lobt Rieber. Hier zeigt sich, dass kreative Zwischennutzung nicht nur für die Kerninnenstadt, sondern auch für von Leerstand

betroffene Stadtteilzentren ein adäquates Instrument sein kann. Seit Oktober 2023 wird der ehemalige Bio-Supermarkt von Katrin Rieber und ihren Mitstreiter\*innen bespielt – für die Eigentümer\*innen der Immobilie, der Rosenhof Grundstücksverwaltung GmbH, eine optimale Zwischenlösung bis zum Start des geplanten Neubaus. Und für die Kreativen eine Chance, ihre Produkte einem großen Publikum zu präsentieren. »Wir haben viel Laufkundschaft«, bilanziert Rieber. »Außerdem das tollste Schaufenster im Viertel, mehr als zehn Meter breit.« In ihrer Fläche erreichen die Kreativen ein designaffines und für nachhaltige Themen offenes Publikum – das hier mehr als nur shoppen kann: Mit Events und Workshops wie Kunstkursen oder dem Strickclub wird die Fläche ganzheitlich belebt.

# Wie kann ESG die Immobilienwirtschaft verändern?

**Gespräch** mit Dr. Christine Lemaitre – Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V.

Die DGNB bildet Expert\*innen für nachhaltiges, ESG-konformes Immobilienmanagement aus.



Im Gespräch mit der Hamburg Kreativ Gesellschaft erörtert Dr. Christine Lemaitre die Rolle, die ESG – Environmental, Social, Governance-bezogene Bewertungskriterien – in der Immobilienwirtschaft spielen und zukünftig spielen werden.



**Dr. Christine Lemaitre** ist geschäftsführender Vorstand der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V. Bei der DGNB handelt es sich um einen unabhängigen Non-Profit-Verein, der im Jahr 2007 gegründet wurde und sich zu Europas größtem Netzwerk für nachhaltiges Bauen entwickelt hat. Die DGNB hat sich zum Ziel gesetzt, den Status Quo in der Bau- und Immobilienwirtschaft zu verändern – und das auf vielfältige Weise, stets mit dem Fokus auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz.

Liebe Frau Lemaitre, als Geschäftsführerin der DGNB befassen Sie sich schon lange mit nachhaltigem Bauen. Wie hat sich der Begriff »ESG« in den letzten Jahren entwickelt, und was waren die zentralen Treiber für seine zunehmende Bedeutung in der Bau- und Immobilienbranche?

**Dr. Christine Lemaitre** ESG kommt aus der weltweiten Bewegung und dem Versuch, den Klimawandel und seine Auswirkungen in den Griff zu kriegen. Man weiß eigentlich schon seit vielen Jahren, dass das nicht funktioniert, wenn wir es nicht auch mit sozialen und gerechten Mechanismen verbinden und eine gerechte Transformation anstreben. Das Ziel ist, die ökologische Wirkung von allem, was wir tun, vor allem aber unseres Wirtschaftsverhaltens, Richtung Klimaschutz, Bewahrung der Biodiversität und Ressourceneinsparung zu fokussieren.

Die neue EU-Kommission fasst das unter dem Stichwort »niemanden zurücklassen« zusammen. Paragraf 8 des **Paris-Abkommens** ist »Sustainable Finance«. Da geht es nicht nur um das Thema Klima, sondern um die Frage, wie wir eigentlich unsere Wirtschaftssysteme umbauen müssen, um den Klimawandel zu beschränken und mit seinen Folgen umzugehen. Bei der Weltklimakonferenz in Kattowitz 2018 haben große Versicherungskonzerne das erste Mal Zahlen vorgelegt, was uns der Klimawandel kostet; was er uns noch kosten wird – »wer soll das eigentlich bezahlen?« Und das hat in der EU die Arbeit rund um das Thema Taxonomie und **CSRD** und all diese Dinge getriggert, die da gerade entstehen: Berichtspflichten für Unternehmen, Lieferkettengesetz, die Klassifizierung von Finanzprodukten (wovon ja eben auch Gebäude ein Sektor sind) etc. Daraus ist dann der neue Oberbegriff »ESG« entstanden.

Ich sehe es allerdings kritisch, wenn drei Buchstaben wie E, S und G Menschen dazu verleiten, zu denken, dass sie alles andere über Bord werfen müssten, wenn wir doch eigentlich die Notwendigkeiten seit vielen Jahren kennen. Für uns als DGNB ist es im Kern nach wie vor der Begriff »Nachhaltigkeit«, und der wird jetzt sehr aufgeblasen – gerade von denen, die viele Jahre gehofft haben, »das geht wieder weg«, oder »das ist in der nächsten Regierungsbildung weg«. Unsere Immobilienwirtschaft war über Jahrzehnte nur profitgetrieben. Bauen ist jedoch kein Selbstzweck. Wir bauen immer schon für Menschen; seit Menschen Gebäude bauen, machen wir das für Menschen, und daraus entstehen automatisch soziale Konsequenzen – nicht erst, seit es Governance-Kriterien gibt.

Für uns wirkt ESG wie eine Chance – begründet in der Ahnung, dass sich Projekte, um deren nicht-monetären Wert man schon lange weiß, auch finanziell rechnen lassen könnten: indem andere Faktoren mitkalkuliert werden. Wie ist der Status quo?

**Lemaitre** Ich gebe Ihnen vollkommen recht, es ist eine Riesenchance: Weil jetzt auch die, die bislang keine Lust hatten, die Themen ernst nehmen müssen, was dazu führt, dass wir im Finanzsektor einen Shift sehen. Neben der naturgemäß sofort gestellten Frage nach den Kosten kommt jetzt quasi automatisch die nach dem Impact. Diese Tür ist jetzt offen, sie ist durch ESG geöffnet worden. Die großen Unternehmen werden zum Beispiel von der Europäischen Zentralbank massiv unter Druck gesetzt, das auch umzusetzen: Klimarisiken einzupreisen, zu sozialen Themen Gelder zur Verfügung zu stellen. Es gibt schon sogenannte **Social Bonds**, also soziale Anleihen, mit denen Banken dann auf der anderen Seite Finanzprodukte zur Kreditvergabe bspw. für sozial wirksame Gebäude oder Quartiere gegenfinanzieren. Diese Ernsthaftigkeit ist eine immense Chance. Bei großen Konzernen sind soziale Themen im freiwilligen Teil der Bilanz teilweise das Zünglein an der Waage, wenn es um Börsenkurse geht, um Anleger\*innen zu gewinnen und so weiter. Gerade bzgl. der Flächen in unseren Gebäuden galt bislang »Vollvermietung, lange Mietverträge und dann ist alles gut« und auf einmal werden die immobilienwirtschaftlichen Akteur\*innen dazu motiviert, neue Konzepte zuzulassen und diese neuen Konzepte auch in dieser Finanzbetrachtung anzuführen als positiven Mehrwert, den das Gebäude auf das soziale Miteinander hat.

Internationales Abkommen der Weltklimakonferenz in Paris von 2015, mit dem sich 195 Staaten verpflichten den Klimawandel zu bekämpfen und eine nachhaltige Wirtschaft zu etablieren

Corporate Sustainability Reporting Directive: EU-Richtlinie zur Erstellung von Nachhaltigkeitsberichten für große Unternehmen, kapitalmarktorientierte kleine und mittlere Unternehmen sowie Drittstaatenunternehmen mit entsprechenden Tochterunternehmen oder Zweigniederlassungen

Anleihen, die gezielt zur Finanzierung von Projekten mit sozialem Nutzen verwendet werden



Unique Selling Point: Ein einzigartiges Verkaufsargument / -charakteristikum, das ein Produkt oder eine Dienstleistung von der Konkurrenz abhebt



Konkret nachgefragt: Wo stehen wir? Wann kommt der Moment, in dem jemand sagt: »Ja, deine Zwischennutzung oder dein Kreativquartier ist unter folgendem Kriterium im Reporting zu berücksichtigen«?

**Lemaitre** Der Moment ist nicht pauschal für alle schon da. Gerade beim Thema Bewertung oder Finanzierung kommt es sehr stark auf die Risikolust der entsprechenden Bank an. Es gibt Banken, die das als Teil ihrer Unternehmensphilosophie sehen und entsprechend klar positioniert sind, trotz mancher Risiken. Daneben gibt es eben auch noch die sehr konservativen. Wir sehen eine Gemengelage: Da sind die Projektentwickler\*innen, die die Themensetzung bspw. auf soziale oder kreative Quartiere konkret als ihren **USP** sehen und nichts anderes mehr machen. Mischgenutzte Gebäude sind ohnehin mittlerweile eher der Standard; das klassische monofunktionale Bürogebäude, wo sonst nichts stattfindet, ist auch gar nicht mehr richtig marktfähig. Der dritte Player ist die Stadt bzw. die Kommunen, die das jetzt viel mehr einfordern, weil sie mit den sozialen Herausforderungen in unseren (Innen-)Städten umgehen müssen. Sie machen entsprechend Druck; versuchen Angebote zu machen, stellen Förderprogramme auf, damit man die Flächen anders zur Verfügung stellt für kreative Zwecke, für Start-ups etc. – so wie im Fall von Frei\_Fläche.



Auch unser Förderprogramm ist endlich. Wenn immobilienwirtschaftliche Akteur\*innen noch Anreize für Zwischennutzungen brauchen, kann das ESG sein? Wie ist der Mechanismus – wird es einen einheitlichen Katalog geben, in dem abgehakt wird?

**Lemaitre** Den wird es irgendwann geben, aber den gibt es aktuell noch nicht. Die Banken fangen gerade mal an, Daten zu erheben und sind damit beschäftigt, sich mit all diesen Dingen zu arrangieren und zu verstehen, wo ihre jeweilige Verantwortung liegt. Und dann weiß ich zum Beispiel von den Wertermittler\*innen, dass sie genau daran arbeiten: Sie geben Empfehlungen und Leitfäden heraus, die momentan aber noch nicht verpflichtend sind.

Dann ist die Frage, die viele umtreibt, wahrscheinlich noch nicht zu beantworten: Nämlich inwiefern Zwischennutzung eine konkrete Rolle spielen kann im gesamten Thema ESG. Aber auch das wäre eine Erkenntnis: Wir sind noch nicht so weit.

**Lemaitre** Ich glaube schon, dass Zwischennutzungen im ESG-Reporting eine Rolle spielen werden. Auch wir beschäftigen uns gerade mit dem Thema. Generell wird viel zu eng gedacht, zu technisch, zu nischig. Wir sollten wieder eine Offenheit haben, mehr Flexibilität und einfach auch mehr Zufälle zuzulassen – das fällt uns in Deutschland natürlich immer etwas schwer. Ja, wenn nicht alles perfekt durchgeplant ist, und wenn es nicht eine DIN-Norm und ein Gesetz dafür gibt, dann wird es schon schwierig. Ich habe Hoffnung, vor allem auf die Kommunen: Dass diese wieder ein anderes Selbstbewusstsein entwickeln, und dann auch anders mit den Themen umgehen und vorangehen. Dieses Selbstbewusstsein erarbeiten sie sich gerade aus der Mobilitätswende heraus. Mit wem man auch redet, man hört, dass die Kommunen sich so langsam Mechanismen, Prozesse und Strukturen erarbeiten, wie sie mit dieser Transformation vernünftig umgehen können. Die passiert halt nicht von allein, die tut vielleicht auch jemandem weh oder ist ungewohnt. Diesbezüglich haben wir ja gar keine Kultur, weil Stadt viele Jahrzehnte anders gedacht war: In Deutschland hat man die Verantwortung breit abgegeben an den Privatmarkt und wundert sich dann, dass der Privatmarkt Stadt als ein begehrtes Anlagevermögen versteht. Die wollen halt Geld verdienen, das ist ja auch legitim.

