



LEAn
LEERSTAND UND ANSIEDLUNG

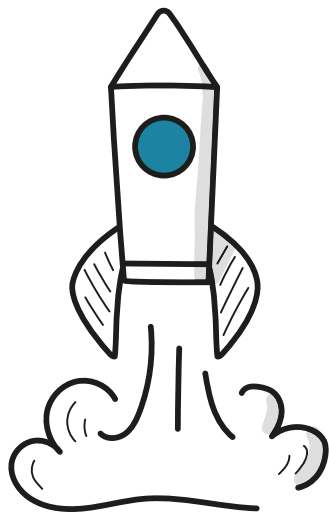
Mit LeAn®
Leerstand anpacken,
Ansiedlung steuern und
Zentren managen

Wir sind LeAn®

LeAn® ist der **Werkzeugkasten für die Vitalisierung der Innenstädte.**

WIR UNTERSTÜTZEN KOMMUNEN BEI:

- Verwaltung von Bestandsflächen
- Leerstandsmanagement
- Ansiedlungsmanagement
- Zentrenmanagement



Ihr wählt aus dem Werkzeugkasten die Module aus, die ihr braucht, und bleibt damit flexibel.

Die LeAn® GmbH wurde im Jahr 2023 im Nachgang des vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz geförderten Projektes „Stadtlabore für Deutschland: Leerstand und Ansiedlung“ als Tochterunternehmen des IFH KÖLN gegründet.

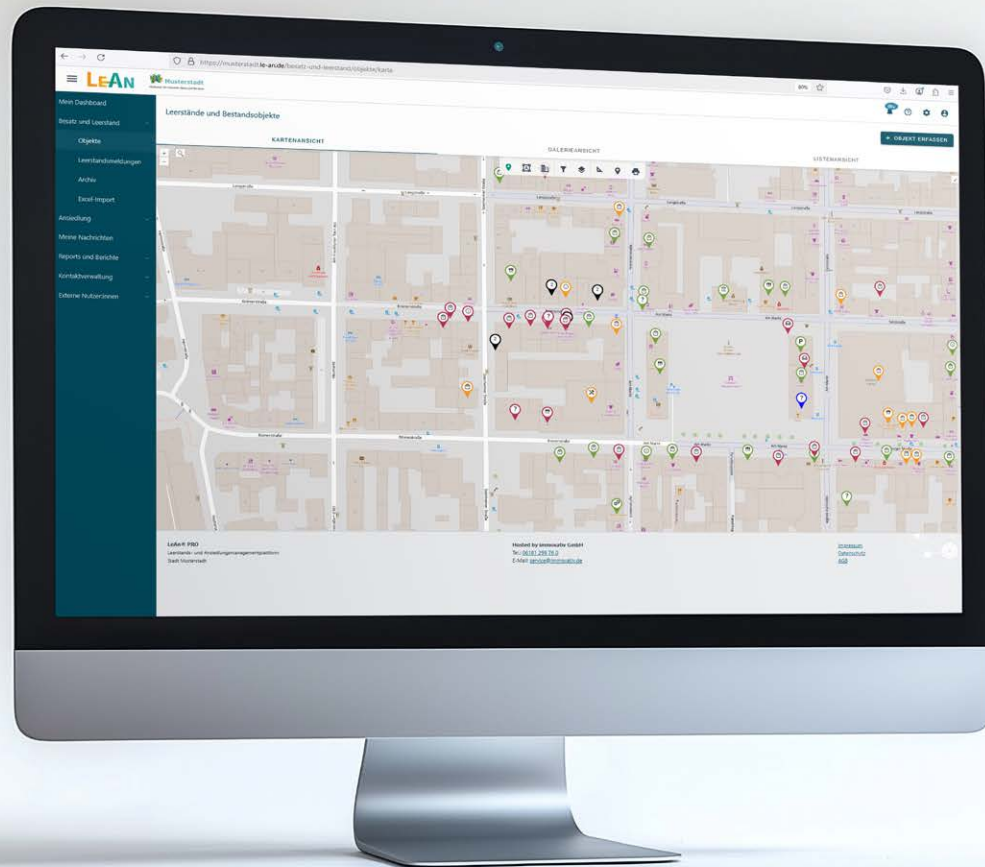
LeAn® vereint damit als zentraler Ansprechpartner für Kommunen alle Produktbausteine und Dienstleistungen rund um die Themen Leerstands-, Ansiedlungs- und Zentrenmanagement und steht bei Fragen rund um LeAn® und zum Transformationsprozess der Innenstädte zur Verfügung.



