

# Zur Lage der Innenstädte in Deutschland



Prof. Dr. Harald Simons

Die Entwicklung der Innenstädte in Deutschland wird intensiv diskutiert, allerdings aus mindestens zwei verschiedenen Blickwinkeln. Die eine Diskussion dreht sich um Aufwertung und Verdrängung einkommensschwacher Schichten aus der Innenstadt an den Stadtrand. Die andere Diskussion dreht sich hingegen um die sinkende Nachfrage nach innerstädtischen Flächen jeglicher Art, um Abwertung und Trading-Down-Prozesse. Die Gegensätzlichkeit der Diskurse zeigt bereits, dass der Begriff Innenstadt unterschiedlich verwendet wird. Einerseits bezieht sich der Begriff auf ein sehr eng abgegrenztes Gebiet in zentralster Lage mit hoher Nutzungsmischung und traditionell viel Einzelhandel. Diese „Einkaufsinnenstadt“ ist häufig verkehrsberuhigt und im Kern eine Fußgängerzone. Andererseits wird mit Innenstadt ein großzügig abgegrenztes Gebiet der Stadt bezeichnet, das in der Regel die „Einkaufsinnenstadt“ umschließt. In dieser „Wohninnenstadt“ ist die Nutzungsmischung in Richtung Wohnnutzung verschoben, andere Nutzungsarten sind schwächer vertreten, aber in räumlicher Nähe. Zudem ist der Begriff der Innenstadt unscharf, was Analysen und Diskussionen erschwert – insbesondere, wenn die Beteiligten sich auf unterschiedliche Städte beziehen. Ein Berliner versteht etwas anderes als ein Hamburger unter Innenstadt, ein Itzehoer etwas anderes als ein Zwickauer.

Um eine Basis für Analyse und Diskussion und Vergleiche zwischen Städten zu haben, hat empirica eine Methodik zur einheitlichen Abgrenzung der Wohn- sowie der Einkaufsinnenstadt entwickelt und auf alle 1108 Mittel- und Oberzentren Deutschlands angewendet. Die Abgrenzung erfolgt empirisch auf Basis der räumlichen Dichte öffentlicher und privater Einrichtungen von Einzelhandel bis Schulen. Mithilfe dieser Abgrenzungen und weiterer georeferenzierten Daten kann die Entwicklung der Innenstädte beobachtet und miteinander verglichen werden. Deutlich zeigt sich, dass die Einkaufsinnenstädte an Marktanteil verloren. Betrug der Anteil aller öffentlichen und privaten Einrichtungen im Mittel aller deutschen Einkaufsinnenstädte 2015 noch 13,2 Prozent, so sank er bis 2019 auf 12,6 Prozent und stagnierte danach. 76 Prozent aller Mittel- und Oberzentren haben einen Marktanteils-

verlust ihrer Innenstädte hinnehmen müssen. Besonders deutlich sank der Marktanteil im Einzelhandel von 16,8 auf 15,8 Prozent.

Die Wohninnenstadt hat zwar ebenfalls an Marktanteil im Einzelhandel und anderen Einrichtungen verloren, aber zuvorderst dient die Wohninnenstadt dem Wohnen. Die Attraktivität als Wohnstandort kann nur indirekt über die Angebotsmieten gemessen werden. Die Erwartung dabei lautet, dass in europäischen Städten die Mieten umso höher sind, je zentraler die Lage ist. Tatsächlich ist dies aber nur sehr bedingt richtig. In mehr als einem Drittel aller Städte ist die Angebotsmiete in der Wohninnenstadt sogar geringer als in der Außenstadt – dies ist die „amerikanische Stadt“ statt der „europäischen Stadt“. Die typische Stadt in Deutschland zeichnet sich gerade nicht dadurch aus, dass zentrale, innerstädtische Lagen besonders begehrte Wohngebiete sind. Dies ist vor dem Hintergrund der sinkenden Marktanteile im Einzelhandel und privaten Dienstleistungen ein äußerst bedauerlicher Befund. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Wohnnutzung in die Innenstadt (zurück-)drängt, wenn andere Nutzungen sich zurückziehen. Vielmehr besteht die Gefahr, dass Lücken entstehen und bleiben.

Außerdem wird deutlich, dass Städte mit einem deutlichen Mietaufschlag für innerstädtisches Wohnen die Ausnahme sind und nicht die Regel. In den meisten Städten kann deshalb keine Verdrängung an den Stadtrand stattfinden, weil der Stadtrand in den meisten Städten nicht (wesentlich) günstiger ist. Das Thema der innerstädtischen Verdrängung ist ein Thema einiger weniger Städte, in denen um innerstädtische Flächen konkurriert wird. Die meisten Städte hingegen wären froh, wenn überhaupt Interesse bestehen würde. Merkwürdig wird es allerdings dort, wo Kommunen einerseits Mittel aus dem Förderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ zur Aufwertung der Innenstadt beantragen und gleichzeitig mit sogenannten „Milieuschutzgebieten“ versuchen, die Aufwertung der Innenstadt zu verhindern. Dies sind allerdings nur wenige Städte.

Ich wünsche Ihnen viel Freude beim Lesen der Beiträge dieses Schwerpunktheftes.

Prof. Dr. Harald Simons  
empirica ag – Forschung und Beratung, Berlin