Die große Transformation – es ist viel zu tun. Mit dem ESG-Reporting geht es ja gerade erst los. Wie ist Ihr Ausblick?

**Lemaitre** Im Jahr 2025 geht die Reporting-Pflicht für die ganz großen Unternehmen los, die bereiten sich alle vor. Am Ende ähnelt es einem Puzzle: Damit ein Thema vom Trend



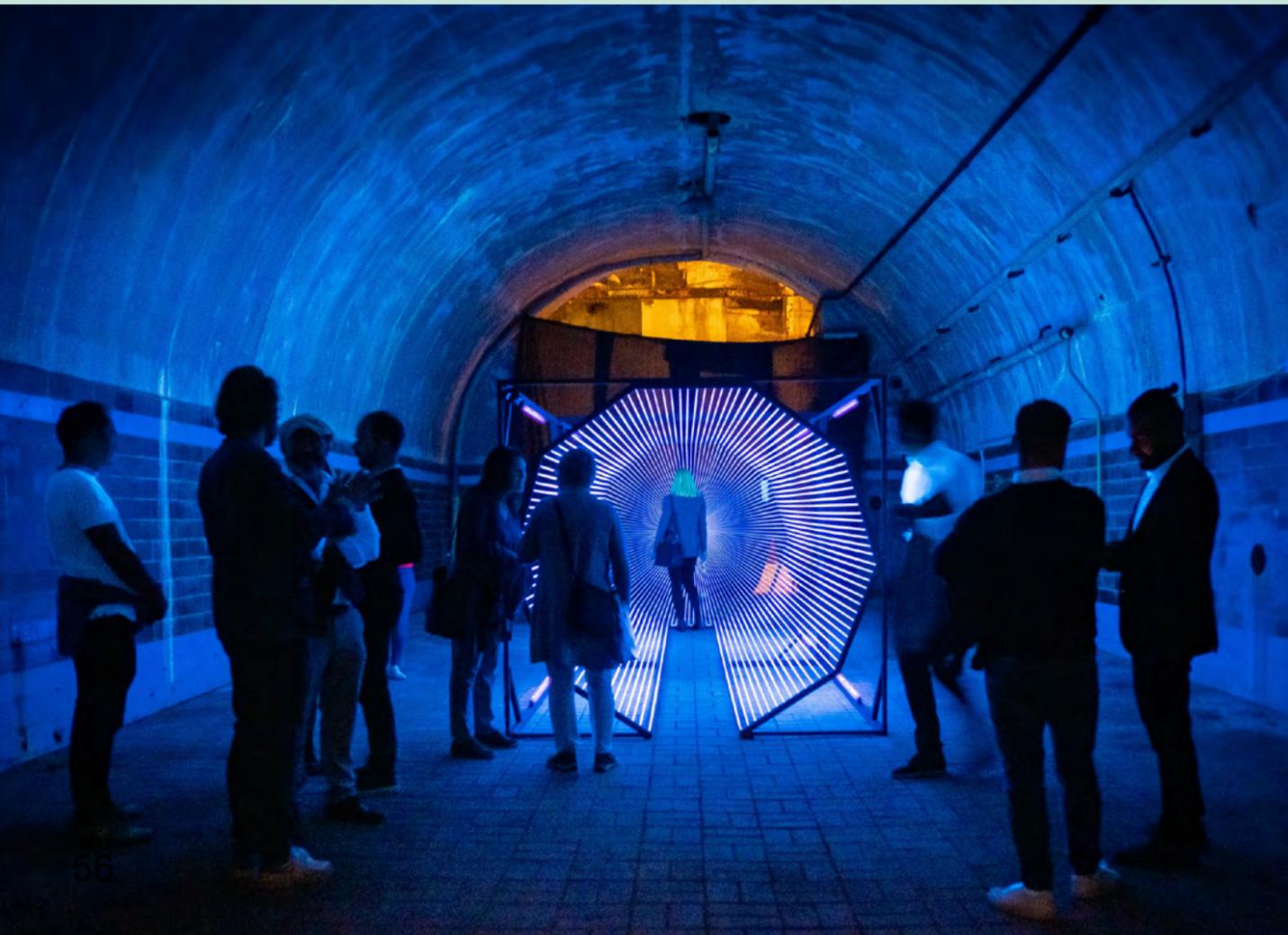
zu einer Veränderung führt, ist es wichtig, dass die Finanzseite jetzt mitgeht, aber es ist genauso wichtig, gute, positive Beispiele zu haben. Um Mut zu machen, denn am Ende geht es bei jeder Veränderung darum, dass Menschen Verantwortung übernehmen müssen. Und dafür gibt es keine Erfolgsgarantien. Das kann man auch Banken oder großen Unternehmen nicht negativ ankreiden, weil sie mit vielen Themen gar nicht in Berührung kommen. Durch das interdisziplinäre Miteinander-Sprechen habe ich schon so viele positive Momente erlebt, weil es ja gar nicht so ist, dass der andere nicht will. Aber der andere kennt es halt nicht oder weiß nicht, was sein Beitrag wäre, oder was überhaupt möglich ist. Positive Beispiele, Selbst-Erleben – das braucht es, weil sich Menschen viele Dinge oft nicht vorstellen können oder nur ein abstraktes Bild im Kopf haben und meinen, es beträfe sie gar nicht. Ich denke und wünsche mir, dass wir da wieder viel mehr miteinander ins Gespräch kommen müssen.

Das Gespräch führte Louisa Schwöpe, Hamburg Kreativ Gesellschaft.

# Kreative Zwischennutzung: Das ›S‹ in ESG

Beitrag von Moritz Tonn – No Unicorn (Yet) und Transiträume e.V.

Die historischen Brauereigewölbe unterhalb eines Bauprojekts in Berlin-Friedrichshain dienten während der Berlin Art Week 2021 als Bühne für Kunstausstellungen.



Das Thema ›kreative Zwischennutzung‹ nimmt Fahrt auf! Das Innenstadtsterben, das im gesamten deutschsprachigen Raum nicht mehr nur bei Klein- und Mittelstädten, sondern auch in unseren Metropolen nicht mehr von der Hand zu weisen ist, zwingt Städte, Kommunen wie auch Projektentwickler\*innen zum Handeln. Die Zeiten des ›Monokonsums‹ sind vorbei bzw. haben sich in die digitale Welt verlagert. Was bleibt, ist Raum – ungenutzter Raum, teilweise in Toplagen. Parallel zu diesen urbanen Entwicklungen verzeichnen wir als Gesellschaft eine sich kontinuierlich steigende Polarisierung.



**Moritz Tonn**, Geschäftsführer No Unicorn (Yet) & Leiter der Geschäftsstelle von Transiträume e.V.

Transiträume e.V. transformiert die Stadtentwicklung durch Zwischennutzung und ist Vorreiter im Immobiliensektor. Mit Fokus auf ESG-Kriterien fördert Transiträume innovative, nachhaltige Stadträume. No Unicorn (Yet) entwickelt innovative Standortmarketingstrategien mit sozialem Impact, die wirtschaftliche und soziokulturelle Mehrwerte schaffen und so Unternehmen, Gemeinschaften und kulturelle Institutionen verbinden.

Bei der Betrachtung der Herausforderungen, denen wir als Gesellschaft aktuell entgegensehen, kann kulturelle Zwischennutzung ein effizientes Werkzeug sein, um sowohl soziale, kulturelle als auch wirtschaftliche Mehrwerte zu schaffen und zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beizutragen.

Mit der »Corporate Sustainability Reporting Directive« der EU in den 2020er Jahren wurde ESG endgültig zur verbindlichen Grundlage für Unternehmensberichterstattung und nachhaltige Investitionen. Letztere wurde 2024 durch einen Gesetzentwurf des Justizministeriums untermauert, der die Richtlinien hinsichtlich der Nachhaltigkeitsberichterstattung genauer definiert. Dieser betrifft große sowie kapitalmarktorientierte kleine und mittlere Unternehmen und zielt darauf ab, Transparenz über die ökologischen, sozialen und unternehmensführungsbezogenen Aktivitäten zu schaffen. Der Entwurf erfordert

Änderungen im Handelsgesetzbuch und anderen relevanten Gesetzen, um die Berichterstattungspflichten zu erfüllen und trägt zur Umsetzung der **UN-Agenda 2030** bei. Dazu zählen u.a. die Erweiterung des (Konzern-)Lageberichts durch einen (Konzern-)Nachhaltigkeitsbericht ab 2025 – aber rückbilanzierend für 2024 – sowie die Vereinheitlichung des elektronischen Berichtformats samt (und das ist entscheidend:) externer Prüfung durch zertifizierte Prüfer\*innen. Unternehmen, die unter die ESG-Reportingpflicht fallen, werden somit dazu angehalten, die von ihnen im ESG-Bericht genannten ökologischen, sozialen und unternehmensführungsbezogenen-technischen Mehrwerte von externen Prüfstellen prüfen zu lassen.<sup>1</sup>

Das bedeutet aber auch, dass diese Prüfstellen (zertifizierte Wirtschaftsprüfer\*innen) nicht jene Instanz sein können, die die entsprechenden Inhalte, die Eingang in den ESG-Report finden, konzipieren und gar umsetzen können. Ebenso wenig haben die meisten Unternehmen Kapazitäten, die Nachhaltigkeit ihres gesamten Produktionsprozesses zu überprüfen. Hier kommen also wiederum Dritte ins Spiel, die die Exekutive im Sinne des ESG-Reportings mit in die Produktionskette bringen.

## Kulturelle Zwischennutzung für das ›S‹ in ESG

Die Ressource ›Raum‹ ist heutzutage kostbarer denn je. Die städtische Verdrängung soziokultureller Akteur\*innen aus den Zentren unserer Städte führt zum Verlust neutraler Orte des gesellschaftlichen Austauschs, der jedoch eine Grundlage für die Erreichung der **SDGs**, speziell des SDG 11 »Nachhaltige Städte und Gemeinden«, ist. Im Kontext kreativer Zwischennutzung bestehen soziokulturelle ›Spielräume‹ im Sinne des ›S (Social)‹ in ESG: Indem Leerstand für die Nutzung durch soziokulturelle Initiativen zur Verfügung gestellt wird, entstehen niedrigschwellige Räume für gesellschaftsfördernde Belange. Dies bietet nicht nur die Möglichkeit eines erlebbaren Standortmarketings, sondern schafft auch berichterstattungswürdige Inhalte, die sich wiederum direkt auf den ESG-Report und die Kreditwürdigkeit auswirken – denn viele Banken verlangen ebenso einen erkennbaren Nachhaltigkeitsstatus. Plötzlich wird das ›Nice-to-have‹ einer kreativen Zwischennutzung mit wirtschaftlichen Gründen belegt, die eine ›Win-win-win-Situation‹ für Stadt, Unternehmen und Gesellschaft kreieren. ESG birgt die Möglichkeit, einen nie dagewesenen Anker für die gesellschaftliche Entwicklung in Deutschland und der EU darzustellen, denn nur mit der Kraft der Wirtschaft werden wir in der Lage sein, unsere Welt im Sinne der Agenda 2030 nachhaltig zum Besseren zu wenden.