Mehr zum Team

Unsere Leistungen mit Mehrwert für eure Kommune





Unser Herzstück: Die Softwarelösung LeAn®

Das Herzstück unseres Werkzeugkastens ist die **Softwarelösung LeAn®**.

Die datenschutzkonforme Webanwendung LeAn®

- erleichtert die Bestandsflächenverwaltung,
- liefert einen aktuellen Überblick über Immobilienbesatz und (drohende) Leerstände,
- enthält ein Dashboard mit umfangreichen relevanten Daten zu Umfeld und Nutzbarkeit der Immobilie und
- erfasst Ansiedlungsgesuche für eine stadtindividuelle Ansiedlungssteuerung.



Einblicke in die Software

Wählt den optimalen Leistungsumfang

Über die Kernfunktionen unserer Softwarelösung hinaus stehen euch noch weitere Werkzeuge zur Vitalisierung eurer Städte zur Verfügung. Ihr entscheidet, ob ihr diese in der Kombination mit der Softwarelösung oder unabhängig davon nutzen wollt.

LeAn® passt sich an die örtlichen Bedürfnisse eurer Kommune an und hilft euch dabei, negative Entwicklungen nicht nur zu stoppen, sondern vorherzusehen – damit eure Innenstädte lebendig und attraktiv werden und bleiben.



Bestandsflächenverwaltung

Die Bestandsflächenverwaltung verschafft einen Überblick zum Immobilienbesatz der Innenstadt inklusive der aktuellen Nutzungen mit Branchenklassifizierung sowie zu (drohendem) Leerstand.

UNSER ANGEBOT FÜR EUCH:

- Digitale Bestandsflächenerfassung
- Straßenansichten der Objekte
- Vor-Ort-Erhebungen der Erdgeschossnutzungen



Leerstandsmanagement

Die Belebung von innerstädtischen Handelsimmobilien durch effektives Leerstandsmanagement ist von zentraler Bedeutung für die wirtschaftliche Vitalität und das soziale Leben in Städten. Ziel des Leerstandsmanagements ist es, ungenutzte Immobilien bzw. Gewerbeeinheiten wieder einer sinnvollen Nutzung zuzuführen, um negative Auswirkungen auf das Stadtbild und die lokale Wirtschaft zu minimieren.

UNSER ANGEBOT FÜR EUCH:

- **Vor-Ort-Erhebung der Leerstände**

Die Grundlage, um dem Leerstand in eurer Stadt entgegenzuwirken, ist eine systematische Erfassung und Analyse von leerstehenden Immobilien. Dazu bieten wir euch eine qualifizierte Vor-Ort-Erfassung an: Unsere Expert:innen erheben vor Ort in Absprache mit euch die Daten und pflegen auf Wunsch die Ergebnisse direkt in LeAn® ein.

- **Zwischennutzungskonzepte**

Mit innovativen Zwischennutzungskonzepten werden Immobilien und Flächen temporär und kreativ belebt, um Leerstände zu minimieren, Trading-Down-Effekten entgegenzuwirken und somit die Attraktivität eurer Stadt zu steigern.

