

Revitalisierung von Innenstädten

Konzeptpapier:

modustore – die modulare Ladenbaulösung für
die Wiederbelebung der Innenstadt

 **modustore**

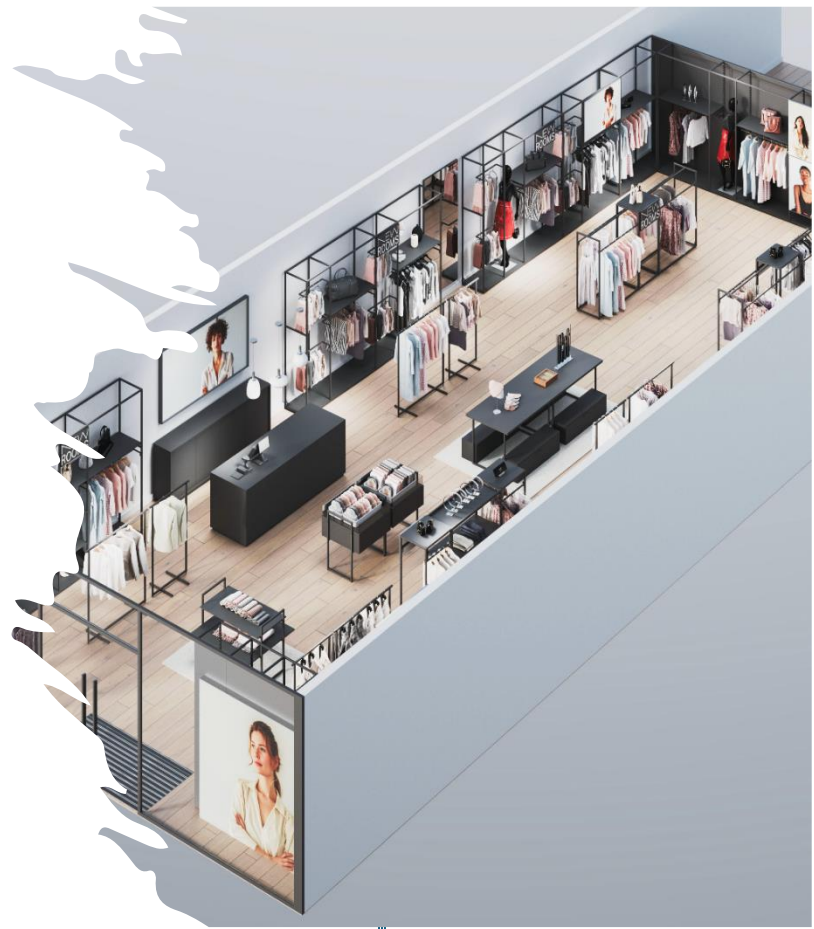
das modulare Regalsystem

by



Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage.....	3
2. Zielsetzung.....	4
3. <i>modustore</i> – ein flexibles Baukastensystem.....	7
4. <i>modustore</i> – die Lösung für moderne Handelsflächen.....	14
5. Unendliche Anpassungsmöglichkeiten – Beispielgestaltungen.....	16
6. Praxisbeispiele.....	18
7. Sofortige Verfügbarkeit und operative Stärke.....	20
8. <i>modustore</i> als Hebel zur Reaktivierung der Innenstadt.....	21
9. Übersicht zu Investitionskosten pro Quadratmeter.....	23
10. Fazit: <i>modustore</i> als Gamechanger für die Innenstadt.....	25



1. Ausgangslage

Innenstädte in ganz Deutschland befinden sich im Wandel – und vielfach im Niedergang. Jahrzehntlang bildeten sie das wirtschaftliche und soziale Zentrum ihrer Städte, getragen vom stationären Einzelhandel, von Gastronomie, Dienstleistungen und öffentlichem Leben. Doch diese Funktion droht zunehmend nachhaltig geschwächt zu werden. Der fortschreitende Strukturwandel, verstärkt durch verändertes Konsumverhalten, den Onlinehandel und demografische Veränderungen, führt zu einem signifikanten Rückgang innerstädtischer Geschäftstätigkeit.

Zahlreiche Ladenlokale stehen leer, die klassische Geschäftsdichte bricht auf. Mit jedem weiteren geschlossenen Geschäft sinkt die Besucherfrequenz – ein Kreislauf mit gravierenden Folgen: Gastronomiebetriebe, Dienstleister und kulturelle Angebote verlieren ihre wirtschaftliche Basis, soziale Begegnungsräume verschwinden, und das Leben in der Innenstadt verlagert sich zunehmend ins Private oder Digitale. Die öffentlichen Räume verlieren an Aufenthaltsqualität, Urbanität und Funktion als Orte sozialer Teilhabe.

Diese Entwicklung hat nicht nur städtebauliche, sondern auch handfeste wirtschaftliche Konsequenzen: Wertverluste bei innerstädtischen Immobilien, sinkende Gewerbesteuereinnahmen und eine wachsende Unattraktivität für Investoren und Arbeitskräfte. Insbesondere für Städte und Kommunen mit kleiner bis mittlerer Größe bedeutet der Verlust eines lebendigen Zentrums eine erhebliche Schwächung ihrer Standortqualität.

Neue Einzelhändler, Marken oder innovative Konzepte sind dringend notwendig, doch sie treffen auf eine problematische Ausgangslage: Fehlende Sichtbarkeit, eine ausgedünnte Nachbarschaftsstruktur und das finanzielle Risiko eines aufwendigen Innenausbaus schrecken viele Akteure ab. Gleichzeitig zögern Immobilieneigentümer mit Investitionen – die Unsicherheit über die Entwicklungsperspektiven und das Risiko langfristiger Leerstände ist groß.

Eine zukunftsfähige Wiederbelebung der Innenstädte erfordert deshalb ein koordiniertes, mehrstufiges Vorgehen: angefangen bei der Aktivierung der Eigentümer, über die strukturelle Ertüchtigung der Ladenflächen bis hin zur gezielten Ansprache potenzieller Mieter und Markenpartner. Besonders entscheidend ist dabei die schnelle und wirtschaftlich tragfähige Aktivierung leerstehender Verkaufsflächen, um kurzfristig sichtbare Impulse zu setzen.