Globaler Aktionsplan der United Nations aus dem Jahr 2015 mit den »Sustainable Development Goals« (SDGs) für eine nachhaltige Entwicklung



Sustainable Development Goals: 17 Ziele der UN-Agenda 2030 für eine nachhaltige Entwicklung, die ökologische, soziale und wirtschaftliche Herausforderungen adressieren



1. Aktuell sind das Unternehmen, die zwei der folgenden drei Parameter erfüllen: mehr als 250 Mitarbeitende, mind. 40 Mio. € Umsatz oder 20 Mio. € Bilanzsumme. Das betrifft ca. 15.000 Unternehmen in Deutschland.

## Raumgebende

Ob Eigentümer\*in, Vermieter\*in, Bestandshalter\*in, Projektentwickler\*in, Investor\*in oder Centermanager\*in: Wer einzeln nutzbaren Leerstand von 30 bis 5.000 m<sup>2</sup>, ob als Rohbau oder Altbestand, zu verzeichnen hat, kann diesen für eine kreative Zwischennutzung öffnen. Dies bietet sich bspw. parallel zum Vermietungsgeschäft sowie vor geplantem Umbau an – die Laufzeit lohnt sich je nach Konzept und Vorlauf bereits ab einem Monat.

Die Rahmenbedingungen und Auswahlkriterien für eine Zwischennutzung sollten vorab festgelegt werden:

- Zeitraum, Kündigungsfristen
- Kosten, Kautions- und Umsatzsteuerpflicht
- Vorstellungen für Konzeptinhalte (bspw. Fokus auf Modedesign)
- Vorgaben für Öffnungszeiten
- Erforderliche bauliche Maßnahmen
- Genehmigungslage: Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen der bestehenden Genehmigung (insbes. Brandschutz)
- Organisatorische Besonderheiten der jeweiligen Immobilie (Zugänglichkeit, Facility Management usw.)

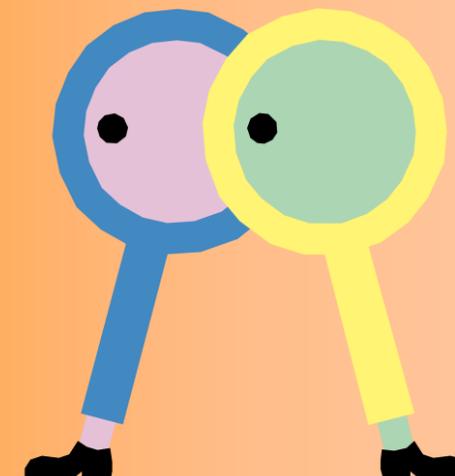
# HOW TO Zwischen- nutzung

## Raumsuchende

Kreativschaffende und kreative Unternehmen sind oftmals auf der Suche nach erschwinglichen Frei- und Experimentierflächen. Kreativwirtschaft deckt viele Bereiche ab: Kunst, Design, Film, Rundfunk, Musik, Literatur, darstellende Kunst oder Architektur, aber auch Presse, Werbung und Software / Games. Vielfältige Nutzungsarten können Leerstände in temporäre Ausstellungsorte, Co-Working-Spaces, Showrooms, Ateliers, Werkstätten und vieles mehr verwandeln. Besonders in Erdgeschosslagen können neue Projekte und Geschäftskonzepte vor Publikum erprobt werden.

Für die Planung der Zwischennutzung sollte vorab ausgearbeitet werden:

- Konzept für geplante Nutzung: Titel, Projekt-Portfolio, Angebote / Zielgruppen
- Zeitraum, ggf. Öffnungszeiten
- Verantwortliche Organisation / Person: Struktur / Rechtsform
- Finanzierung: Budget / Förderung
- Ggf. personen- oder betriebsbezogene behördliche Genehmigungen / Konzessionen



# Raumgebende

## Vermittlung

Der Leerstand wird auf geeigneten Plattformen oder über Verteiler ausgeschrieben. Auf die Anfragen hin wird Kontakt zu möglichen Nutzer\*innen aufgenommen. Bei einer (Sammel-)Besichtigung erfolgt ein erstes Kennenlernen und wichtige Rahmenbedingungen und Fragen können geklärt werden.

Die Vermittlung kann bspw. passieren über:

- Immobilien- und Anzeigen-Plattformen
- Social Media
- Lokale Netzwerke
- Quartiersmanagement
- Kreativwirtschaftsförderung und Kulturbehörde
- Vermittlungsagenturen mit Fokus kreative (Zwischen-)Nutzung

# Raumsuchende

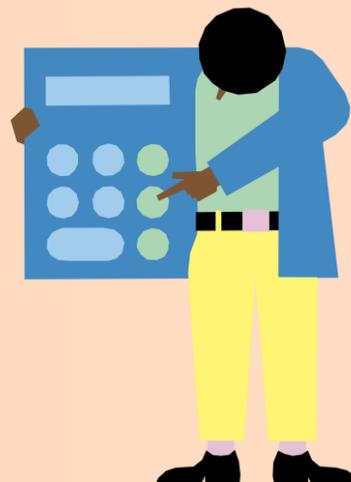
## Bauliche Maßnahmen

Der Zustand der Fläche und mögliche Konzepte müssen zusammenpassen – dabei ist zu klären, ob bauliche Maßnahmen erforderlich sind seitens Vermieter\*in und / oder Nutzer\*in. Bei baulichen Anpassungen sollte sichergestellt werden, dass die Ausstattung möglichst flexibel ausgestaltet ist und Nutzungen im Verlauf der Zeit angepasst werden können.

- Prüfung der Kompatibilität der Konzepte mit bestehender baurechtlicher Genehmigung
- Leistungsfähigkeit der vorhandenen Elektrik, Wasserleitungen, Sanitäranlagen sowie Heizung, ggf. Netzwerktechnik / Internet
- Lärm- und Schallschutz
- Brandschutz
- Max. Traglasten

Häufig treffen neue Angebote auf eine hohe Nachfrage, daher sollten die Auswahlkriterien deutlich formuliert werden!

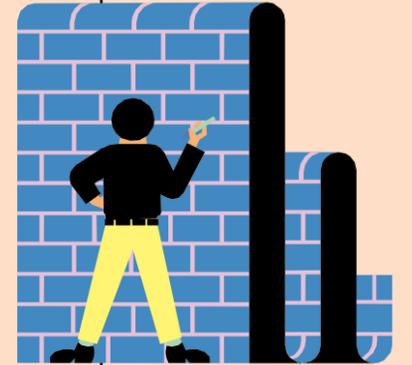
Vermittler\*innen können behilflich sein, indem sie das Raumangebot in ihre Netzwerke streuen und beim Erstkontakt und bei wichtigen Fragen zu Verfügung stehen.



## Vertrag

Der Zwischennutzungsvertrag enthält alle wichtigen Rahmenbedingungen zwischen Vermieter\*in und Zwischennutzer\*in:

- Vertragsparteien
- Art der Nutzung
- Zeitraum
- Kündigungsfrist
- Kosten
- Kautions
- Haftung
- Zugänglichkeit
- Versicherungen
- Sonstiges (bspw. Hausordnung)



Vermittler\*innen können bei der Vertragsausgestaltung zur Seite stehen!

Im Programm Frei\_Fläche hat sich ein Mustervertrag für Zwischennutzung erprobt, der eine flexible Ausgestaltung der Nutzungsart, Lauf- und Kündigungszeiten und Zusatzanforderungen gewährleistet.

## It's a Match!

Fläche und Konzept haben sich gefunden! Die Konzeptauswahl erfolgt seitens der Raumgebenden entsprechend der vorab festgelegten Auswahlkriterien.

## Kosten

Für eine Zwischennutzung eignet sich ein Kostenmodell abseits regulärer Mietkonditionen. Vorab gilt zu definieren:

- (anteilige) Betriebs- und Nebenkostenpauschale; Pauschale zzgl. symbolischer Miete; Umsatzmiete, Staffelung der Umsatzmiete über Verlängerungen o.ä.
- Kautions
- Umsatzsteuerpflicht: Prüfung für jeweiliges Nutzungsobjekt; Prüfung der Vorsteuerabzugsberechtigung der Zwischennutzer\*innen

## Zwischennutzung

Sind alle formalen Schritte geklärt, kann die Zwischennutzung und Belegung des Leerstands starten! Wichtig sind eine gründliche Übergabe und Rücknahme der Fläche.

Während der Nutzung empfiehlt es sich, ein besonderes Augenmerk zu legen auf:

- Kommunikations- und Werbemaßnahmen
- Facility Management und Reinigung
- Einbindung der Nachbarschaft, ggf. Vorstellung beim BID
- Zugänglichkeit für Makler\*innen
- Dokumentation der Nutzung (Best-Practice) – gutes Bildmaterial wird von beiden Seiten gern verwendet!

Im Förderprogramm Frei\_Fläche hat sich die unentgeltliche Flächenüberlassung im Rahmen einer plausibilisierten Pauschale bewährt, die den voraussichtlich anfallenden Betriebs- und Nebenkosten entspricht.

Bei wechselnden Zwischennutzungen kann ein FAQ hilfreich sein.

## Bildende Kunst

Mit kaum einem Instrument lassen sich leere Räume binnen kurzer Zeit so wirkungsvoll reaktivieren wie mit bildender Kunst. Viele Künstler\*innen und Galerist\*innen haben dies in diversen Immobilien und Szenerien bewiesen, indem sie aus einer Apotheke, einer Bankfiliale oder leerstehenden Einzelhandelsflächen von Rohbau bis Bestand binnen kurzer Zeit Orte der Kunst und kreativen Begegnung geschaffen haben, die Menschen zusammenbringen und neue Perspektiven eröffnen.

Im Uhrzeigersinn von oben links: studio. by Evelyn Drewes am Großen Burstah, Pop-up der Affenfaust Galerie am Alten Wall, PostKultur in den Großen Bleichen (Plastik: Ellen Sturm), Ukranian Days am Neuen Wall



## Mode & Design

Neuer Wall, Große Bleichen, Mönckebergstraße:  
Mit Frei\_Fläche haben junge Labels und Design-  
Newcomer\*innen die Chance auf Stores oder  
Showrooms in bester Lage. Eine gute Möglichkeit,  
die Geschäftsmodelle im stationären Handel zu  
testen. Gleichzeitig profitieren die Eigentümer\*in-  
nen von der Belebung ihrer Immobilie mit frischen  
Konzepten und Brands, die junge Zielgruppen  
anziehen – abseits der üblichen Player. Win-win!