Zwischennutzungen ermöglichen den Raum und Platz für neue Ideen. Gerne entwickeln wir das passende Konzept (das können beispielsweise Pop-up-Stores, Concept Stores, kulturelle oder soziale Projekte sein) für die leerstehende Gewerbeeinheit und setzen diese bei Bedarf auch direkt um.

- **Nutzungskonzept für Immobilien**

Innovative Nutzungskonzepte sind entscheidend, um leerstehende Immobilien wieder attraktiv zu machen. Mit einer umfassenden Strategie unterstützen wir euch dabei, die bestmögliche und wirtschaftlichste Nachnutzung zu definieren und umzusetzen: sei es für eine einzelne Ladeneinheit, ein Geschäftshaus/eine Passage, ein Warenhaus oder ein ganzes Einkaufszentrum. Dabei können wir nicht nur auf die Expertise unseres Stadtplaners/Architekten zurückgreifen, sondern euch auch umfassend zum Thema Vorkaufsrecht beraten.

- **Die kommunale Immobilienplattform**

Ihr möchtet eure Leerstände in einem stadteigenen, kommunalen Onlineportal suchwortoptimiert der lokalen Öffentlichkeit präsentieren? Mit dem Portal **“KIP | Die kommunale Immobilienplattform”** geht das ganz schnell und einfach. Durch die Angabe eurer Leerstände auf dem Portal sorgt ihr dafür, dass der Immobilienmarkt eurer Kommune in Google gefunden wird. Dabei wird der Immobilienmarkt eurer Stadt über relevante Begriffe in Google und anderen Suchmaschinen auffindbar und präsentiert euren Standort optimal im Internet.



Das Portal lässt sich direkt in die **Homepage** eurer Kommune integrieren.

Ansiedlungsmanagement

Das Ansiedlungsmanagement spielt als Ergänzung zum Leerstandsmanagement eine zentrale Rolle bei der Entwicklung und Belebung von Innenstädten. Es beinhaltet die gezielte Förderung und Steuerung von Unternehmensansiedlungen in bestimmten Gebieten, insbesondere in Innenstädten. Ziel ist es, die wirtschaftliche Struktur zu stärken, die Lebensqualität zu erhöhen und das Stadtbild zu verbessern. Ansiedlung sollte dabei immer die Bedürfnisse der Bürger:innen bzw. der Innenstadtbesucher:innen in den Fokus rücken.

UNSER ANGEBOT FÜR EUCH:

- **LeAn® Walk-In-Lab**

Mit dem LeAn® Walk-In-Lab erfragen wir die Bedürfnisse eurer Innenstadtbesucher:innen. Das LeAn® Walk-In-Lab ist ein Stadtlabor, in dem die Besucher:innen ohne vorherige Anmeldung ihre Stadt aktiv mitgestalten können. Die Ergebnisse dieser Befragungen sind Grundlage für die Erarbeitung eines Zielbildes für das Ansiedlungsmanagement und der Konzeptentwicklung für passende Ansiedlungsformate in eurer Stadt.