Hier setzt das modulare Ladenbaukonzept *modustore* der Holzakzente GmbH & Co. KG an. Es bietet eine sofort einsatzbereite, flexible und hochwertige Lösung zur professionellen Ausstattung leerstehender Ladenlokale – ohne umfangreiche Umbauten, hohe Investitionen oder langfristige Verpflichtungen. Dadurch wird eine

zentrale Einstiegshürde beseitigt: Die Flächen werden kurzfristig nutzbar und für unterschiedliche Nutzungsszenarien attraktiv. *modustore* schafft damit einen infrastrukturellen Hebel, um wirtschaftliche Dynamik, soziale Belebung und urbane Qualität in den Innenstädten wieder zu ermöglichen – konkret, pragmatisch und wirkungsvoll.

2. Zielsetzung

Ziel der Innenstadtrevitalisierung ist es, innerstädtische Handelslagen funktional und visuell zu reaktivieren, indem leerstehende Einzelhandelsflächen gezielt erschlossen und wieder einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden. Im Mittelpunkt steht nicht die Umsetzung kurzfristiger Maßnahmen, sondern der Aufbau einer nachhaltigen Infrastruktur, die strukturelle Leerstände abbaut, neue wirtschaftliche Perspektiven schafft und den städtischen Raum als attraktiven, lebendigen und gestalterisch hochwertigen Ort des Handels und der Begegnung stärkt.

Das flexible, modulare Ladenbausystem **modustore** bietet hierfür einen unmittelbar einsetzbaren Lösungsansatz, der Immobilieneigentümer, Investoren und potenzielle Mieter gleichermaßen überzeugt. Es ermöglicht die professionelle Ausstattung leerstehender Flächen ohne lange Planungs- und Ausbauphasen – wirtschaftlich tragfähig, markenfähig und gestalterisch hochwertig.

Angestrebt wird ein belastbarer Brückenschlag zwischen Leerstand und Nutzung, zwischen Immobilie und Marke, zwischen Gestaltung und Wirtschaftlichkeit – und das in einem zeitlichen und finanziellen Rahmen, der mit klassischen Ausbauverfahren nicht zu realisieren wäre. **modustore** leistet damit einen konkreten Beitrag zur wirtschaftlichen und sozialen Wiederbelebung urbaner Zentren.

Kernziele im Überblick:

- **Schnelle Reaktivierung von Leerständen** in der Innenstadt durch sofort verfügbare, hochwertig ausgestattete Flächen mit professionellem Auftritt.
- **Schaffung einer mietfertigen Infrastruktur**, die ohne großen Planungs- oder Ausbaubedarf bezogen und genutzt werden kann.
- **Reduzierung der Einstiegshürden** für Marken und Händler, indem individuelle CI-Inszenierung über digitale Mittel statt durch teuren Innenausbau ermöglicht wird.
- **Stärkung des Erscheinungsbilds** der Innenstadt, indem bislang ungenutzte oder vernachlässigte Flächen optisch und funktional aufgewertet werden.
- **Erhöhung der Vermietungswahrscheinlichkeit** durch vorgefertigte, flexibel anpassbare Ladenmodule – insbesondere für temporäre Pop-up-Konzepte, saisonale Nutzung oder Testflächen.
- **Verringerung des Investitionsrisikos** für Eigentümer, da keine dauerhafte, mieterabhängige Ausbaustruktur benötigt wird.

- **Integration ökologischer und ökonomischer Prinzipien** in den Ladenbau: Wiederverwendbarkeit, Plug-and-Play-Technik, regionale Produktion und minimaler Installationsaufwand.

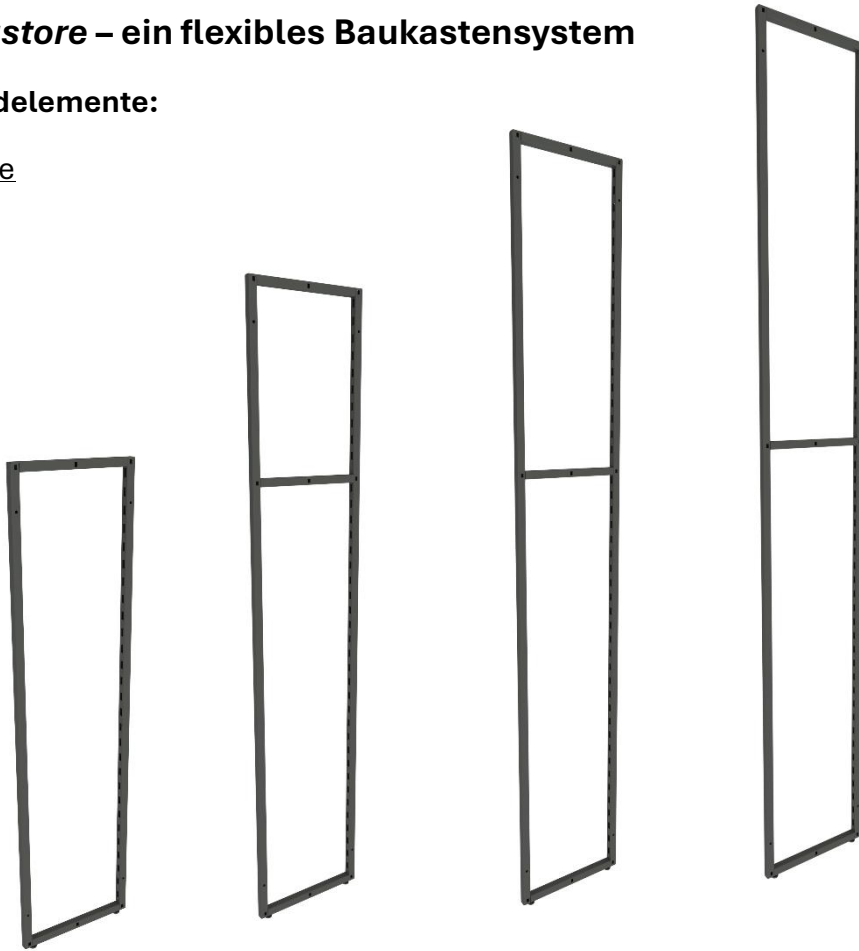
modustore leistet keinen Beitrag zur strategischen Markenakquise oder zur übergeordneten Stadtplanung, welche vorgelagert sind, sondern konzentriert sich gezielt auf den Bereich Ladenbau – dort aber mit höchstem Anspruch an Funktionalität, Flexibilität, Nachhaltigkeit und Design.

Das Ziel ist es, kurzfristig nutzbare Verkaufsflächen zu schaffen, die durch ihre technische Ausstattung, ihre moderne Formsprache und ihre ökonomische Skalierbarkeit ein Umfeld bieten, in dem sich Marken präsentieren können – ohne das Risiko eines klassischen Individualausbaus.

