



Ricarda Pätzold, Sandra Wagner-Endres

Wie transformiert man eine Innenstadt?

Die Zahl der Ladengeschäfte sinkt, Leerstand breitet sich aus, die Innenstädte veröden, sterben ... In den letzten Monaten hat der Sound der Krise noch einmal an Intensität gewonnen. Das Patentrezept der Postcoronazeit hieß „Belebung“. Nun haben sich die Passantenfrequenzen vielerorts erholt, aber das reicht offensichtlich nicht aus, um den Handelsbetrieben das Überleben zu sichern. Wie rettet man nun die Innenstadt? Es gibt die Forderung nach flexibleren Ladenöffnungszeiten, genauso wie nach handelsunabhängigen Nutzungskonzepten. Der Erhöhung der Aufenthaltsqualität wird Priorität eingeräumt, gleichzeitig gibt es kaum einen Verkehrsversuch, der nicht im Streit endet. Die viel beschworene Multifunktionalität legt den Mangel an Betriebskonzepten offen, die Vielfalt orchestrieren und den Mehrwert für alle spürbar machen. Nicht zuletzt hat sich die Haushaltssituation der meisten Kommunen erheblich verschlechtert, sodass Investitionen und Personaleinsatz im großen Stil kaum zu erwarten sind. Muss die große Transformation also verschoben werden?¹

Die Antwort kann nur nein lauten, denn die Innenstadt befindet sich in einem fortlaufenden Transformationsprozess. Leider besteht aktuell eine große Skepsis gegenüber Veränderungen, weil diese oft als Verschlechterung erlebt werden. Als Rettungsanker wird dann die Rückkehr in die „gute alte Zeit“ ausgemacht. Deshalb ist es wichtig, die emotionale Anbindung der Menschen an die Innenstädte – die sich an der Resonanz auf die Themen zeigt – positiv aufzuladen. Wenn Berichte über die Innenstädte stets und ständig mit negativen Vorzeichen versehen sind, dann prägt das auch die Erwartungshaltung.

Man sieht, was man weiß

Ein Beispiel dafür ist der Leerstand. Das Bild der aussterbenden Einkaufsstraßen hält einer Überprüfung oft nicht stand. An Freitagen oder Samstagen empfinden viele Menschen ihre Innenstädte immer noch als überfüllt. Vereinzelte Problemlagen gibt es zweifellos, besonders in kleineren Städten, wo mitunter nur am Markttag Leben herrscht. Entscheidend ist jedoch, dass eine Innenstadt weit mehr ist als eine Ansammlung von Geschäften: Sie ist Arbeitsweg, Schulstandort, Kulturort und Bühne für unzählige Anlässe über den ganzen Tag verteilt. Deshalb ist die Frage: Bündeln sich die klassischen innerstädtischen Nutzungen noch zentral, oder verteilen sie sich zunehmend über einen größeren Raum? Der Effekt wäre eine abnehmende Zentralität – der Gravitationskern, um den früher alles kreiste, fehlt dann zunehmend. Wenn zu wenige Menschen in der Innenstadt etwas zu tun haben – lernen, sich kulturell betätigen, treffen, einkaufen –, wird das Versprechen der Innenstadt nicht mehr eingelöst (Magistrat der Stadt Offenbach am Main 2020). Der Ort trägt weiterhin ihren Namen, doch die Erwartungen passen nicht mehr zur Realität. So entsteht der Eindruck von Leere, während man in reinen Wohngebieten eine vergleichbare Frequenz ohnehin nie erwarten würde.

Wer die Qualität oder Vitalität einer Innenstadt bestimmen will, kommt schnell in Versuchung, einfach zu zählen: eine Schule hier, ein Rathaus dort, ein paar Läden dazwischen. Doch damit übersieht man das Entscheidende. Erst im Zusammenspiel dieser Nutzungen entsteht etwas Neues – durch das Fließen von Ideen und Inspiration zwischen den Akteurinnen und Akteuren. Das zeigt sich schon an scheinbar banalen Dingen: Wenn sich verschiedene Gewerbetreibende zusammentun, um gemeinsam die Weihnachtsbeleuchtung zu gestalten, entsteht ein Mehrwert, der über die einzelne Maßnahme hinausgeht. Noch utopischer gedacht: Würde der Schulgarten einer innerstädtischen Schule mit dem öffentlichen Raum verbunden, wäre auch das ein Baustein einer lebendigen Innenstadt (vgl. Diring et al. 2022).