- **Konzeptanbieter-Datenbank „LeAn® Match“**

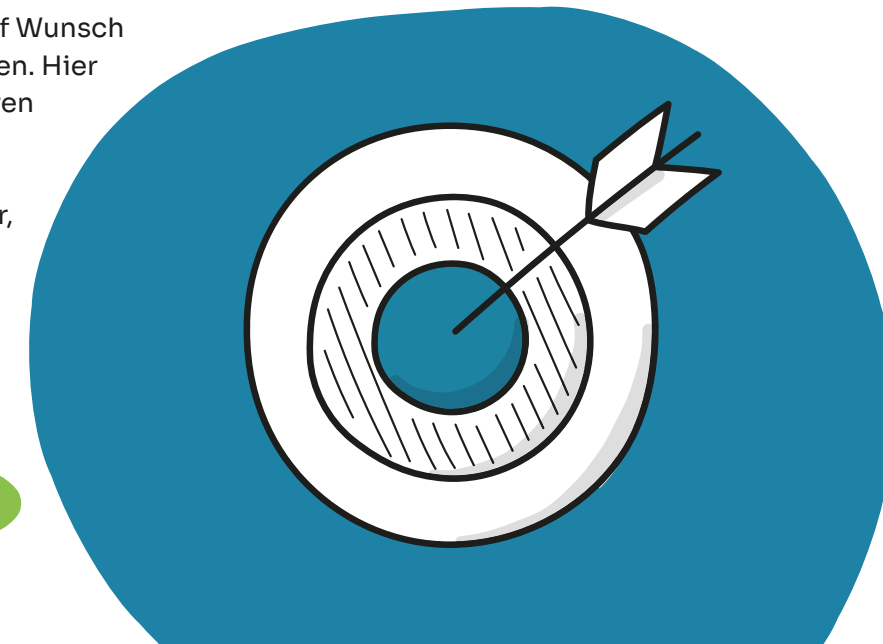
LeAn® Match bietet einen unbegrenzten Zugriff auf die Matching-Plattform, die leerstehende oder leerfallende Ladenflächen mit passenden Nachnutzungskonzepten verknüpft. In der dynamischen Plattform finden Nachnutzungskonzepte mit über 100 Nutzungsarten aus 15 Ländern – von klassisch bis außergewöhnlich – ihre passende Fläche.

Die Plattform bietet detaillierte Immobilienanforderungen und aktuelle Expansionsprofile, die Kontaktdaten der zuständigen Ansprechpartner, automatisiertes Erstellen und Versenden der Exposés, regelmäßige Updates aller Daten, aktuelle Suchprofile, unbegrenztes Einstellen von leeren und leerfallenden Flächen, aktive Steuerung des Ansiedlungsprozesses sowie freien Zugang zur bundesweiten „Hall of Inspiration“, die inspirierende Nachnutzungskonzepte aus der ganzen Welt präsentiert.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, auf Wunsch Stellplätze für den Marktplatz zu buchen. Hier befinden sich alle öffentlich verfügbaren Flächenangebote. Das Einstellen von verfügbaren Flächen ist für klassische Ladenflächen, aber auch für Kaufhäuser, Pop-Up-Stores, Coworking, Mixed-Use oder geförderte Flächen möglich.



Mehr erfahren



Zentrenmanagement

Gezieltes Zentrenmanagement ist entscheidend, um Stadtzentren lebendig und attraktiv zu halten. Mit dem Zentrenmanagement koordiniert ihr Maßnahmen zur Förderung des Einzelhandels, der Gastronomie, kultureller Angebote und öffentlicher Dienstleistungen. Durch ein gezieltes Management kann eure Stadt den aktuellen Herausforderungen, wie dem demografischen Wandel oder veränderten Konsumgewohnheiten, entgegenwirken. Dabei setzt ihr relevante Daten ein, um bessere Maßnahmen durchzuführen und den Standort attraktiver zu machen.

UNSER ANGEBOT FÜR EUCH:

- **Smart City Monitor – Daten, Analysen und Visualisierungen für raumbezogene Entscheidungen**
Die Geomarketing-Anwendungen unterstützen euch bei Expansionen, Monitoring, Vertrieb, Marketing und vielen anderen Aufgabenstellungen.
- **Strategie- und Leitbildentwicklung**
Die Strategie- und Leitbildentwicklung beinhaltet die Erarbeitung eines konkreten, bildhaften Entwurfs einer von Bürger:innen gewünschten und für realistisch empfundenen Stadtvision. Leitbilder umfassen die Stadt als Ganzes – entwickelt in 4 Stufen:
 - Situationsanalyse
 - Leitbild- und Zielfindung
 - Strategie- und Maßnahmenplanung
 - Umsetzung und Kontrolle

Grundlage für die Leitbildentwicklung sind neben empirischen Studien u. a. Bürgerbefragungen und die Beteiligung innenstadtrelevanter Akteursgruppen.