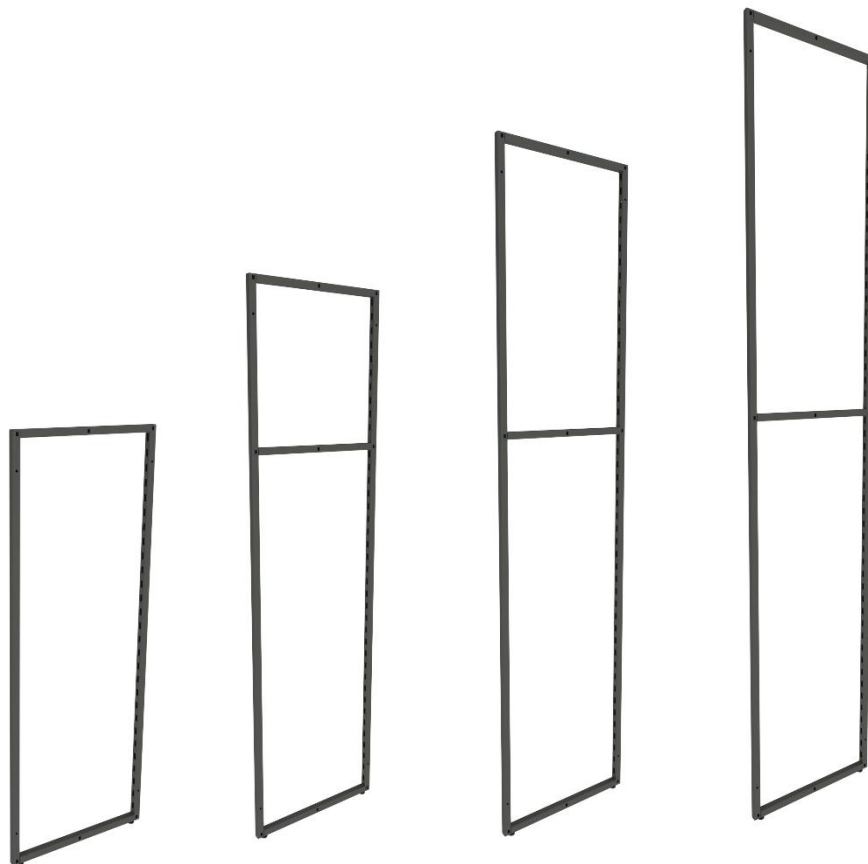
3. *modustore* – ein flexibles Baukastensystem

Die Grundelemente:

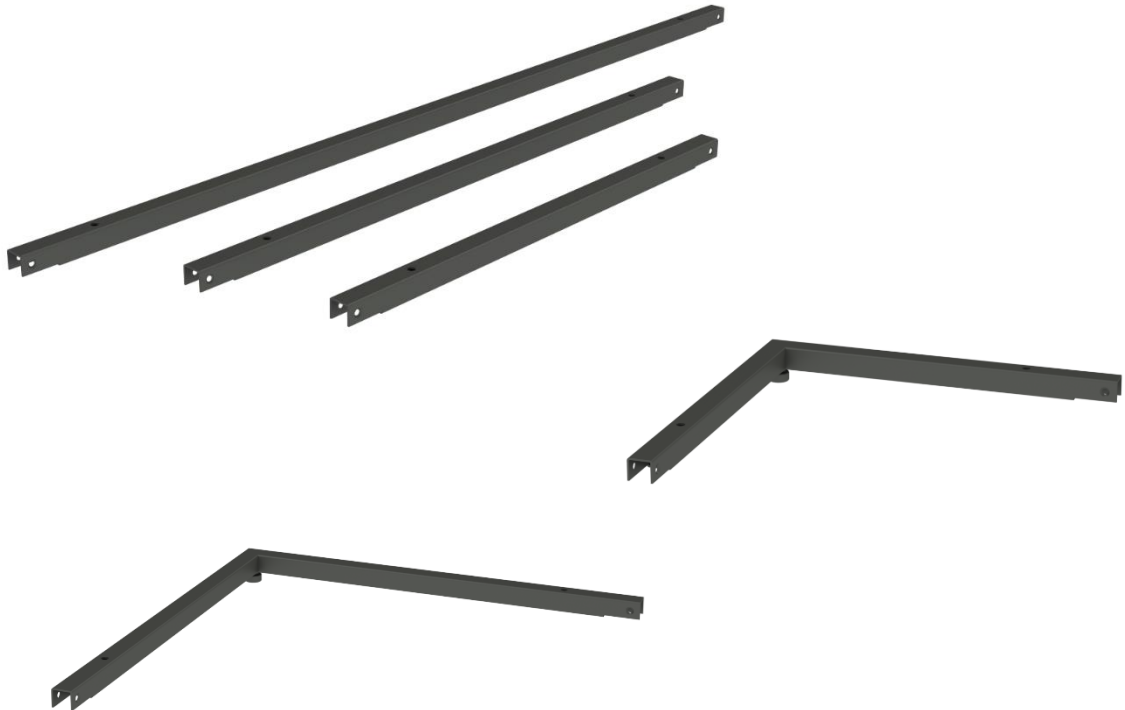
380er Tiefe



530er Tiefe



Die Verbindungselemente



Das Herzstück von **modustore** ist seine klare, modulare Logik.

Wie bei einem Baukastensystem lassen sich aus wenigen Grundelementen individuelle, maßgeschneiderte Ladenbaulösungen gestalten – passgenau, funktional und optisch hochwertig.

Das System besteht aus stabilen Metallrahmen, die in vier verschiedenen Höhen und zwei unterschiedlichen Tiefen verfügbar sind. Diese Rahmen-Grundelemente bilden das tragende Gerüst und lassen sich frei im Raum aufstellen oder wandgebunden montieren. Ergänzt werden sie durch ein intelligentes Set an Verbindungselementen, insbesondere Querrohre und Steckmodule, die dank einer eigens entwickelten Verbindungsklammer beinahe werkzeuglos montiert werden können. Einzig ein Akkuschrauber ist für den gesamten Aufbau erforderlich.

Durch diese flexible Struktur lässt sich der gesamte Aufbau kinderleicht konfigurieren – ganz nach Bedarf, Raumgröße und gewünschter Inszenierung.

Individuelle Gestaltung ohne Grenzen

Die einzelnen Komponenten von **modustore** sind vollständig aufeinander abgestimmt und lassen sich nahtlos miteinander kombinieren.

