

Aus dem alten Hertie-Kaufhaus in Höxter ist der „Markt 1“ mit Geschäften, Gastronomie und Dienstleistern geworden



FOTOS (3): STEPHAN WEITZ / IPE RWTH AACHEN

Innenstadtbelebung nur gemeinsam und kooperativ

Um strukturellen Leerstand und Verödung zu verhindern, müssen Kommunen und Eigentümer sich frühzeitig mit der Nachnutzung von großflächigen Handelsimmobilien beschäftigen

Wie sieht die Zukunft der Innenstädte und insbesondere der Einkaufsstraßen in Deutschland aus? Diese Frage beschäftigt viele Stadtplaner, Politiker und Einzelhändler. Auch wenn Stadtentwicklung immer ein dynamischer Prozess ist, der von kontinuierlicher Veränderung geprägt ist, stellen die Entwicklung der vergangenen Jahre und die aktuellen Geschehnisse die Kommunen vor besonders große Herausforderungen. Lange Zeit war der Handel ein Garant für lebendige und attraktive Innenstädte. Doch diese Funktion erfüllt er vielerorts nicht mehr. Ladenschließungen und struktureller Leerstand sind sichtbare Anzeichen eines irreversiblen Prozesses, der Innenstädte nachhaltig verändern wird.

Trend Onlinehandel Ein Auslöser dieser Veränderungsprozesse ist das sich wandelnde Konsumverhalten der Bevölkerung und der daraus resultierende Trend zum stetig zunehmenden Onlinehandel. Hierunter leidet in erster Linie der oft inhabergeführte, klassische, stationäre Einzelhandel. Aber auch filialisierende Betriebe bleiben von diesen Entwicklungen nicht unberührt.

In einer Untersuchung zur Zukunft des stationären Einzelhandels ging das Kölner Institut für Handelsforschung (IFH) im Februar dieses Jahres von einem Rückgang der Einzelhandelsunternehmen um bis zu 64.000 bis zum Jahr 2030 aus. Dies entspräche einer

Verringerung der Betriebe um etwa 28 Prozent gegenüber den aktuell rund 226.000 gemeldeten Einzelhandelsunternehmen.¹

Brandbeschleuniger Corona Die aktuelle Corona-Krise wird diese Entwicklung zusätzlich beschleunigen. Die Umsatzausfälle der vergangenen Monate und die gesunkenen Passantenfrequenzen in den Innenstädten führen bei vielen kleinen Einzelhändlern, aber auch bei großen Einzelhandelsketten zu erheblichen wirtschaftlichen Problemen. Die Liste derer, die als Folge dessen umfangreiche Filialschließungen angekündigt oder in die Insolvenz geraten sind, ist lang. Außerdem ist davon auszugehen, dass der Onlinehandel durch die Vielzahl der neu gewonnen Kunden langfristig überproportional profitieren wird. Die Folge könnte eine abermalige Beschleunigung des oft zitierten „Ladensterbens“ in den Innenstädten sein.

Chance Leerstand Insbesondere leerstehende, innerstädtische Großstrukturen, wie ehemalige Kauf- und Warenhäuser, sind häufig Ausgangspunkt tiefgreifender Negativentwicklungen (sog. Trading-Down-Effekte). Zunehmender Leerstand, Verödung,

¹ IFH (2020): Handelsszenario 2030. Wettbewerb zwischen Wertschöpfung und Wertschöpfung, abrufbar unter www.ifhkoeln.de/blog/details/mit-dem-handelsszenario-2030-zurueck-in-die-zukunft-die-naechsten-10-jahre-gestalten-indem-wir-die-letzten-10-jahre-verstehen

Stephan Weitz ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehr- und Forschungsgebiet für Immobilienprojektentwicklung der RWTH Aachen



DIE AUTOREN



Prof. Dr. Elisabeth Beusker ist Leiterin des Lehr- und Forschungsgebietes für Immobilienprojektentwicklung der RWTH Aachen

Vandalismus und verschlechterte Bausubstanz können die Folge sein. Mithin droht der Niedergang ganzer Stadtteile.

Fällt ein Gebäude(-typus) aus der Nutzung, eröffnet dies jedoch auch Chancen für die Stadtentwicklung. Durch die drohende Schließung eines Frequenzbringers entsteht vielerorts Entwicklungsdruck in 1a-Innenstadtlagen. Dies bietet die Möglichkeit, wieder urbane Qualität zu schaffen und Innenstadtentwicklung neu zu denken. Das Wohnen in der Innenstadt, gemischt genutzte Quartiere und Mixed-Use-Immobilien werden ebenso an Bedeutung und Attraktivität gewinnen wie öffentliche Aufenthaltsqualität.