Ähnlich verhält es sich mit dem stationären Handel. In der öffentlichen Debatte gilt der Onlinehandel oft als Hauptschuldiger am Niedergang der Innenstädte. Das Gesamtbild zeigt jedoch: In den letzten zwei Jahrzehnten wurden die Verkaufsflächen massiv ausgeweitet, viele Angebote sind in Fachmarktzentren und andere autogerechte Lagen abgewandert – die Innenstadt wurde geschwächt, lange bevor der Onlinehandel an Bedeutung gewann. Die Branche bräuchte dringend ein vielstimmigeres Narrativ, damit junge Menschen darin eine berufliche Zukunft sehen. Scheidegger (2026) formuliert sechs Gründe für Zuversicht mit Blick auf den stationären Handel:²

- Der stationäre Handel dominiert weiterhin: Es entfallen 86,6 % auf stationäre beziehungsweise nicht reine Onlineumsätze.
- Auf Konkurse folgen zahlreiche Neugründungen: Veränderungen gehören insbesondere bei den zahlreichen Kleinstunternehmen des Handels zum normalen Wirtschaftsgeschehen.

² Die Aussagen wurden zum Teil mit Zahlen aus der Schweiz belegt. Für den Beitrag wurden sie mit den deutschen Daten abgeglichen, was die Grundaussage in einem Fall abschwächt.

¹ Der Text basiert auf einem Interview: Pätzold 2026



- Der stationäre Handel entwickelt sich in der Schweiz positiver als der Onlinehandel. In Deutschland bleibt nach HDE-Prognose der Onlinehandel der Wachstumstreiber: Für 2026 werden online nominal +4,3 %, stationär nur +1,6 % erwartet.
- Persönliche Beratung bleibt ein wichtiger Vorteil: Für viele Konsumentinnen und Konsumenten sind persönlicher Service und menschliche Beratung durch Technologie nicht ersetzbar. Die persönliche Interaktion mit dem Verkaufspersonal zählt für viele zu den wichtigsten Gründen, ein Geschäft vor Ort aufzusuchen.
- Die Digitalisierung erzeugt einen Gegentrend: Die zunehmende digitale Erschöpfung führt bei vielen Menschen zu einem Wunsch nach Offlinezeiten.
- Der Untergang des Handels wird seit Jahrhunderten vorhergesagt: Bereits in der Antike wurden ausländische Waren als Bedrohung für die heimische Wirtschaft wahrgenommen. Später lösten unter anderem Warenhäuser, Versandhandel, Einkaufszentren, Fachmärkte oder Amazon ähnliche Befürchtungen aus. Historisch betrachtet, verschwindet nicht der Handel, sondern bestimmte Formen des Handels.

Gerade beim stationären Handel ist die Bewertung in den letzten Jahren gekippt – von der Symbiose zwischen Innenstadt und Handel hin zu deren vollständiger Auflösung. Die Handelsfunktion wird auch in Zukunft einen wichtigen Platz für eine funktionierende Innenstadt einnehmen. Aber Innenstädte sollten nicht allein auf den Handel ausgerichtet sein. In der Phase der Konsolidierung entscheidet sich, ob das fehlende „Bindegewebe“ aus kleinen, identitätsstiftenden Geschäften, aus Handwerk und Dienstleistungen, das hohe Renditeerwartungen vielerorts verschwinden ließen, zurückkehren wird.

Alte und neue Bilder

Häufig wird die Verantwortung für die Innenstadtentwicklung bei den Kommunen verortet – doch deren Einflussmöglichkeiten sind begrenzt. Sie können weder Mieten festlegen noch den Branchenbesatz steuern, denn die Gewerbefreiheit verhindert, dass eine Stadt wie ein kuratiertes Shoppingcenter geführt wird. Viele strukturelle Fragen liegen einfach bei Eigentümern und Marktakteuren. Durch eigene Investitionen können Städte allerdings Präsenz und Verlässlichkeit demonstrieren. Der Ankauf eines Kaufhauses, wie ihn Lübeck vorgemacht hat, sendet ein klares Signal: Der Glaube an die Zukunft der Innenstadt ist ungebrochen. Es geht dabei weniger darum, alles zentral zu steuern, sondern vielmehr darum, Perspektiven sichtbar zu machen – und damit auch Hoffnung zu wecken (vgl. Hangebruch/Othengrafen 2025).