Das bedeutet:

- **Unbegrenzte Gestaltungsmöglichkeiten** für Warenträger, Präsentationsflächen, Podeste, Regalzonen oder Erlebnisinseln.
- **Vertikale und horizontale Erweiterbarkeit**, sodass sich auch größere Ladenflächen oder saisonal wechselnde Sortimente effizient darstellen lassen.
- **Ein einheitliches, hochwertiges Erscheinungsbild**, das gleichzeitig individuell modulierbar bleibt – je nach Markenidentität, Zielgruppe oder Sortiment.

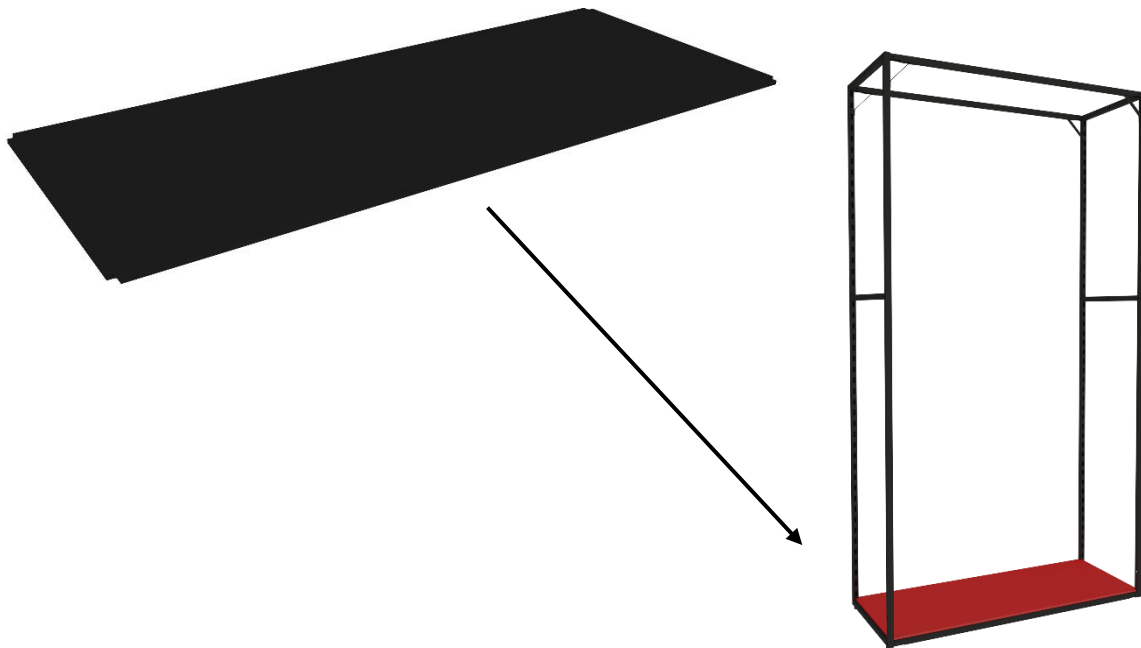
Schneller Aufbau, sofort einsatzbereit

Der besondere Vorteil: **Der Aufbau ist denkbar einfach.**

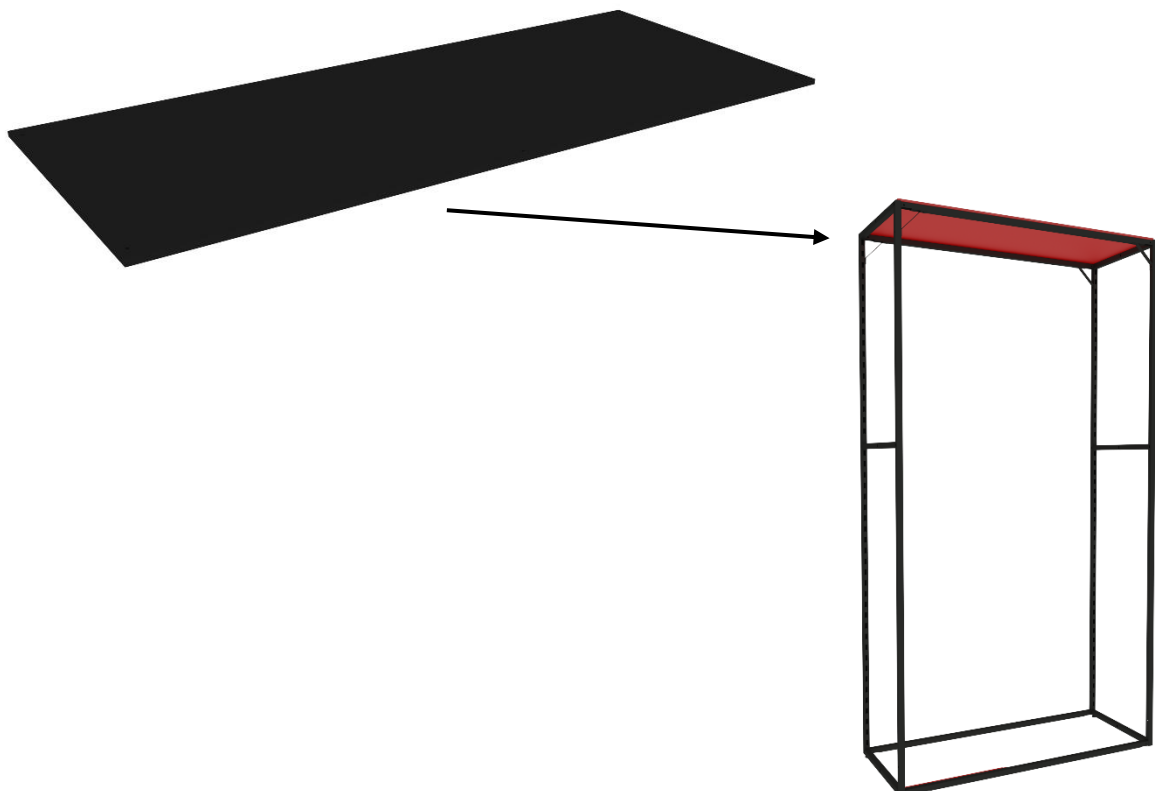
Alle Elemente sind auf werkzeuglosen Zusammenbau ausgelegt:

- Keine Schrauben, kein Bohren, keine Fremdmonteure.
- Alle Verbindungen erfolgen über präzise Steckmechanismen und passgenaue Fachböden.
- Innerhalb kürzester Zeit lässt sich aus einem leeren Raum ein vollständig eingerichteter Verkaufsraum gestalten – effizient, sauber und reversibel.