Im Uhrzeigersinn von oben links: The Wasted Hour x Ain't no trash  
am Neuen Wall, Nynolia am Plan, Alina Klemm im Hanseviertel, La  
Tribune Noire am Alten Wall. Mit minimalen Eingriffen haben alle  
Konzepte im Handumdrehen einladende Pop-up-Shops inszeniert.



# Zwischennutzung als Mehrwert in der Projektentwicklung

Beitrag von der UTB Projektmanagement GmbH

In der denkmalgeschützten Stahlkonstruktion des Gasometers soll nach dem Entwurf von UTB künftig ein Nutzungsmix aus Wohnen, Gewerbe und Kultur entstehen.



Für Thomas Bestgen, Gründer und CEO des Berliner Projektentwicklers UTB, ist die Zwischennutzung ungenutzter Areale oder leerstehender Gebäude ebenso ein fester Bestandteil der Projektentwicklung wie eine breite Bürgerbeteiligung. Seiner Erfahrung nach lassen sich auf diese Weise wertvolle Erkenntnisse für die nachhaltige Entwicklung eines Quartiers gewinnen, Planungs- und Genehmigungsprozesse verkürzen, Baukosten reduzieren oder Verwaltungs- und Bewirtschaftungskosten verringern.

Als der Rat der Stadt Münster 2022 beschloss, das Areal am Alberloher Weg samt stillgelegtem Gasometer zu verkaufen, war der Aufschrei in der Kreativszene von Münster groß. Räume für Kunst und nicht-kommerzielle Nutzungen würden dem Kommerz geopfert, hieß es nicht nur von Seiten des Vereins Sozialpalast, der auf dem Gelände des 2005 stillgelegten Gasometers in den Jahren zuvor Konzerte, Lesungen, Ausstellungen oder Workshops veranstaltet hatte.

Damit das nicht geschehen würde, beschloss die Stadt Münster, die Brache samt dem Baudenkmal Gasometer im Konzeptverfahren zu vergeben. Eine teilweise kulturelle und soziale Nutzung sollte so sichergestellt werden. Trotzdem wurde UTB, die den Zuschlag erhielt, zunächst mit Argwohn beäugt. »Viele Ängste kann man nehmen, wenn man die Menschen, die von den Planungen betroffen sind, zum offenen Gespräch und Austausch einlädt«, sagt Bestgen. Statt fertige Konzepte auf den Tisch zu legen, gehöre es deshalb zur Strategie von UTB, die Menschen im jeweiligen Umfeld mit in die Planungen einzubeziehen und Räume für kreative Ideen zur Zwischennutzung zur Verfügung zu stellen. In Münster konnten die Bedenken, die neue Eigentümerin würde der Kreativkultur keinen Platz einräumen, schnell zerstreut werden. Mit dem Verein schloss UTB einen Vertrag für die weitere Zwischennutzung der früheren Gasreglerstation als Kultur- und Kreativstandort. In den kommenden Jahren werden außerdem Wohnungen, Ateliers, Werkstätten oder Büros, eine Kita, ein Park, ein Kiez-Schwimmbad und vieles mehr auf dem Gelände entstehen.

»Durch Zwischennutzungen und Beteiligung erfahren wir, was an einem bestimmten Ort gebraucht wird, und können bedarfs- und generationengerechte Flächen schaffen«, erklärt Bestgen das Konzept. Natürlich sind Zwischennutzungen mit einem gewissen Aufwand verbunden, weil es viele Auflagen von der Verkehrssicherungspflicht bis zum Brandschutzkonzept zu erfüllen gibt. »Andererseits erfahren wir durch die Zwischennutzung von Bestandsgebäuden schon vor dem Umbau, was das Gebäude kann und was es zukünftig können müsste. Das führt zu besseren Erkenntnissen als Planungen nur vom Schreibtisch aus. Und Brandschutz, Belüftung oder Belichtung sind Themen, die auch für eine spätere Nutzung relevant sind und die schnell die Baukosten nach oben treiben können.« Je genauer man also im Vorfeld planen könne, desto geringer seien am Ende die Kosten für den Ausbau.

Zwischennutzungen von Bestandsgebäuden tragen aber auch dazu bei, ein Bauvorhaben in der Nachbarschaft bekannt zu machen und das Potenzial, das in verlassenen Orten schlummert, zu entfalten. Ein Beispiel dafür ist die Belgienhalle auf der von zwei Kanälen umflossenen Insel Gartenfeld im Berliner Bezirk Spandau. Die mehrschiffige Halle soll zum Quartierszentrum eines in den kommenden Jahren wachsenden Stadtteils für 10.000 Menschen auf der ehemals industriell genutzten Insel werden. Sowohl kommunale als auch private Unternehmen sind an dem Projekt beteiligt, wobei UTB die Belgienhalle entwickeln wird, die mit 23.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche reichlich Raum für unterschiedlichste Nutzungen bietet. Von einem Supermarkt, einer Drogerie über kleine Läden oder Marktstände, bis zu Eventflächen für Theater, Kino oder andere Veranstaltungen reichen die Planungen. Sportangebote wie Indoor-Fußball, eine Brauerei-Gaststätte, Cafés und Co-Working-Möglichkeiten stehen ebenfalls auf der Liste potenzieller Nutzungen. Bis zu ihrem Umbau dient die mehrschiffige, frühere Produktionshalle von Siemens zum kleineren Teil als Lagerfläche und bietet darüber hinaus reichlich Raum, um die unterschiedlichsten Formate vom Techno-Event bis zur groß angelegten Theaterinszenierung auszutesten. Für Furore sorgte 2021 die sieben Stunden dauernde Inszenierung vom Theaterreposit »Die letzten Tage der Menschheit«, für dessen Inszenierung Regisseur Paulus Manker eine 13.500 m<sup>2</sup> große Fläche in der Halle bespielen ließ. Aber auch in manchem studentischen Kurzfilm oder Musikvideo ist die Belgienhalle als Kulisse verewigt und unter Jugendlichen ebenso bekannt wie bei kulturaffinen älteren Semestern.

Orte wie die lange für die Öffentlichkeit nicht zugängliche Insel Gartenfeld werden durch solche Zwischennutzungen wiederentdeckt und neu belebt. Und gelegentlich entwickeln sich aus Zwischennutzung Ideen, die dauerhaft in ein Projekt integriert werden können. Genau das ist bei der Alten Mälzerei Lichtenrade im Süden von Berlin gelungen. Das einstige Mälzereigebäude samt der umliegenden Fläche ist bereits während des Planungsprozesses von Nachbarschaftsinitiativen und Vereinen bespielt worden. Mit Pop-up-Kinoabenden, Konzerten oder einem gemeinnützigen »Markt der Möglichkeiten« eroberten sich die Anwohnenden den verlorenen Stadtraum wieder zurück. Aus diesem Zusammenspiel entwickelte sich das Nutzungskonzept für die Alte Mälzerei.

**Thomas Bestgen** ist Gründer und geschäftsführender Gesellschafter der UTB Projektmanagement GmbH. Die UTB Unternehmensgruppe entwickelt zeitgemäße Wohnungen und nachhaltige Stadtquartiere vornehmlich in Berlin, Weimar und Greifswald. Sie verstehen sich als Partner und Impulsgeber für Politik und Bürger\*innen im Sinne einer Beteiligungskultur mit dem Ziel, verantwortungsvolle und kreative Prozesse anzustoßen und Immobilienprojekte zu realisieren, die ungewöhnlich und nachhaltig sind.



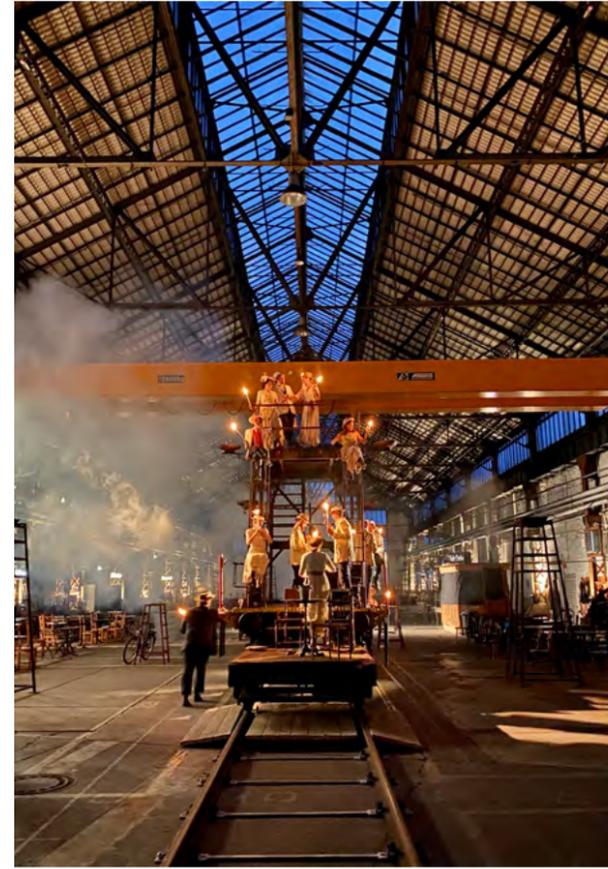
Die Belgienhalle und der zentrale Platz bilden das lebendige Zentrum des neuen Stadtteils »Das Neue Gartenfeld«.



Gemeinschaftlich genutztes Land oder Ressourcen, die allen Mitgliedern einer Gemeinschaft zur Verfügung stehen

Unter deren Dach sind heute Kultureinrichtungen des Bezirks, außerdem ein Zentrum für Rehasport und Büros vereint. Aus den Zwischennutzungen und dem partizipativen Verfahren hatte sich außerdem gezeigt, dass in der Nachbarschaft Räume für Band- oder Chorproben, Ausstellungen, Vereinstreffen oder für Konzerte und Lesungen oder einfach zum Feiern fehlten. Entwicklerin und Eigentümerin UTB stellt in der Alten Mälzerei dafür heute einen ca. 100 m<sup>2</sup> großen **Allmende**-Raum mit entsprechender technischer Ausstattung zur Verfügung. Beim Nutzungsentgelt wird abgewogen, wer es sich leisten kann, mehr zu zahlen, und wem nur geringe oder keine Mittel zur Verfügung stehen.

Die Kosten und der Aufwand, die mit dem Möglichmachen solcher Zwischennutzungen und der später kostengünstigen Vergabe von Räumen für Kunst- und Kulturschaffende oder Nachbarschaftsinitiativen und Vereine verbunden sind, setzt Bestgen ins Verhältnis mit den Ersparnissen, die sich daraus auf der anderen Seite ergeben. Beim Projekt Alte Mälzerei gelang es, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Rekordzeit von dreieinhalb Jahren zu beschließen, weil Anwohner\*innen, Initiativen und Bezirk von Anfang an in die Planungen einbezogen waren, die außer der Wiederbelebung der Mälzerei den Bau eines neuen Stadtquartiers mit 220 Wohnungen beinhaltete. In Zeiten steigender Baukosten und Zinsen spart schnelles Baurecht wiederum bares Geld.