- **Innenstadtkonzepte**

Dabei geht es um eine forschungsbasierte Herleitung von strategischen Stoßrichtungen und die Überführung in Konzepte mit Organisations- und Budgetanforderungen.

Analyse der Ausgangslage mit empirischer Fundierung

- Ableitung strategischer Stoßrichtungen
- Erarbeitung und Priorisierung von Ideen/Maßnahmen
- Konzeptentwicklung zur Organisations-/Infrastruktur und in puncto Budgetanforderung und Zeitplan
- Erstellung eines finalen Konzeptpapiers in Abstimmung mit vorab definiertem Beirat (aus lokalen Stakeholdern)
- Roll-Out: Breite Kommunikation der Ergebnisse

Zentrenmanagement

- **Frequenzmessungen – Die Attraktivität von Innenstädten messbar machen**

Man kann sprichwörtlich nur das verbessern, was man messen kann. Für Innenstädte gibt es eine zentrale Messgröße, um die Beliebtheit zu erfassen: die Frequenz an Passanten. Durch smarte Frequenzmessung von Passanten kennt ihr den konkreten Zuspruch für die Innenstadt – und könnt so die Wirksamkeit von Änderungen oder Aktionen detailliert auswerten und nutzbar machen. Entscheidungen werden auf diese Weise zukünftig auf Basis verlässlicher Daten getroffen: Transparente, zuverlässige Informationen begünstigen smarte Entscheidungen und die Entstehung neuer Lösungsansätze.

- **Immobilienwirtschaftlicher Dialog – Mit der Immobilienbranche an einem Tisch**

Ein erfolgreiches Zentren- und Ansiedlungsmanagement braucht einen Dialog, ein gemeinsames Ziel und einen gleichen Wissensstand aller.

Um den gleichen Wissensstand zu generieren, ist es von besonderer Bedeutung, direkt zu Beginn des Prozesses den Kontakt zu den Eigentümer:innen und Immobilienmakler:innen aufzubauen und ein Netzwerk zu erstellen.

Wir konzeptionieren, organisieren und moderieren eure Immo Dialog-Veranstaltungen, auf denen wir gemeinsam mit euch in den Dialog mit den Akteuren treten.

- **Vortragsangebot – Fachthemen für alle Zielgruppen aufbereitet**

Ihr möchtet einen Vortrag unserer Expert:innen auf eurer Tagung, einem Kongress, Fachforum oder anderweitigen Veranstaltungen buchen? Inspirierend, mitreißend und mit viel Emotionalität präsentieren wir fachlich relevante Themen!

Die möglichen Themen rund ums Stadtmarketing und die Innenstadtentwicklung sind vielfältig und umfassen u.a.:

- Transformation von Innenstädten
- Trends und Erfolgsfaktoren
- Besucherverhalten und -erwartungen
- Handelsstandorte der Zukunft

- **Zielbildcheck – Gemeinsam an einem Strang ziehen**

Mit dem Zielbildcheck erhaltet ihr eine fachamts- und stakeholderübergreifende Prüfung des Gleichklangs zum innerstädtischen Zielbild. Vielfach erprobte Methodik und Praxisrelevanz, inklusive:

- Konsens-Check: Abfrage und Abgleich verschiedener Sichtweisen über das Online-Tool
- Soll-Ist-Vergleiche: Identifikation der Handlungsbedarfe bei Funktionen, Themen und Zielgruppen
- Priorisierung von Maßnahmen im gesamtstädtischen Kontext und der fachamtsübergreifenden Arbeit
- Planung/Kontrolle bei Zielbildfindung und Zielbildumsetzung (integrierbar in Förderprojekte)
- Akteurs-Workshop: Co-kreativer Prozess vor Ort oder digital

Gerne übernehmen
wir auch eine
Moderationsrolle!