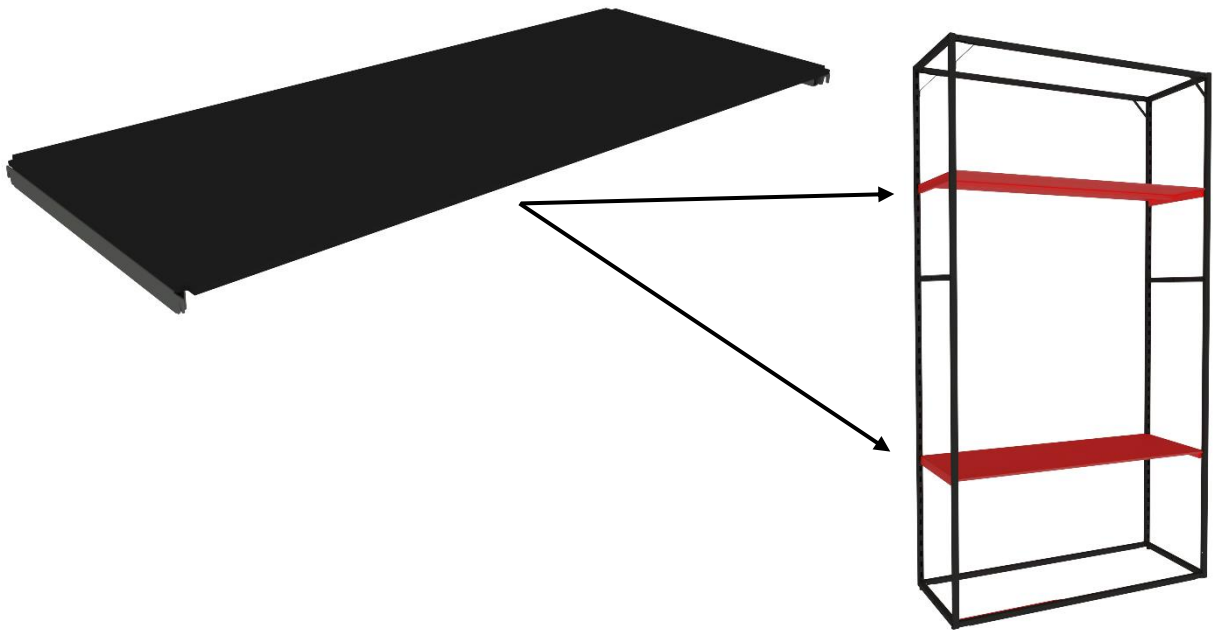
Einsatz von Bodenplatte



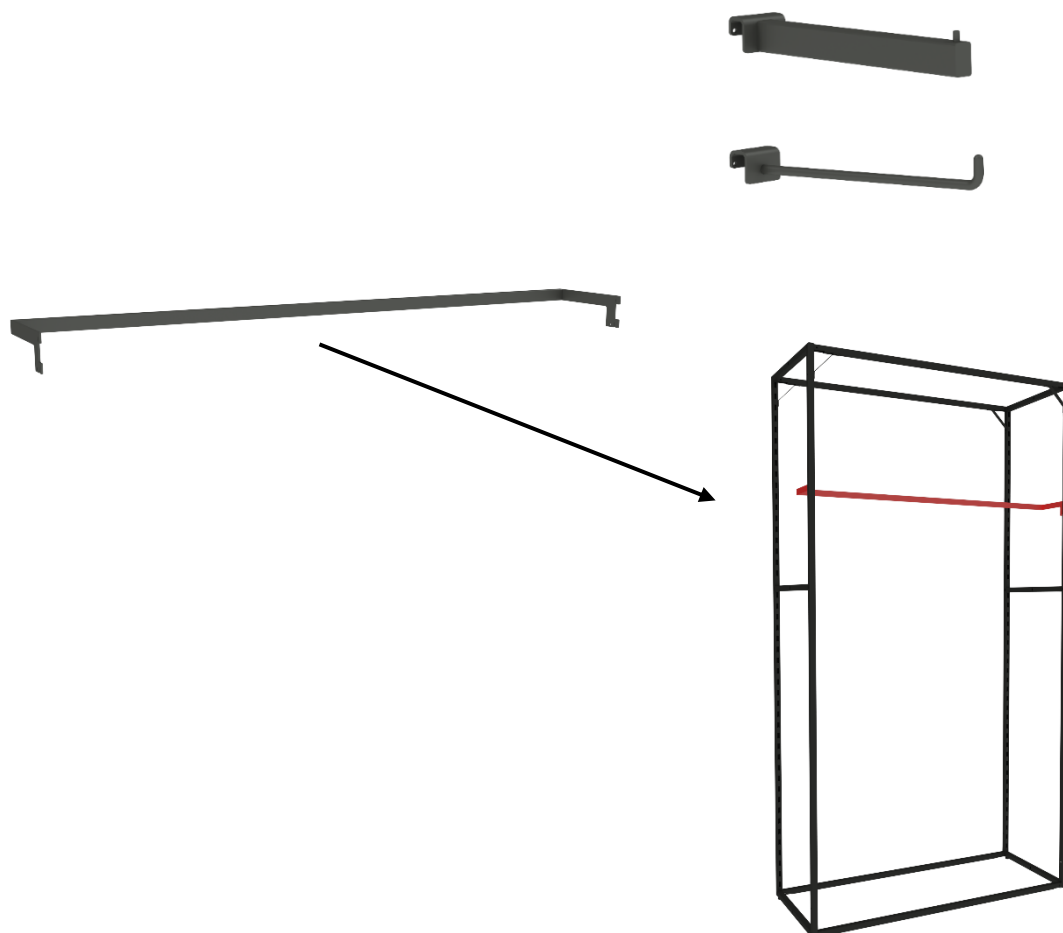
Einsatz von Deckplatte

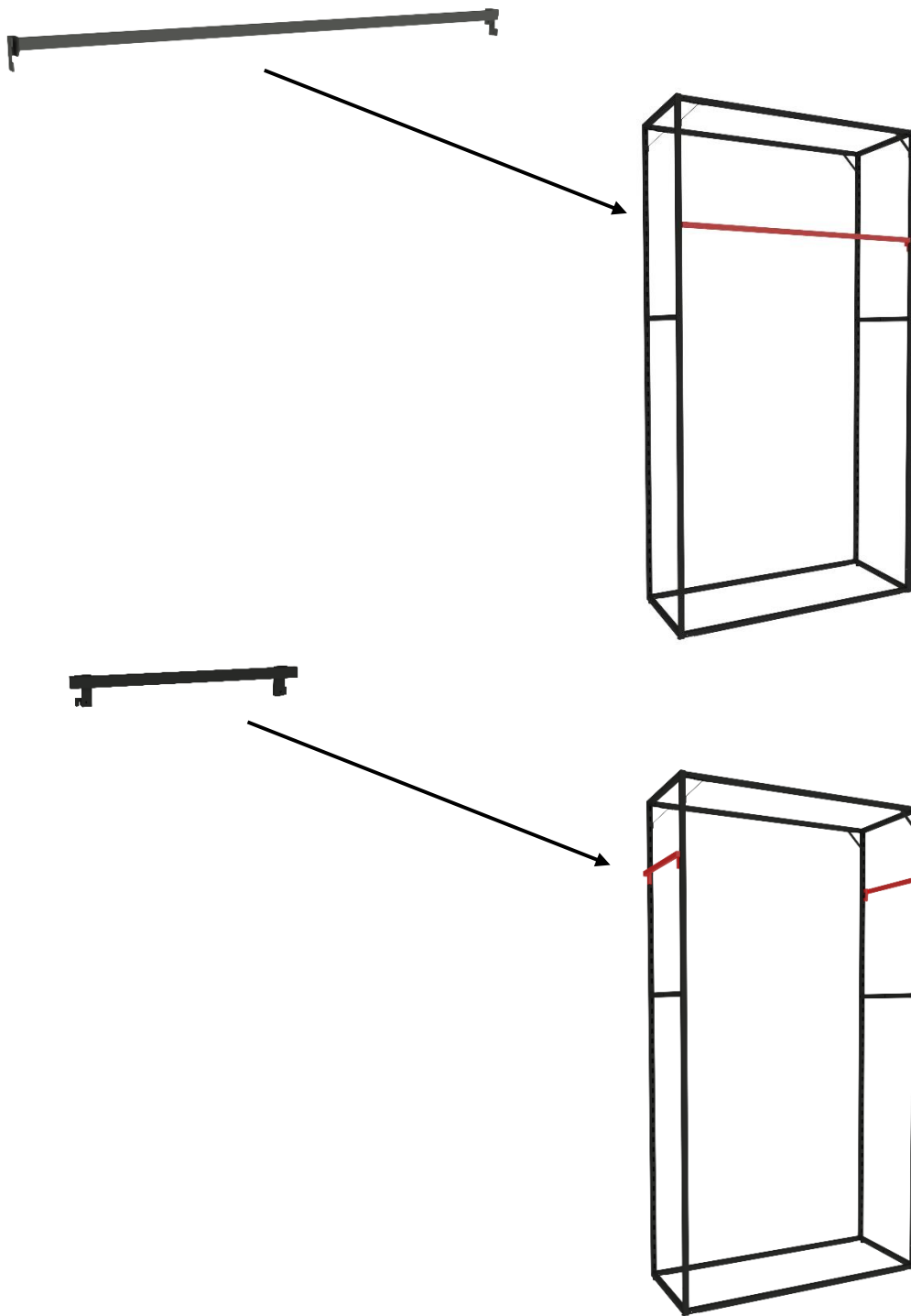


Individueller Einsatz von Fachböden



Bestückungselemente für den letzten Schliff



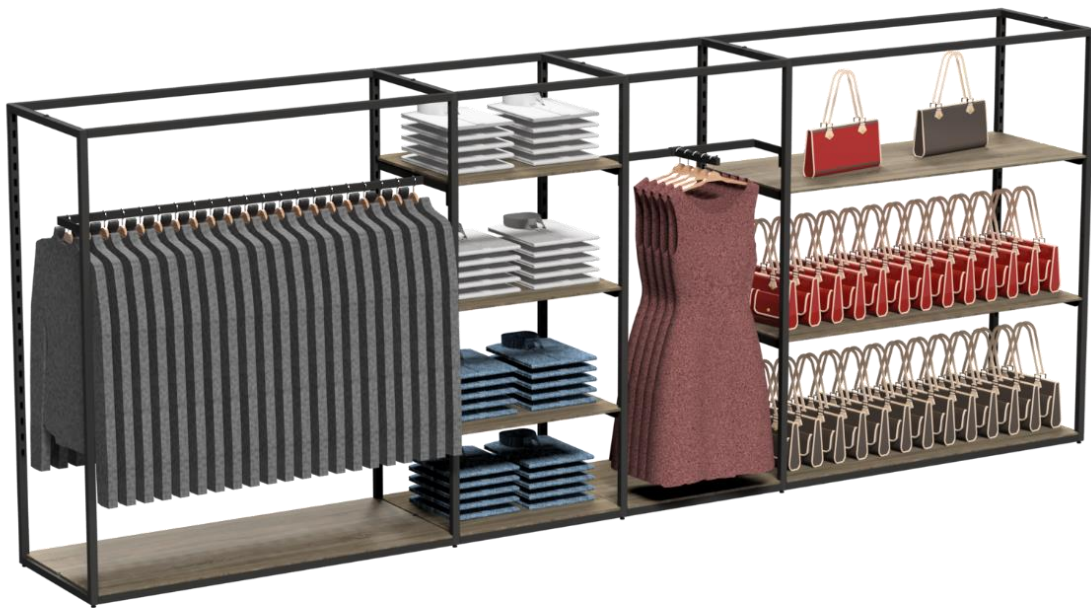


Durch die Kombination der einzelnen Bausteine entstehen nicht nur Verkaufsflächen, sondern echte Erlebniswelten: Markeninszenierungen, Themenzonen, saisonale Aktionsflächen oder ruhige Beratungsbereiche – alles auf Basis eines einzigen Systems. Ob Boutique, Pop-up-Store oder Concept Store: **modustore** wächst mit, denkt mit und passt sich an.

Damit macht **modustore** Ladenbau so intuitiv wie nie zuvor.

Dank des durchdachten Baukastenprinzips können Händler:innen und Marken ihre Verkaufsflächen flexibel und kreativ gestalten – ohne lange Planungsphasen, ohne externe Dienstleister und ohne Kompromisse bei Design oder Funktionalität.

Ein System, das mit wenigen Komponenten maximale Wirkung entfaltet – bereit für die Innenstadt von morgen.