Druck auf Kommunen Der Handlungsdruck auf Seiten der Kommunen ist entsprechend groß und die Herausforderungen, um die betreffenden Stadtteile vor Verödung zu bewahren und die Innenstädte auch weiterhin lebendig zu gestalten, sind enorm. Der Transformationsprozess der Innenstädte kann nur Stück für Stück und Projekt für Projekt gelingen. Kommunen sind daher in der Verantwortung, diese Prozesse zu steuern und zu gestalten - andernfalls droht Stillstand.

Die Kooperation mit Eigentümern und Investoren ist in diesem Zusammenhang ein wichtiger Bestandteil, um gemeinsam nachhaltige Nachnutzungskonzepte zu entwickeln. Ebenso müssen Kommunen auch untereinander in einen verstärkten Austausch treten, um von bereits anderenorts gemachten Erfahrungen zu profitieren.

Schnelle Impulse Um die drohende Abwärtsspirale im Zusammenhang mit großflächigem Leerstand zu bremsen, sind zügige Stadtentwicklungsimpulse gefragt. Ein probates Mittel können Zwischennutzungskonzepte sein, mit deren Hilfe zumindest den Erdgeschoss eine neue Nutzung zugeführt wird. Wo die Schließung einer großen Handelsnutzung absehbar wird, sollten frühzeitig geeignete Nachnutzungskonzepte entwickelt werden.

Doch diverse Beispiele der Vergangenheit zeigen: Oft ist das Gegenteil der Fall. Die betreffenden Immobilien stehen meist über viele Jahre leer. Mitunter kann die Leerstandsdauer sogar über zehn Jahre betragen, wie die noch verbliebenen Beispiele der seit 2009 insolventen Warenhauskette Hertie zeigen. Besonders Klein- und Mittelzentren, die im Gegensatz zu Metropolregionen keinem hohen Entwicklungsdruck unterliegen, haben mit langfristigen Leerständen und Stadtentwicklungsstillstand zu kämpfen.

Kommunaler Austausch Für zukünftige Nachnutzungsprozesse gilt es daher, von bereits umgesetzten Projektentwicklungen zu profitieren und sowohl besonders positive als auch negative Einflussfaktoren zu identifizieren. Dies gelingt in erster Linie durch einen intensiven Austausch mit den Verantwortlichen auf



Die ehemalige Hertie-Immobilie in Meschede wurde zu einem Geschäftshaus mit Mieteinheiten und integrierter Stadthalle umgebaut



In Gladbeck wurde das ehemalige Hertie-Kaufhaus abgerissen und eine neue Einzelhandelsimmobilie errichtet

Seiten der Kommunen. Dabei gilt es, die angewandten Prozessschritte und durchgeführten Maßnahmen im Rahmen bereits abgeschlossener Projektentwicklungen zu erörtern und zu bewerten.

Eine Untersuchung einzelner Referenzprojekte zeigt in diesem Zusammenhang, dass die zügige Umsetzung eines dringend benötigten Stadtentwicklungsimpulses oft an den eingeschränkten Möglichkeiten der öffentlichen Hand scheitert. Häufig sind es die engen Handlungsspielräume der Kommunen, wirtschaftliche Zwänge oder unklare politische Rahmenbedingungen, die einer aktiveren Rolle der öffentlichen Hand im Projektentwicklungsprozess entgegenstehen.

Kooperation mit Investoren Um im Sinne einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung zügig positive Impulse zu setzen, sind daher private und öffentliche Akteure stets gleichermaßen gefordert. Viele Beispiele zeigen, dass erfolgreiche Stadtentwicklung häufig nur gemeinsam gelingen kann. Private Investoren sind daher ebenso wie Kommunen in der Pflicht, ihr jeweils Möglichstes zur Vermeidung der Negativentwicklungen zu unternehmen.

Eine zügige Nachnutzung sollte zudem auch im Eigeninteresse der Eigentümer sein, da mit zunehmendem Leerstand häufig auch Wertverluste einhergehen. Zukunftsfähige Stadtentwicklung zum Wohle aller gelingt gerade in sehr dynamischen Zeiten nur gemeinsam und kooperativ.