Zentrenmanagement

- **Akteurs-Workshop – Co-kreativer Prozess vor Ort oder digital**

Professionell, datenbasiert und Co-kreativ mit Akteuren Handlungsfelder, Ideen sowie Maßnahmen identifizieren und Strategien entwickeln.

- Erprobte, passgenaue (Halb-)Tages-Workshops vor Ort oder digital Zielsetzung: Mitwirkung, Mitgestaltung & Motivation, um gemeinschaftlich im Schulterschluss mit und in der Kommune Maßnahmen zu realisieren.
- Empirische Basis sichert Zukunftsperspektiven und schafft gemeinsame Nenner auch bei gegebenen Konfliktsituationen.
- Ergebnisse sind konkrete Ideen und Maßnahmen für kurzfristige, nachhaltige Erfolge und Motivationserhalt.

- **Vitale Innenstädte – Die deutschlandweite Passantenbefragung**

Seit 2014: Im Zwei-Jahres-Turnus erfolgt Deutschlands größte und wichtigste Passantenbefragung. An jeweils einem Donnerstag/Samstag im Herbst werden in teilnehmenden Innenstädten erhoben:

- Visitor Journey: lokale Besucherstrukturen/Besucherverhalten und -erwartungen
- Bewertung: standardisierte, erprobte Abfrage von lokalen Attraktivitätsmerkmalen
- Jahresthema (jedes Jahr aktuell): z. B. Weiterempfehlung, Digitalisierung, Nutzungskonzepte
- Individualfragen: individuell je Kommune
- Benchmarks: Vergleich von Ortsgrößenklassen



Zentrenmanagement

- **Bürgerbefragungen – direktes Feedback vor Ort und digital**

Mit dem Anspruch professioneller Marktforschung direktes Feedback für die Stadtgestaltung erhalten.

- Alle gängigen Methoden verfügbar und im Auftrag für Kommunen einsetzbar
- Erprobte Fragebogenkonzepte als Grundlage zur Gestaltung passgenauer Analyseansätze
- Ergebnisbericht nach Einsatzfeldern und Zielgruppen – Gutachten, Studie, Präsentation oder Dashboards
- Einbindung von Bürgerbefragungen als Planungstool oder zur Erfolgskontrolle in Förderprojekten möglich und kurzfristig umsetzbar



- **Datenpakete**

Nutzung von Daten zur Qualifizierung des örtlichen Marktpotenzials für ansiedlungswillige Handels- und Dienstleistungsunternehmen. Nach PLZ-Gebieten und/oder Gemeinden:

- Kaufkraft
- Einzelhandelskaufkraft
- Zentralität
- lokale Marktvolumina nach Branchen

Auf Basis der Daten erfolgt die Quantifizierung des lokalen Marktpotenzials, aufbereitet in passgenauen Reports oder über Schnittstellen für eure stadteigenen Datensysteme sowie für die Wirtschaftsförderung, Öffentlichkeitsarbeit und den immobilienwirtschaftlichen Dialog.



Lerne LeAn® kennen – vor Ort und digital

Voneinander lernen, der Austausch und das gemeinsame Vorangehen haben schon die Entwicklung von LeAn® maßgeblich geprägt. Der Wunsch nach Vernetzung zwischen den LeAn®-Kommunen und den Akteuren vor Ort bleibt. Außerdem sind wir natürlich mit und für euch auf den relevanten Events der Branche vor Ort. Wo treffen wir euch?



**AKTUELLE TERMINE UND
EVENTS FINDET IHR HIER**

Seid dabei und gestaltet aktiv die Zukunft eurer Kommune!



Möchtet ihr auch LeAn®
Kommune werden?

Dann meldet euch jetzt!



LeAn®

LeAn GmbH
Dürener Straße 401 b
50858 Köln

+49 (0) 221 943607-60
info@le-an.de

www.le-an.de