4. **modustore** – die Lösung für moderne Handelsflächen

modustore ist ein innovatives, urbanes Ladenbausystem, entwickelt von der Holzakzente GmbH & Co. KG. Es wurde speziell für die Anforderungen einer sich wandelnden Einzelhandelslandschaft konzipiert – flexibel, wirtschaftlich, nachhaltig und markenfähig. Das System basiert auf einem modularen Metallrahmen mit integrierter Stromführung und lässt sich werkzeuglos, ohne Montagepersonal, in kürzester Zeit auf- und umbauen. So entstehen in leerstehenden Flächen sofort nutzbare Verkaufsräume mit professioneller Ausstrahlung.

4.1. Modularität und Anwendungsvielfalt

modustore ist universell einsetzbar und eignet sich für nahezu alle Einzelhandelsformate – von Mode und Schuhen über Accessoires und Haushaltswaren bis hin zu Elektronik oder Lifestyleprodukten. Dank seines systematischen Aufbaus bietet es:

- Individuell kombinierbare Module, die sich an jede Raumgeometrie anpassen lassen.
- Vielfältige Präsentationsmöglichkeiten durch Regalböden, Podeste, Kleiderstangen, Warenträger oder Bildschirmhalterungen.
- Maximale Flexibilität bei Mieterwechseln: Die Fläche kann innerhalb kürzester Zeit neu konfiguriert, erweitert oder verkleinert werden.
- Temporäre Nutzung wird wirtschaftlich attraktiv – etwa für Pop-up-Stores, saisonale Aktionen oder Testflächen.

4.2. Integrierte Stromversorgung und Digitalfähigkeit

Ein Alleinstellungsmerkmal von **modustore** ist Möglichkeit, eine vollintegrierte Stromführung zu installieren, die es ermöglicht, Strom an jeder beliebigen Position abzunehmen – ohne zusätzliche Verkabelung oder Installationen. Das eröffnet:

- Zielgerichtete Lichtinszenierung mit Spots, LED-Leisten oder Ambientebeleuchtung.
- Einfache Integration digitaler Medien wie Touchscreens, Bildschirme, elektronische Preisdisplays oder Kassensysteme.
- Anbindung an digitale Content-Plattformen wie die Fashion Cloud, sodass Marken ihre aktuellen Kampagnen, CI-konformen Inhalte und Videotrailer tagesaktuell auf der Fläche präsentieren können – ohne manuelle Datenpflege vor Ort.

Das System kann direkt ab Werk mit integrierter Stromführung geliefert werden; eine solche ist jedoch auch jederzeit nachrüstbar.

4.3. Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit

Das System erfüllt höchste Ansprüche an ökologische Verantwortung und ökonomische Effizienz:

- Wiederverwendbare Module senken den Ressourcenverbrauch und vermeiden Einwegbau.
- Ein beinahe werkzeugloser Aufbau ermöglicht eine schnelle Installation ohne Hinzuziehung von Montageteams oder langwierige Umbaumaßnahmen. Der Aufbau ist kinderleicht und auch für Laien problemlos möglich.
- Reduzierte laufende Kosten: Kein permanenter Aufwand für individuelle Ausbauten, kein teurer Rückbau bei Mietende.
- Flexibles Mietflächenmanagement: Quadratmeter können nach Bedarf hinzu- oder zurückgebaut werden – skalierbar je nach Nachfrage, Anforderungen und Sortiment.

modustore ist weit mehr als ein Möbelsystem – es ist ein durchdachtes, zukunftsfähiges Ladenbaukonzept, das funktionale Gestaltung, Markenpräsenz und Wirtschaftlichkeit intelligent vereint.

modustore eröffnet Städten und Kommunen die Möglichkeit, leerstehende Einzelhandelsflächen schnell, hochwertig und flexibel in attraktive Handelsstandorte zu transformieren – ohne bauliche Eingriffe, ohne hohe Einstiegskosten und mit vollem gestalterischem Spielraum für wechselnde Marken, Betreiber oder Nutzungskonzepte.

5. Unendliche Anpassungsmöglichkeiten - Beispielgestaltungen



FASHION



HAUSHALT





DROGERIE



SCHUHE



6. Praxisbeispiele





7. Sofortige Verfügbarkeit und operative Stärke

Ein entscheidender Vorteil von **modustore** liegt in seiner sofortigen Einsatzbereitschaft und hohen operativen Effizienz. Das System wurde bewusst so entwickelt, dass es kurzfristig verfügbar, flexibel skalierbar und nahezu überall schnell umsetzbar ist – unabhängig vom Standort.

Damit ist es ein ideales Instrument für Kommunen, Eigentümer oder Projektentwickler, die leerstehende Flächen zügig reaktivieren und konkrete, sichtbare Ergebnisse erzielen möchten.

- **Schnelle Bereitstellung:** Viele Systemkomponenten sind vorrätig und können ohne lange Vorlaufzeiten geliefert und installiert werden – ideal für kurzfristige Projektstarts.
- **Flexible Anpassung:** Änderungen, Erweiterungen oder technische Ergänzungen lassen sich zeitnah und unkompliziert realisieren – auch bei laufendem Betrieb.
- **Verlässliche Betreuung:** Die Projektumsetzung erfolgt durch ein erfahrenes Team mit klaren Prozessen, festen Ansprechpartnern und einem hohen Maß an Umsetzungskompetenz.

So ermöglicht **modustore** einen echten Umsetzungsvorsprung – durch schnelle Verfügbarkeit, reibungslose Abläufe und hohe Planungs- und Kostensicherheit. Für alle Beteiligten entsteht damit ein konkreter Vorteil: weniger Risiko, kürzere Realisierungszeiten und mehr Sichtbarkeit im öffentlichen Raum.



8. modustore als Hebel zur Reaktivierung der Innenstadt

modustore leistet als innovatives Ladenbausystem einen unmittelbaren Beitrag zur strukturellen Belebung der Innenstadt – nicht nur technisch, sondern auch strategisch. Es schafft Voraussetzungen, die sonst mit erheblichem Planungs- und Investitionsaufwand verbunden wären, und bietet damit einen klaren Mehrwert für alle Beteiligten im Transformationsprozess.

Für Immobilieneigentümer

- Leerstände werden sofort aufgewertet: **modustore** verwandelt ungenutzte Räume in moderne, verkaufsfähige Flächen – hochwertig im Auftritt, flexibel in der Nutzung.
- Mieterfertige Übergabe ohne Ausbauinvestition: Eigentümer können Flächen direkt zur Vermietung anbieten – mit einem klaren Vermarktungsvorteil gegenüber rohen oder ungenutzten Objekten.
- Deutlich gesteigerte Wiedervermietbarkeit: Durch das anpassbare und CI-unabhängige System lassen sich Flächen problemlos an wechselnde Konzepte, Formate oder Mietergruppen anpassen – ohne Umbauten oder Rückbauten.