Die Belgienhalle bietet ausreichend Raum für unterschiedlichste Nutzungen: Von der »Baustellenbesprechung 80sekunden – Neues Bauen« bis zur Theaterinszenierung des Stücks »Die letzten Tage der Menschheit«.

Und noch einen weiteren Vorteil hebt Bestgen hervor: »Wenn Menschen ihre Ideen und Wünsche mit einbringen können, entsteht eine große Akzeptanz für ein Projekt und daraus wiederum entwickelt sich eine große Vorfreude auf das, was gebaut wird, und die Menschen sind stolz, etwas dazu beigetragen zu haben.« Eine hohe Identifikation mit einem neuen Quartier schaffe von Beginn an eine Verbundenheit, die dazu beitrage, dass Menschen achtsam mit ihrer Umgebung umgehen. Müll werde richtig getrennt, Hausrat nicht in Nacht-und-Nebel-Aktionen vor die Tür gestellt und das Wohnumfeld pfleglich behandelt. Positiver Nebeneffekt: Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, die üblicherweise bei 15 bis 18 % der Nettokaltmiete liegen, reduzieren sich auf 10 bis 13 %, so Bestgen.

Aber auch mit Blick auf die so viel zitierten ESG-Kriterien sind Partizipation und Zwischennutzungen vor allem für den sozialen Aspekt ein wesentlicher Baustein für die nachhaltige Entwicklung eines Quartiers. Mietausfälle oder Leerstände würde es in gut funktionierenden Nachbarschaften quasi nicht geben, habe die Erfahrung aus bereits realisierten Vorhaben gezeigt, so Bestgen. Natürlich müssten Zwischennutzungen und Partizipation aktiv begleitet, unterschiedliche Interessen abgewogen und deren Machbarkeit ausgelotet werden. Diese Form des Quartiersmanagements setze sich auch nach

Mehr zum Thema ESG:  
siehe Gespräch mit  
Dr. Christine Lemaitre, S.  
50 ff.



Unter dem Dach der Alten Mälzerei sind Kultureinrichtungen des Bezirks sowie ein Zentrum für Rehasport und Büros vereint.

der Fertigstellung eines Projekts fort. Im Lichtenrader Revier wird diese Aufgabe maßgeblich in den Händen des von den Bewohner\*innen gegründeten ReWir-Vereins liegen. Aus Uneigennützigkeit wird Gemeinnützigkeit. Ein friedliches Miteinander und Aktivitäten, mit denen der neue Kiez mit Leben erfüllt wird, wollen die Vereinsmitglieder mit ihrem Engagement erreichen. UTB sichert den Mietenden wiederum bezahlbaren und dauerhaft sicheren Wohnraum inklusive der Nutzung der vielfältigen Gemeinschaftsflächen und Schutz vor Eigenbedarfskündigungen zu. Ein Konzept, von dem am Ende alle Seiten profitieren.

# THE SPACE //

**Ort:** SPRINGER QUARTIER, Fuhrentwiete 3, 20355 Hamburg

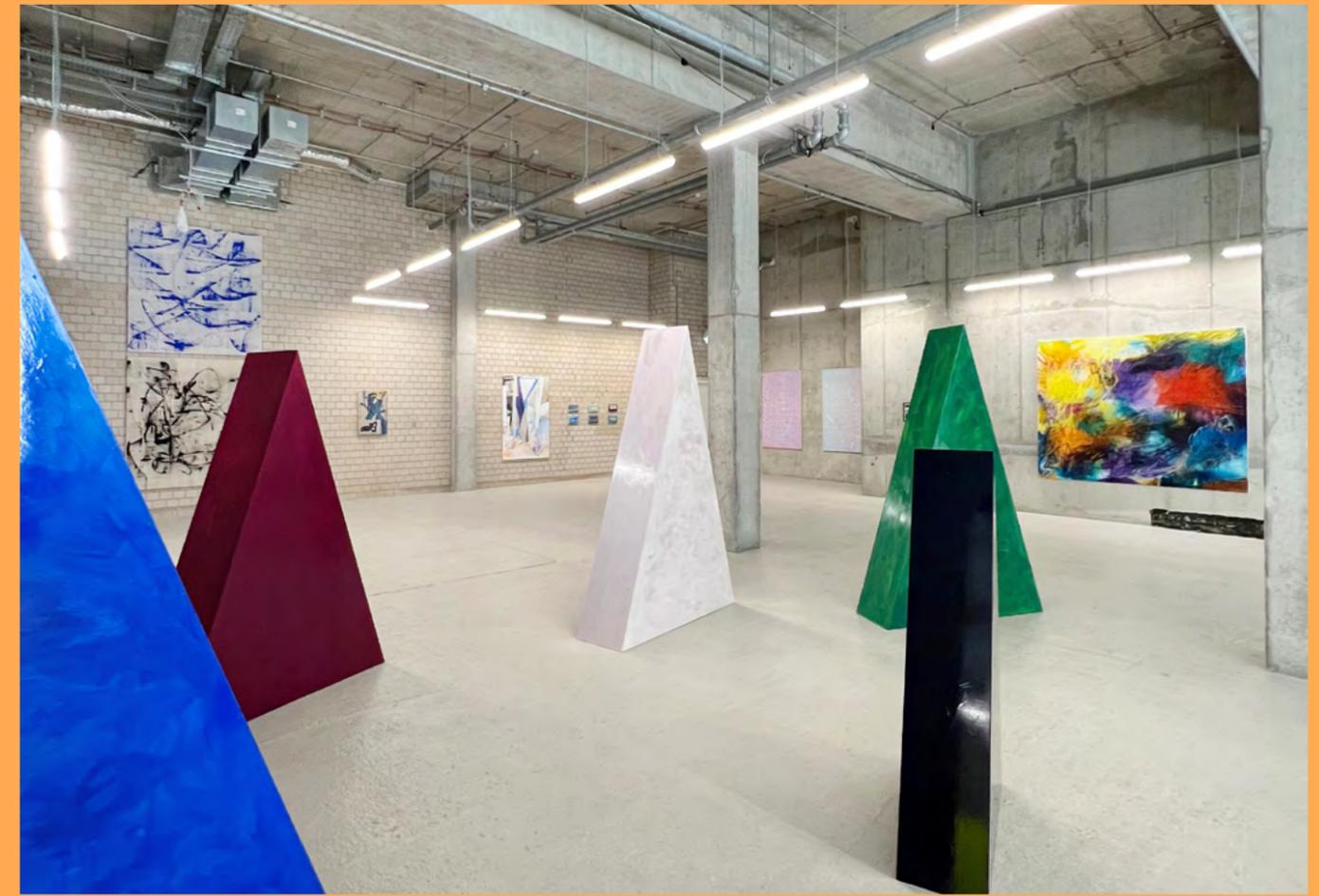
**Immobilienunternehmen:** MOMENI Gruppe

**Nutzungsart:** Kunstausstellungen

**Akteur\*innen:** Sarice Brudet und Temorscha Zoltani

**Nutzungsdauer:** 15.02.23 – vrsl. 31.03.25

Sarice Brudet und Temorscha Zoltani haben in der Erdgeschossfläche im SPRINGER QUARTIER einen idealen Raum für ihr temporäres Ausstellungskonzept gefunden.



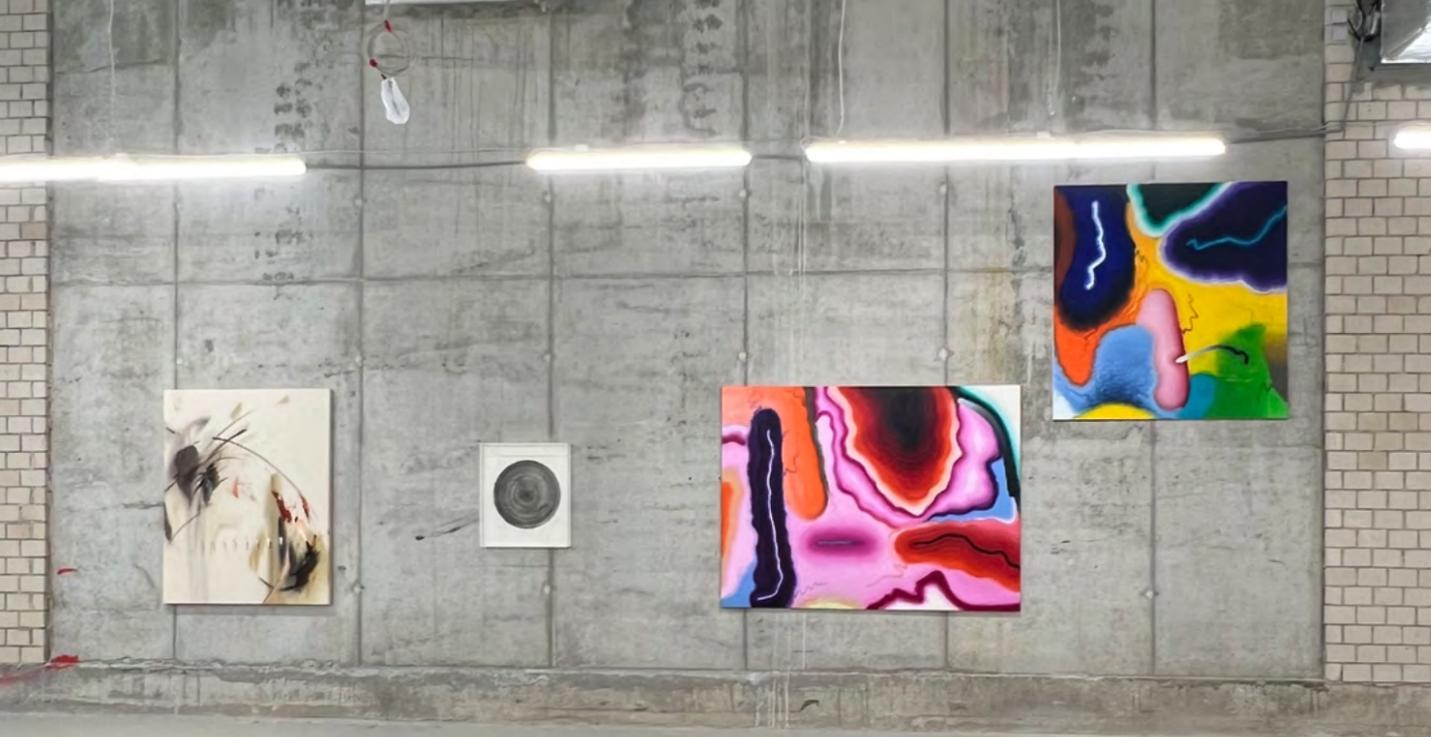
Die Rohbauflächen eignen sich für die Präsentation von großformatiger Kunst und raumgreifenden Installationen.



Farbenfrohe Kunst vor grauem Sichtbeton. Große Installationen unter hohen Decken. »THE SPACE // ist ein temporäres Ausstellungskonzept im kuratierten Format«, erklärt Künstlerin und Kuratorin Sarice Brudet. Gemeinsam mit dem Künstler Temorscha Zoltani hat sie eindrucksvolle Kunsterlebnisse für leerstehende Räume konzipiert.