Viele Innenstädte verfügen über eine robuste Grundstruktur, die sich an einzelnen Stellen ergänzen lässt. Der eigentliche Umbau vollzieht sich derzeit im öffentlichen Raum – bei der Organisation von Mobilität, bei Aufenthalts-, Fußgänger- und Grünqualität. Eine deutliche Veränderung zeigt sich etwa daran, dass zentrale Marktplätze kaum noch (ausschließlich) zum Parken genutzt werden. Der Hitzesommer 2026 weist allerdings auf ein Handlungsfeld hin, das weit über die Verlagerung von Parkplätzen hinausgeht: Ohne tiefgreifende Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel werden die Innenstädte erheblich an Nutzbarkeit und Lebenswert verlieren. Hitzeperioden, Starkregen und Trockenheit erfordern schattenspendende Baumkronen, Fassadenbegrünung, entsiegelte Flächen und eine bessere Regenwasserrückhaltung.

Gerade in historischen Innenstädten prägt der Denkmalschutz die räumliche, kulturelle und soziale Identität der Räume und formuliert – aus einer historischen und fachlichen Perspektive – bestimmte Setzungen. Dazu gehört etwa die Vorstellung der „steinernen Stadt“, für die klare Raumkanten, befestigte Platzflächen, freie Sichtbeziehungen und einer bewusst zurückhaltenden Vegetation zentrale Elemente sind. Dieses Bild steht im Widerspruch zu Anforderungen der Klimaanpassung. Viele Plätze wurden (und werden), allerdings wegen ihrer Funktion als Markt-, Verkehrs- oder Repräsentationsraum, vollständig versiegelt.

Es muss sich also auch die Funktion in ihrer ausschließlichen Deutungs- oder Bestimmungshoheit ändern. Insgesamt geht es nicht um eine Abkehr vom Denkmalschutz, sondern um seine Weiterentwicklung. Klimaanpassung sollte als Teil einer langfristigen Erhaltungsstrategie verstanden werden. Eine solche Neubewertung ist allerdings anspruchsvoll, weil Denkmalschutz auf Beständigkeit, Nachvollziehbarkeit und fachlicher Zurückhaltung beruht, während Klimaanpassung Veränderung, Erprobung und teilweise Reversibilität verlangt. Gerade deshalb braucht es transparente Kriterien, Variantenvergleiche und eine belastbare Begründung der Eingriffe. Entscheidend ist nicht, den historischen Charakter gegen jedes neue Grün zu verteidigen, sondern zu klären, welche Veränderung den Ort langfristig erhält (vgl. BBSR 2026).

Die Konsequenz eines ausschließlich konservierenden Denkmalschutzes ist in vielen Innenstädten zu beobachten: Das Leben zieht sich in die Innenhöfe zurück. In diesen dürfen Balkone angebaut, Bäume gepflanzt und andere Anpassungen an zeitgemäße Wohnvorstellungen vorgenommen werden. Die Straßenseite dagegen entspricht dem historischen Bild, weist aber kein Zeichen von Leben und Aneignung auf.



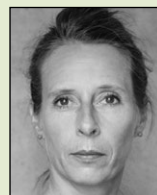
Wohin kann es gehen?

Entscheidend ist, dass die Innenstadt durch Offenheit und Neues lebendig bleibt, als Ort, an dem Menschen das Gefühl haben: Hier ist etwas möglich, nichts ist bis zum letzten Detail festgelegt. Eine solche Offenheit entsteht, wenn man ausprobieren kann, Zugänge findet und Neues entdeckt. Gleichzeitig müssen die Bewohnerinnen und Bewohner ihre Innenstadt tatsächlich kennen – dafür braucht es Anlässe und vielfältige Nutzungen, sonst bewegt man sich als Einheimischer wie ein Tourist durch die eigene Stadt. Deshalb ist von zentraler Bedeutung, dass die Innenstadt eine Vielzahl von Gelegenheiten bietet – quasi alle Wege durchs Zentrum führen –, damit sich die Struktur in den Mental Maps der Stadtbevölkerung verankert.

Muss die Innenstadt, damit das gelingt, störungsfrei sein? Wichtiger ist, dass innerstädtische Räume den Eindruck vermitteln, dass Verantwortung übernommen wird. Am Beispiel der oft anzutreffenden sozialen Probleme, wie Wohnungslosigkeit oder Suchterkrankungen, bedeutet das: Hilfs- und Unterstützungsstrukturen – etwa niedrigschwellige Beratungsstellen, Streetwork oder Konsumräume – gezielt dort zu verankern, wo der Bedarf sichtbar wird. Kommunen, freie Träger der Wohlfahrtspflege und Länder tragen hier gemeinsam Verantwortung. Eine solche sichtbare Unterstützung könnte die verbreiteten Ohnmachtsgefühle mindern, weil sie zeigt, dass die Probleme nicht ignoriert, sondern aktiv bearbeitet werden – und damit einen konstruktiveren Umgang mit diesen Lebenssituationen ermöglichen. Häufig ist dagegen der Impuls zu beobachten, die betroffenen Menschen aus dem Stadtbild zu verdrängen. Diese Ablehnung speist sich u. a. aus einem Gefühl der Hilflosigkeit im Umgang mit sichtbarer Not, aus wirtschaftlichen Interessen etwa des Einzelhandels oder aus Sicherheitsbedenken. Ist die Innenstadt wirklich das „Herz“ der Stadt, dann gehört die Annahme ihrer sozialen Rolle dazu.