Für Marken, Labels und Händler

- Sofort nutzbare Flächen in professionellem Umfeld: Keine langen Vorlaufzeiten, kein individueller Innenausbau – einziehen, einrichten, loslegen.
- Digitale Inszenierung der eigenen Marke: Über Screens, Lichtinszenierungen und CI-konforme Medienpräsentation können Markenidentität und aktuelle Kampagnen wirkungsvoll transportiert werden – ohne statische Displays oder Zusatzaufwand.
- Niederschwelliger Markteintritt: Ideal für Marken, die neue Standorte testen möchten, saisonale Pop-up-Konzepte realisieren oder ihre Reichweite regional ausbauen wollen – schnell, risikobegrenzt und kosteneffizient.

Für die Stadt und die Innenstadtentwicklung

- Sichtbare, kurzfristige Belebung des Stadtbilds: Leerstände verschwinden nicht nur funktional, sondern werden visuell aufgewertet und als Teil einer neuen Handelslandschaft erlebbar.

- Signalwirkung für Investoren, Bürger und Marken: Moderne, ausgestattete Flächen senden ein klares Zeichen: Hier bewegt sich etwas – die Innenstadt wird wieder Handels- und Erlebnisraum.
- Langfristiger Impuls für eine neue Einzelhandelskultur: **modustore** schafft die bauliche Grundlage für ein dynamisches, flexibles City-Outlet-Modell, das auf wechselnde Nutzungen und Zielgruppen reagieren kann – und damit der Stadt neue ökonomische und gestalterische Perspektiven eröffnet.

***modustore* ist kein reines Möbelsystem, sondern ein strategisches Werkzeug zur Innenstadtrevitalisierung. Es senkt Einstiegshürden, erhöht Vermietbarkeit, macht Markenpräsenz einfach möglich – und verwandelt Leerstand in erlebbare Zukunft.**

9. Übersicht zu Investitionskosten pro Quadratmeter

modustore ist in drei flexibel wählbaren Ausbaustufen erhältlich – abgestimmt auf Bedarf, Nutzungsdauer und Budgetrahmen. Alle Varianten basieren auf einem modularen, hochwertig verarbeiteten System, das ohne bauliche Eingriffe installiert werden kann.

Ausbaustufe 1:

Basismodul (analog, ohne Elektrifizierung)

- Leistung: Möbelbau auf Basis des **modustore**-Rahmensystems
- Inhalt: vollständige Ausstattung an Regalsystemen, Mittelraum-Warenträgern, strukturierter Ladenaufbau
- Technik: rein analog (ohne Stromführung)
- **Preis: 240,- € / m²**

Ausbaustufe 2:

Elektrifiziert inkl. Beleuchtung

- Leistung: **modustore**-Grundstruktur inkl. Stromführung und Beleuchtungselementen
- Inhalt: wie Ausbaustufe 1 zzgl. integrierter Stromführung und hochwertiger Beleuchtungselemente
- Technik: vollständig stromführend; vorbereitet für digitale Komponenten (Plug & Play-fähig)
- **Preis: 305,- € / m²**

Ausbaustufe 3: Vollausstattung inkl. Kasseneinheit

- Leistung: Komplettpaket inkl. Stromführung, Beleuchtungselementen und Mobiliar für Kassenbereich
- Inhalt: wie Ausbaustufe 2 zzgl. Tresenmodul und Kassenrückschrank
- Technik: vollständig stromführend; vorbereitet für digitale Komponenten (Plug & Play-fähig)
- **Preis: 345,- € / m²**

Zusatzleistungen zur Flächenaufnahme und Planung

Um die Ladenflächen passgenau vorzubereiten und eine reibungslose Umsetzung sicherzustellen, werden ergänzend folgende Leistungen angeboten:

Digitales Flächenaufmaß mit FARO-Scanner

- Leistung: Präzises 3D-Laserscanning mittels FARO-Scanner
- Technologie: Der FARO-Focus 3D Scanner erstellt hochgenaue, millimetergenaue 3D-Modelle der Ladenfläche, inkl. Wand- und Raumgeometrien, Höhen, Schrägen und Störkonturen
- Inklusivleistung: Anfahrt, Aufmaß vor Ort und Datenerfassung
- Gültig bis: 80 m² Verkaufsfläche
- **Pauschalpreis: 400,- € je Ladenfläche**

Datenaufbereitung und Planungsleistung

- Leistung: Aufbereitung der 3D-Daten, Erstellung von Ausführungsplänen, Abstimmung zur Konfiguration von modustore auf die Fläche
- **Pauschalpreis: 500,- € je Ladenfläche**

Zusatzinfo: Digitalisierungsbausteine (optional)

In den oben genannten Preisen nicht enthalten sind:

- Digitale Ausgabegeräte wie Touchscreens, Monitore, Kampagnen-Displays
- Zubehör für interaktive Flächenpräsentation
- Softwarelösungen (z. B. Fashion Cloud-Anbindung)

Diese Komponenten sind separat kalkulierbar – individuell je nach Digitalisierungsgrad und Markenanforderungen.

Mit einem modularen Preismodell bietet *modustore* volle Transparenz und Investitionssicherheit. Egal ob analoger Verkaufsraum oder voll digitalisierte Erlebnisfläche: Jede Ausbaustufe schafft professionelle, verkaufsfördernde Rahmenbedingungen – skalierbar und sofort umsetzbar.

10. Fazit: *modustore* als Gamechanger für die Innenstadt

modustore vereint:

- modularen Aufbau,
- digitale Zukunftsfähigkeit,
- ökologische Verantwortung und
- wirtschaftliche Effizienz.

Das *modustore*-System ist die Antwort auf die strukturellen Herausforderungen leerstehender Innenstädte – bereit, sofort umgesetzt zu werden, und in der Lage, sich jederzeit an neue Anforderungen und Mieterstrukturen anzupassen.

Mit *modustore* wird jede leerstehende Fläche zur markenfähigen Bühne. Es ist nicht nur ein Ladenbau – es ist ein flexibles, nachhaltiges und digitales Infrastrukturkonzept für eine zukunftsfähige Innenstadt.



Bildquelle: ChatGpt