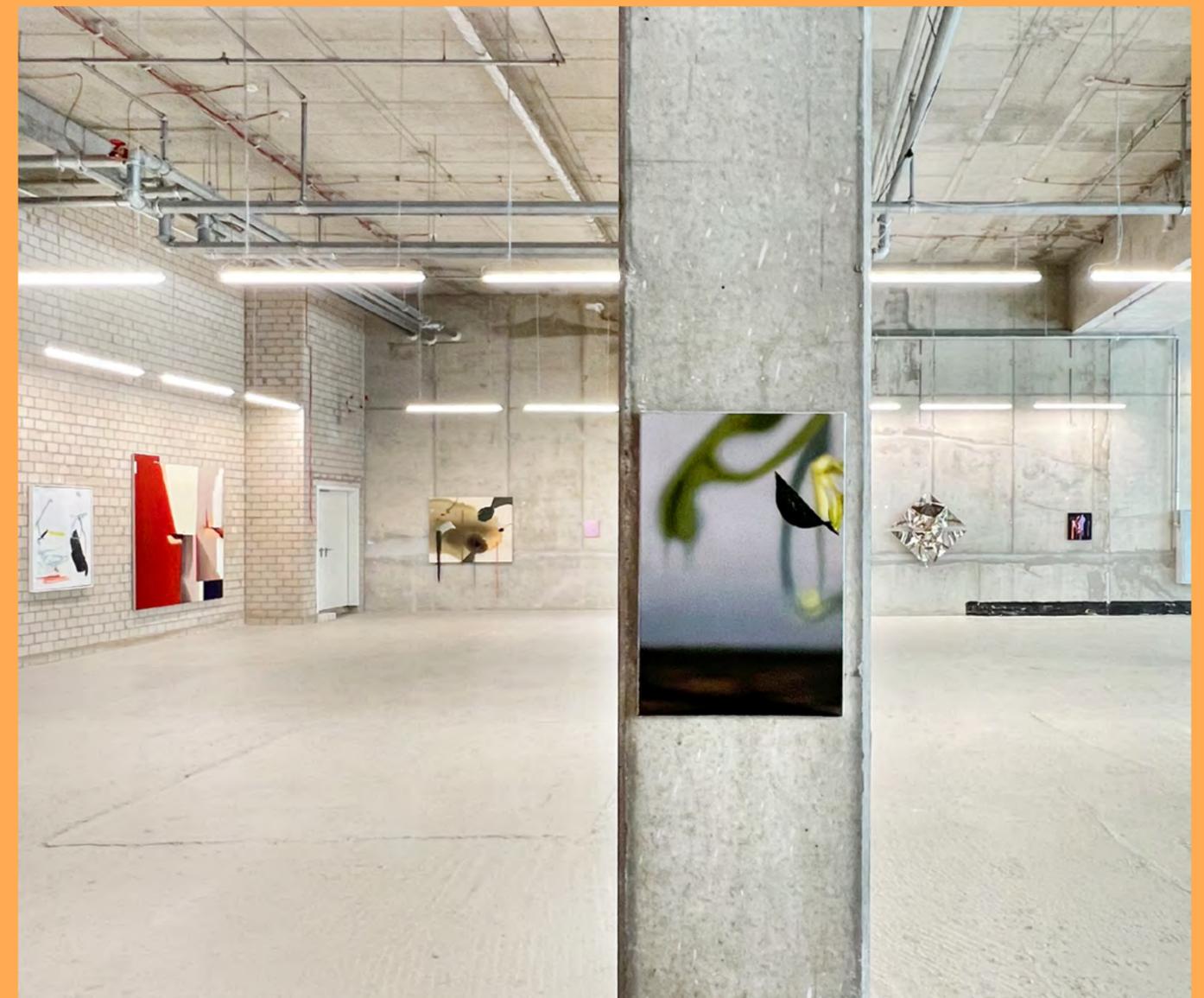
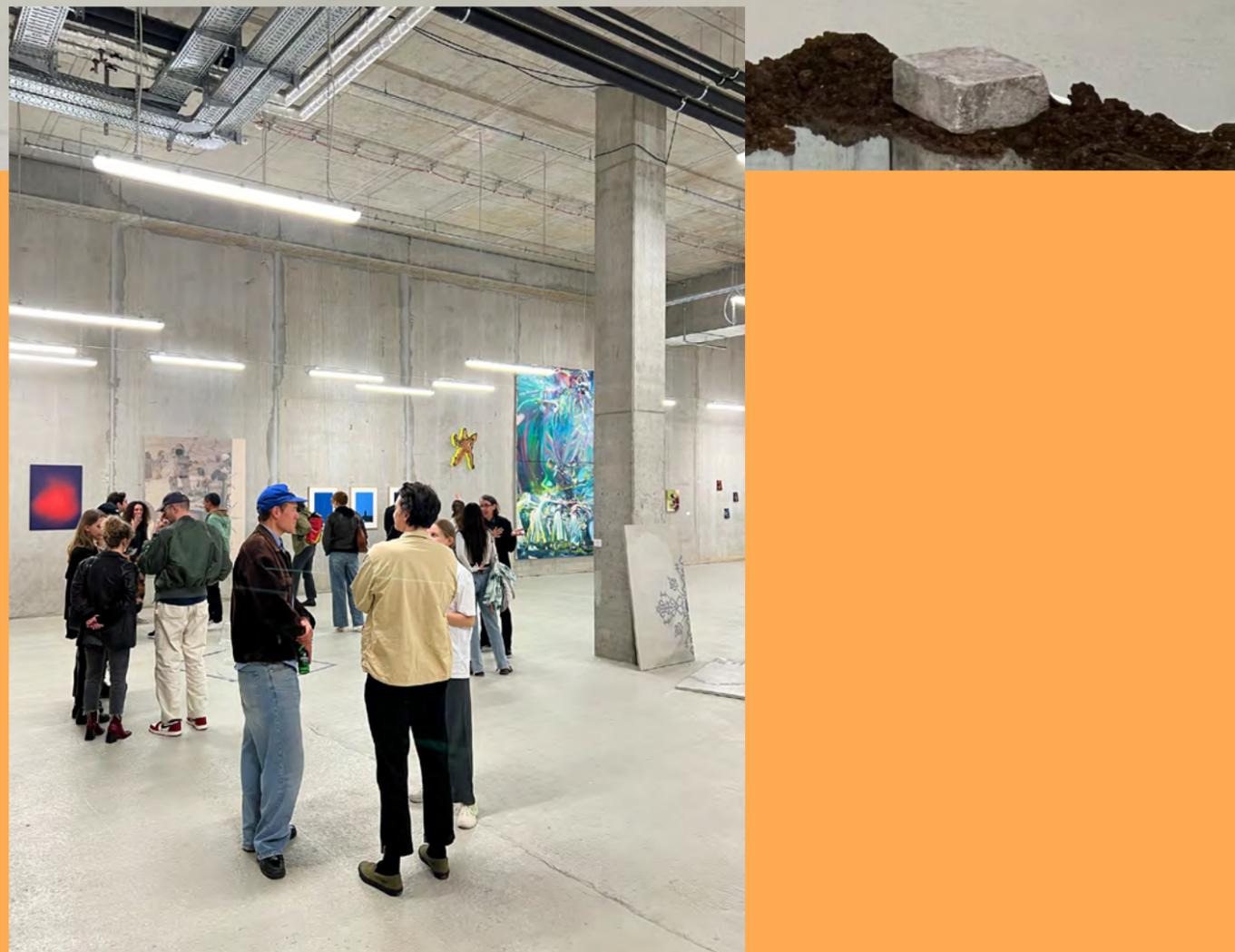
In wechselnden Ausstellungen haben sie seit 2022 Werke von 128 verschiedenen (inter-)nationalen Künstler\*innen präsentiert. Neben jungen Künstler\*innen, die zum Teil noch studieren, sowie Emerging Artists und Mid-Career Artists werden etablierte Künstler\*innen, die schon in großen Museen ausgestellt wurden, gezeigt. Im Rahmen der Ausstellungen finden verschiedene Veranstaltungsformate wie Lesungen und Führungen statt, bei denen sich Künstler\*innen, Besucher\*innen und Personen aus der Kreativwirtschaft vernetzen können. »Wir haben das Ziel, neben den Ausstellungen auch einen

Raum für Dialoge, Gedanken und interdisziplinären Austausch zu schaffen«, so Brudet. THE SPACE // ist keine Galerie und repräsentiert oder vermarktet keine Künstler\*innen; es findet eher ein Austausch und eine Zusammenarbeit mit den Galerien statt, die die Künstler\*innen vertreten. Schon vor THE SPACE // hat das kreative Duo kuratorische Praxis in Off-Locations gesammelt. Mit Frei\_Fläche bekamen sie die Möglichkeit, ihr Konzept im Zentrum der Stadt zu etablieren: Zunächst in einer leerstehenden Einzelhandelsfläche am exklusiven Ballindamm, seit 2023 im SPRINGER QUARTIER an der Fuhrentwiete. Das von der MOMENI Gruppe entwickelte Quartier umfasst neben dem denkmalgeschützten Hochhaus des Springer-Verlags einen Neubaukomplex mit gemischter Nutzung, in dem THE SPACE// eine große Erdgeschossfläche betreibt.



»Die Zusammenarbeit mit der städtischen Initiative Hamburg Kreativ Gesellschaft im SPRINGER QUARTIER war bis jetzt ein voller Erfolg. Die Zwischennutzungen renommierter Galeriekonzepte haben das SPRINGER QUARTIER in den letzten Monaten nicht nur bereichert, sondern trotz der städtischen Baustellensituation auch einen erheblichen Mehrwert für den Mikrostandort geschaffen. Die Galeriekonzepte haben dabei auf ansprechende Art und Weise temporären Leerstand in eine lebendige und inspirierende Umgebung verwandelt.«

Felix Grelck, Managing Director Development MOMENI Gruppe



# Die politische Dimension: Kommunale Handlungsspielräume

**Gespräch** mit Dr. Andreas Dressel – Senator für Finanzen und Dr. Carsten Brosda – Senator für Kultur und Medien der Freien und Hansestadt Hamburg

»Aus unserer dreijährigen Bilanz des Programms lässt sich erkennen, dass viele Zwischennutzungen ein Erfolg waren, von dem beide Seiten profitiert haben. [...] Wir hatten von Anfang an auch im Hinterkopf, dass vielleicht der einen oder dem anderen Immobilienbesitzer\*in in den Sinn kommen könnte, dass es sinnvoll ist, solche Nutzungen querfinanziert dauerhaft zu ermöglichen.

Wenn sich nämlich die Innenstädte verändern und der Einzelhandel nicht mehr alleine die Frequenz bringen wird, dann braucht es andere Strategien, um die Innenstädte attraktiv zu halten.«

Dr. Carsten Brosda



Pressekonferenz anlässlich der Eröffnung des Jupiters mit Dr. Andreas Dressel und Dr. Carsten Brosda.