Durch ihren Bedeutungsüberschuss können Innenstädte vermitteln, sie stünden auf einem Sockel – alles ist geregelt, Gestaltung, Nutzungen und Aktivitäten folgen langen Linien und sind weitgehend kodifiziert. Menschen sind aber nicht nur Passanten, die Frequenzen erzeugen (Klemme 2022), die Möglichkeit der Mitgestaltung ist entscheidend: Wo können Bewohnerinnen und Bewohner tatsächlich Einfluss nehmen? Vielleicht ist das Wohnen in der Innenstadt vor allem aus dieser Perspektive ein wichtiges Thema. Die programmatischen Aufrufe, das Wohnen in die Innenstadt zurückzuholen, vermittelten teils einen falschen Eindruck. Die Mehrheit der Innenstädte ist durchaus bewohnt, nur die Wohnqualität und die Wohnbedürfnisse wurden selten explizit betrachtet. Die Innenstadt soll nicht unbedingt ein „Dorf“ werden. Sie ist ein besonderes Wohnquartier, in dem eine spezifische Präsenz des Alltagslebens zu neuen Qualitäten führen kann. Dazu könnte u. a. ein großer Spielplatz auf dem Marktplatz beitragen.

Beispiele wie Lyon zeigen, dass sich selbst historisch bedeutsame Plätze verändern lassen: Auf dem Place des Terreaux wurde der Brunnen von Bartholdi versetzt, um die Nutzungsmöglichkeiten des Platzes zu erweitern. Auch alte Markthallen zeigen, wie es gehen kann – sie funktionieren längst nicht mehr nur als Markt, sondern als überdachte Orte für vielfältige Zwecke/Veranstaltungen. Solche multi-kodierten Räume sind wichtig, weil sie nicht einer einzigen Nutzung dienen, sondern zahlreiche Möglichkeiten eröffnen. Stadtentwicklung war schon immer ein Prozess aus Anpassung und Weiterbauen – dieses Bewusstsein hilft, auch die heute notwendigen Veränderungen als Teil einer kontinuierlichen Entwicklung anstatt als Krise zu verstehen.



Ricarda Pätzold

Forschungsbereich Stadtentwicklung, Recht und Soziales, Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin



Sandra Wagner-Endress

Forschungsbereich Infrastruktur, Wirtschaft und Finanzen, Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin

Quellen:

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2026): Grüne vs. steinerne Stadt. Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung als Beitrag für die Lebendigkeit von Innenstädten, mit Fokus auf die historische Stadt. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/staedtebauforderung/Forschungsprogramme/stb-begleitforschung/projekte/2024/gruene-vs-steinerne-stadt/01-start.html?pos=3#doc1478524bodyText4> [abgerufen am 20.08.2026].

Diringer, J./Pätzold, R./Trapp, J. H./Wagner-Endres, S. (2022): Frischer Wind in die Innenstädte. Handlungsspielräume zur Transformation nutzen. Difu-Sonderveröffentlichung. Berlin.

Hangebruch, N./Othengrafen, F. (2025): In kommunaler Verantwortung. In: Förster, A./Karow-Kluge, D. A./Weber, A. M./Jimenez Mattsson, C. (Hrsg.): Planungskulturen des Umbaus: Prozesse und Praktiken zukunftsfähiger Bestandsentwicklung. Planung neu denken, 1/2025, S. 28–46.

Klemme, M. (2022): Transformation der Innenstädte: zwischen Krise und Innovation. Informationen zur Raumentwicklung, (2), S. 4–15.

Magistrat der Stadt Offenbach am Main (2020): Offen Denken. Zukunftskonzept Innenstadt.

Pätzold, R. (2026): „Die Innenstadt ist eine Bühne“. Fragen: Katherina Köhring. Garten und Landschaft, (4), S. 10–13.

Scheidegger, G. (2026): 6 Gründe für mehr Zuversicht im Handel. Zugriff: <https://gdi.ch/publikationen/trend-updates/6-gruende-fuer-mehr-zuversicht-im-handel> [abgerufen am 20.08.2026].