Sie haben 2021 gemeinsam den öffentlichen Startschuss für den »Fonds für kreative Zwischennutzung« gegeben und damit auch das Förderprogramm Frei\_Fläche ins Leben gerufen. Was waren die Beweggründe für die Initiierung des Programms?

**Dr. Andreas Dressel** Die Idee zu dem Programm entstand im Zuge der Corona-Pandemie. Wir haben uns mit der Frage befasst, wie (kurzfristiger) Leerstand bei Einzelhandelsflächen effektiv genutzt werden kann. Daraus ist das Programm entstanden.

**Dr. Carsten Brosda** Gleichzeitig zeigte nicht erst die Pandemie auf, dass die Nutzung unserer Innenstädte sich insgesamt verändert und verändern muss, wenn das Ziel das einer lebenswerten Stadt ist. Mit Frei\_Fläche wollten wir zum einen der Kreativwirtschaft neue Möglichkeiten eröffnen, sich zu entfalten und auch in einer schwierigen Zeit nach der Pandemie sichtbar zu bleiben. Zum anderen wollten wir mit der Innovationskraft der Kreativszene auch zu einer Belebung der Stadt beitragen.



**Dressel** Deshalb haben wir seinerzeit diesen Fonds für kreative Zwischennutzungen in Höhe von rund neun Millionen Euro auf den Weg gebracht. Ungewöhnliche Zeiten verlangen nach kreativen Ideen.

Der Kreativwirtschaft wird eine wichtige gesellschaftliche und wirtschaftliche Impulswirkung zugeschrieben. Mit dem Instrument der Zwischennutzung sind kreative Nutzungen noch stärker ins Zentrum und Sichtfeld der Stadt gerückt. Welche Bedeutung haben kreativwirtschaftliche Zwischennutzungen für die Stadt?

**Brosda** Zwischennutzungen spielen sowohl aus wirtschaftlicher als auch aus kultureller und kulturpolitischer Sicht eine zentrale Rolle: Sie beleben Stadtteile, schaffen Raum für Experimente und Innovation und bieten Künstler\*innen sowie Start-ups eine kostengünstige Möglichkeit, ihre Arbeit voranzutreiben. Zudem tragen sie zur Aufwertung von Quartieren bei, was auch im Interesse der Immobilienwirtschaft sein sollte.

**Dressel** Es geht dabei nicht in erster Linie um einen direkten finanziellen Mehrwert. Die Idee dahinter ist ja, dass Quartiere, die auch kreative Nutzungen anbieten, in der Perspektive attraktiver, vielfältiger und bunter werden. Am Ende des Tages lockt das mehr Publikum in die Zentren, und das kommt dann auch dem Handel zugute.

Zwischennutzungen treffen gelegentlich bei beiden beteiligten Seiten auf kritische Betrachtung: Kreativwirtschaftliche Akteur\*innen wünschen sich neben temporären Räumen auch langfristig gesicherte Flächen, während die immobilienwirtschaftliche Seite teils befürchtet, dass sich Zwischennutzungen automatisch verstetigen. Wie blicken Sie auf dieses Spannungsfeld – und welche Bilanz zieht die Stadt diesbezüglich aus drei Jahren Frei\_Fläche?

**Dressel** Eine absolut berechnete Frage. Ich glaube, hier ist es wichtig, dass alle Beteiligten eine enge und vertrauensvolle Kommunikation miteinander pflegen. Falsche Erwartungen zu wecken, ist der Keim für Enttäuschungen. Bei unserem Projekt Frei\_Fläche waren die Bedingungen von Anfang an klar, deswegen hat es hier auch nie Probleme gegeben. Im Übrigen sind wir mit unserem zu meiner Behörde gehörenden Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, dem zentralen Liegenschaftsdienstleister unserer Stadt, und auch der städtischen Sprinkenhof, Public Real Estate Managerin für Gebäude der Freien und Hansestadt Hamburg, sehr oft eng mit dabei, wenn es darum geht, langfristig Räume und Orte auch für kreative Nutzungen zu finden. Dafür haben wir immer ein offenes Ohr.

**Brosda** Dem stimme ich zu – dieses Spannungsfeld ist uns sehr bewusst. Kreative brauchen Planungssicherheit, aber Immobilienentwickler\*innen haben natürlich in erster Linie wirtschaftliche Interessen. Unsere Aufgabe ist es, Brücken zwischen diesen unterschiedlichen Interessen zu bauen. Ein Ziel des Programms Frei\_Fläche war es, temporäre Lösungen zu schaffen, die Raum für Kreativität bieten und gleichzeitig neue Möglichkeiten für langfristige Nutzungen eröffnen. Aus unserer dreijährigen Bilanz des Programms lässt sich erkennen, dass viele Zwischennutzungen ein Erfolg waren, von dem beide Seiten profitiert haben. Darauf wollen wir aufbauen und weiterhin nach Modellen suchen, die langfristige Lösungen für Kreative und Immobilienentwickler\*innen gleichermaßen bieten. Wir hatten von Anfang an auch im Hinterkopf, dass vielleicht der einen oder dem anderen Immobilienbesitzer\*in in den Sinn kommen könnte, dass es sinnvoll ist, solche Nutzungen querfinanziert dauerhaft zu ermöglichen. Wenn sich nämlich die Innenstädte verändern und der Einzelhandel nicht mehr alleine die Frequenz bringen wird, dann braucht es andere Strategien, um die Innenstädte attraktiv zu halten. Da kann es eine gute Idee sein, Flächen preisgünstig und ohne staatliche Hilfe Kreativen zu überlassen.

Bei kreativwirtschaftlichen Zwischennutzungen treffen zwei unterschiedliche Handlungslogiken aufeinander: Der Wunsch vieler kreativer Akteur\*innen nach (unfertigen) Räumen mit Charakter und gleichzeitig günstigen Mieten steht im Gegensatz zu den Logiken

und Renditeerwartungen der klassischen Immobilienentwicklung. Welchen Handlungsspielraum haben Sie, um die lokalen kulturpolitischen bzw. finanzpolitischen Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass ein Miteinander der beiden Akteursgruppen möglich wird?

**Dressel** So abstrakt ist das schwer zu bewerten. Schlussendlich definiert sich so etwas immer ganz konkret an einem Einzelfall, einer einzelnen Fläche oder einem einzelnen Objekt. Und gewiss spielt das Thema Wirtschaftlichkeit immer auch eine zentrale Rolle. Aber wir können natürlich die Rahmenbedingungen schaffen – und das tun wir auch: Unsere städtische Boden- und Liegenschaftspolitik ist gerade nicht der bloßen Rendite-Logik unterworfen. Es geht – neben der Wirtschaftlichkeit – immer auch um das beste Konzept, die passendste Idee. Nehmen wir mal das Beispiel Neues Amt Altona: Die Stadt Hamburg hatte das Grundstück zwischen Großer Bergstraße und Neuer Großer Bergstraße inklusive des Alten Finanzamts Altona 2018 zum Verkauf ausgeschrieben. Es war genau die richtige Entscheidung, diese Liegenschaft im Rahmen eines **Konzeptverfahrens** an die Initiator\*innen des Neuen Amts Altona zu vergeben. Ich freue mich, dass wir damit zum Gelingen eines wegweisenden, genossenschaftlichen Bauvorhabens beitragen konnten. Das ehemalige Finanzamt bekommt eine spannende Nachfolgenutzung, denn hier wird Arbeiten neu gedacht und gelebt werden und von hier aus werden viele Impulse kommen. Insofern ist auch das finanzielle Engagement seitens der Stadt hier gut und richtig.

**Brosda** Ich glaube gar nicht, dass beide Seiten so unterschiedliche Interessen haben. Frei\_Fläche hat ja gezeigt, dass nicht nur die Kreativwirtschaft davon profitiert, wenn sie Flächen für ihre Arbeit bekommt, sondern auch die Immobilienwirtschaft, wenn es durch Vermeidung von Leerstand zu einer Belebung der Stadt kommt. Wir als Stadt sehen uns da in einer moderierenden Rolle. Es geht darum, Anreize zu schaffen, die beiden Seiten nutzen. Wir können durch Förderprogramme wie Frei\_Fläche gezielt Zwischennutzungen unterstützen und gleichzeitig sicherstellen, dass Immobilienentwickler\*innen sich auf diese temporären Nutzungen einlassen. Wichtig ist es, Modelle zu entwickeln, die zeigen, dass auch die Immobilienwirtschaft von der kulturellen Belebung profitieren kann. Ein weiteres Instrument ist die Schaffung von rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen, die sowohl die Interessen der Kreativen als auch der Immobilienwirtschaft berücksichtigen, wie Andreas Dressel es beschreibt. Die Rolle der Hamburg Kreativ Gesellschaft ist hier an vielen Stellen eine entscheidende: Sie übernimmt als Hauptmieterin die Verantwortung gegenüber den Eigentümer\*innen und minimiert deren Risiken. Auf diese Weise konnten in den letzten 14 Jahren auch jenseits des Programms Frei\_Fläche viele erfolgreiche Zwischennutzungen und teils auch dauerhaftere Lösungen realisiert werden. Diese Arbeit hilft, Vertrauen zwischen den beteiligten Akteur\*innen aufzubauen und zeigt, dass Zwischennutzungen nicht zwangsläufig zu langfristigen Verpflichtungen führen, sondern eine Win-win-Situation entstehen kann.

Ansatz zur öffentlichen Vergabe von Grundstücken oder Immobilien nach dem besten Konzept statt dem Höchstgebot



Termin zum Programmauftakt am Alten Wall: Die Senatoren begrüßen gemeinsam mit Martin Wolfrat, Art Invest Real Estate, geladene Hamburger Immobilienunternehmen zur Vorstellung des Förderprogramms Frei\_Fläche.

Was ist Ihrer Meinung nach die Aufgabe der Stadt im Umgang mit großen Immobilien, die unter den aktuellen Voraussetzungen keine tragfähige Nutzung mehr ermöglichen?

**Brosda** Die Stadt hat das Ziel, solche Immobilien nicht ungenutzt zu lassen. Wir müssen kreative und zukunftsweisende Konzepte entwickeln, die auf die Herausforderungen der Zeit reagieren. Das kann bedeuten, dass diese Flächen für neue kulturelle oder gemeinschaftsorientierte Nutzungen geöffnet werden, die vielleicht nicht sofort kommerziell rentabel sind, aber langfristig einen Mehrwert für die Stadtgesellschaft schaffen. Dies berücksichtigen wir sowohl bei Bestandsarealen wie z.B. dem Oberhafenquartier, dem Hochwasserbassin oder dem Diebsteich-Gelände, als auch bei der Entwicklung neuer Flächen oder Stadtteile, wie z.B. Oberbillwerder. Ein Ansatz sind Zwischennutzungen, die der Stadt einen Raum für Experimente bieten, aus denen nachhaltige Nutzungen entstehen können.

**Dressel** Wir müssen Flächen und Objekte neu denken. Beispiele dafür gibt es schon genug. Wir sind mit dieser Frage ja auch nicht allein, überall in den deutschen Innenstädten verlassen Ankermieter\*innen große Gebäude, die dann plötzlich komplett leer stehen. Und in den seltensten Fällen folgt darauf dann wieder eine Anmietung für das ganze Gebäude. Parzellierung, Umwidmung, Umbauten, das sind die Stichworte.

In den Quartierszentren und der Innenstadt werden die aktuellen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungsprozesse besonders deutlich. Der stationäre Einzelhandel verliert seine Bedeutung als Leitfunktion und es wird von vielen Akteur\*innen mehr Nutzungsmischung gefordert. Welchen Beitrag kann die Kreativwirtschaft bei der Suche nach einer neuen Identität und Funktion unserer Innenstadt leisten? Inwiefern hilft kreative Zwischennutzung dabei?

**Brosda** Die Kreativwirtschaft hat das Potenzial, der Innenstadt eine neue Identität zu geben. Während der klassische Einzelhandel an Bedeutung verliert, bieten kreative Nutzungen die Möglichkeit, Räume mit neuen Ideen zu füllen, die das urbane Leben bereichern. Sie tragen zu einem kulturellen Wandel bei, der die Vielfalt der Stadt fördert und Orte der Begegnung schafft. Kreative Zwischennutzungen sind in dieser Hinsicht ein Instrument, das flexible und dynamische Lösungen ermöglicht, um die Innenstadt als einen Raum der Vielfalt und des Austauschs neu zu definieren. Die Rückkehr der **urbanen Produktion**, wie es das von der Hamburg Kreativ Gesellschaft initiierte FABRIC – Future Fashion Lab für den Bereich Mode derzeit vormacht, ist da eine spannende Perspektive!

**Dressel** Ich glaube schon, dass auch unser Projekt Frei\_Fläche gezeigt hat, wie richtig und wichtig es ist, Innenstadt neu und anders zu denken. Vor allem wurden damit auch und gerade Potenziale für eine positive Stadtentwicklung aufgezeigt. Natürlich sollen Zentren auch immer Anlaufstelle für den stationären Handel bleiben, das eine befördert das andere. Aber wir müssen uns – wie viele andere Städte auch – sehr intensiv mit der Frage auseinandersetzen, wie Innenstädte auf Dauer (über)lebensfähig bleiben. Es ist ein dickes Brett.

**Brosda** Leuchtturmprojekte wie Jupiter sind dabei entscheidend, um Aufmerksamkeit für die Kreativwirtschaft und ihre Rolle in der Transformation der Stadt zu schaffen und diesen Wandel erlebbar zu machen. Solche Projekte zeigen, was möglich ist, wenn kreative Akteur\*innen und die Stadt zusammenarbeiten. Sie inspirieren und motivieren, aber sie dienen auch als Modell, wie transformative Prozesse in der Stadt erfolgreich gestaltet werden können. Der Erfolg von Jupiter zeigt auch, dass solche Projekte Strahlkraft haben und über die Grenzen der Stadt hinaus wirken können.

Gewerbliche und industrielle Herstellung von Produkten innerhalb städtischer Gebiete, oft mit digitalen und emissionsarmen Fertigungstechniken in kleinen, flexiblen Betrieben



Zeitlich begrenztes Recht, gegen einen Erbbaurechtzins auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten und / oder zu nutzen



Die Bilanz von Frei\_Fläche kann sich sehen lassen: Mit mehr als 120 kreativen Zwischennutzungen auf über 28.000 Quadratmetern hat die Stadt Hamburg starke Impulse in der Unterstützung kreativwirtschaftlicher Zwischennutzungen gesetzt. Welche Möglichkeiten sehen Sie, die gesetzten Impulse in die Zukunft zu führen und die positiven Entwicklungen zu verstetigen?

**Brosda** Hamburg soll auch in Zukunft ein Ort sein, an dem Kreativität und Innovation gedeihen können. Die Stadt wird weiterhin Rahmenbedingungen schaffen, die kreativen Akteur\*innen Raum geben, sich zu entfalten. Zwischennutzungen werden dabei eine wichtige Rolle spielen, aber das Ziel ist, aus temporären Lösungen nachhaltige Konzepte zu entwickeln.

**Dressel** Genau – klar ist aber natürlich auch, dass in einer stark verdichteten und auch teuren Stadt wie Hamburg immer ein Spannungsverhältnis zwischen wirtschaftlichem und kreativ-künstlerischem Nutzen bleiben wird. Unsere Aufgabe als Politik ist es, wie Carsten Brosda schon sagt, Rahmenbedingungen zu schaffen, und das ist natürlich, aber längst nicht nur, eine finanzielle Frage. Eine zeitgemäße städtische Boden- und Liegenschaftspolitik ist dafür mindestens ebenso notwendig – das hat für uns als Senat eine ganz zentrale Bedeutung. Nehmen wir allein zum Beispiel unser Instrument des **Erbbaurechts**, darüber können wir oftmals sehr viel niedrigschwelliger und nachhaltiger Projekte und Objekte realisieren. Wir erreichen damit Nutzergruppen, die beim freien Spiel der Kräfte auf dem Markt keine Chance hätten, zum Zuge zu kommen. Und nebenbei behalten wir als Stadt die Kontrolle über unsere Liegenschaften und können entsprechend stärker steuernd eingreifen.

**Brosda** Die Kreativwirtschaft ist und bleibt dabei ein zentraler Pfeiler unserer städtischen Identität und Entwicklung. Unser Ziel ist es, Hamburg als kreativen Hotspot zu positionieren, der nicht nur in Deutschland, sondern international Vorbildcharakter hat.

Das Gespräch führte Louisa Schwope, Hamburg Kreativ Gesellschaft.



## Herausgeberin

Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH, vertreten durch Egbert Rühl, Geschäftsführung

## Projektleitung und Text

Celina Behn, Philipp Götz, Jean Rehders, Louisa Schwope, Dr. Katja Wolframm

## Externe Beiträge

UTB Projektmanagement GmbH, Dr. Carsten Brosda, Dr. Andreas Dressel, Prof. Dr. Tobias Just, Dr. Christine Lemaitre, Moritz Tonn, Tina Unruh, Caro Antonia Wulf / »Gemeinsam für das Quartier«

## Text, Redaktion und Lektorat

Forward Planung und Forschung GmbH  
David Freeman, Jörn Gertenbach, Sarah Oßwald, Dr. Cordelia Polinna  
Taborstraße 4, 10997 Berlin

## Gestaltung

Sara Bock

## Illustration

Sebastian König

## Druckerei

spreadruck, Berlin

## Papier

Soporset Premium Offset 120 g/m<sup>2</sup> und 250 g/m<sup>2</sup>

## Kontakt

Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH  
Hongkongstraße 5  
20457 Hamburg

info@kreativgesellschaft.org  
Tel. +49 40 237 24 35-0  
kreativgesellschaft.org

Ein Unternehmen der Freien und Hansestadt  
Hamburg

## Bildnachweise

Cover: Jan-Marius Komorek (Hamburg Kreativ Gesellschaft)

Seiten 2, 6, 14 oben und unten, 22, 84 oben:

Celina Behn (Hamburg Kreativ Gesellschaft)

Seiten 3, 6 links, 7 rechts unten, 9 rechts unten, 11,

14 mittig, 15, 19, 31–35, 36 oben, 37, 42, 44–46,

48, 62 unten, 63–65, 77, 78, 84 unten, 85:

Jan-Marius Komorek (Hamburg Kreativ Gesellschaft)

Seiten 4, 43 unten: Oliver Reetz

Seiten 7 links unten, 23: Robert Dieth

Seiten 7 rechts oben, 26, 27: Harriet Dohmeyer

Seiten 8 oben, 47, 49: moodmacher

Seiten 8, 50, 51, 53, 55: DGNB e. V.

Seiten 9, 57: Moritz Tonn

Seiten 9 links unten, 66, 68, 70: UTB Projektmanagement GmbH

Seiten 9 rechts oben, 73–75: THE SPACE //

Seite 36: Meike Kuether

Seiten 38, 41: Heike Mages (Deutscher Verband für Wohnungswesen)

Seite 43 oben: Alexandra Schmitz

Seite 43 mittig: Malte Spindler (Die Brueder)

Seite 56: Till Bude

Seite 62 oben: Kim Zoe Spix (Hamburg Kreativ Gesellschaft)

Seite 69: Erik-Jan Ouwerkerk

Seite 71: Markus Loeffelhardt

Seite 72: Louisa Schwope (Hamburg Kreativ Gesellschaft)

Seite 81: Art-Invest Real Estate



Gefördert durch den Fonds für  
**Kreative Zwischennutzung**



## Diese Unternehmen haben im Rahmen von Frei\_Fläche Zwischennutzungen ermöglicht:

alstria office REIT-AG  
ART-Invest Real Estate Funds GmbH  
Becken Asset Management GmbH  
BNP Paribas Real Estate Property  
Management GmbH  
CBRE GmbH  
ECE Group GmbH & Co. KG  
Garbe Immobilien  
IPH Centermanagement GmbH  
Kintyre Investments GmbH  
KÖHLER & VON BARGEN Unternehmensgruppe  
Kontorhausverwaltung Bach GmbH  
Martin Johann Paulsen Testament Stiftung  
MOMENI Real Estate GmbH  
Münchener Rückversicherungs-Gesellschaft  
NCU Immobilien Concept GmbH  
NL-Immobilien GmbH & Co. KG

Nuveen Real Estate  
OTTO WULFF Placemaking GmbH  
Pembroke Sandtorpark GmbH  
Procom Property Management AG  
Quantum Immobilien Kapitalverwaltungs-  
gesellschaft mbH  
RE Investment Services GmbH  
Rockstone HH Real Estate GmbH  
Rosenhof Grundstücksverwaltung GmbH  
Ruppert Immobilien GmbH & Co. KG  
R+V Lebensversicherung AG  
Union Investment Real Estate GmbH  
Sierra Germany GmbH  
Sprinkenhof GmbH  
stilwerk real estate GmbH & Co. KG  
Tecno Beteiligungsgesellschaft mbH

**Wie funktioniert kreative Zwischennutzung?  
Welche Impulse bringt sie für die nachhaltige  
Transformation der Innenstadt?  
Welche Tools braucht es dazu im Immobilien-  
management?**

Kreative Zwischennutzung verwandelt leerstehende Immobilien in temporäre Galerien, Pop-up-Stores, Ateliers und vieles mehr. Über das Förderprogramm Frei\_Fläche hat die Hamburg Kreativ Gesellschaft die Vernetzung von Immobilieneigentümer\*innen mit Kreativen ermöglicht, um in ungenutzten Flächen neue Angebote zu schaffen. Davon profitieren nicht nur alle Beteiligten, sondern die (Innen-)Stadt als Ganzes.

In dieser Publikation teilt die Hamburg Kreativ Gesellschaft ihre Erkenntnisse in der Aktivierung von leerstehenden Einzelhandelsflächen durch kreativwirtschaftliche Zwischennutzung, ergänzt durch renommierte Stimmen aus der Branche zu aktuellen Trends im Themenfeld. Anhand von konkreten Instrumenten, Tipps aus der immobilienwirtschaftlichen Praxis sowie zahlreichen bebilderten Einblicken in Best-Practice-Projekte lädt die Publikation dazu ein, die Potenziale kreativwirtschaftlicher Nutzungen zu entdecken.