

Tine Fuchs, Daniel Förste

Multiplen Krisen trotzen

Blick der Immobilienwirtschaft auf die aktuellen Herausforderungen für die Innenstädte in Deutschland

Die Innenstädte stehen vor gewaltigen Herausforderungen. Dies ist nicht neu, sondern eine Binsenweisheit. Worum also geht es im Kern? Mit diesem Beitrag soll die Rolle der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als wichtiger Player bei der Weiterentwicklung der Innenstadt beleuchtet werden. Außerdem werden die aktuellen Herausforderungen geschildert und neue Entwicklungen im Einzelhandel, auf dem Büro- und Wohnimmobilienmarkt dargestellt. Waren Geschäftsschließungen und infolgedessen auch Leerstand bereits vor der COVID-19-Pandemie zu beobachten, hat die Pandemie diese Prozesse enorm beschleunigt und verstärkt. Die aktuell wirkmächtigen multiplen globalen Krisen, wie der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine mit der Folge von Lieferengpässen, steigenden Baukosten und -zinsen sowie die Klima- und Energiekrise, finden gerade in Städten ihren Niederschlag und wirken nochmals beschleunigend auf vorhandene Entwicklungstendenzen. Gleichzeitig – und das soll hier Ausgangspunkt sein – bringt die Weiterentwicklung der Innenstadt für die Immobilienwirtschaft die Chance für einen Innovationsschub.

Die Stadtmitte war immer Ort des Arbeitens und des Büros, der Kultur und Verwaltung, sie war Ort der Erholung und des Tourismus. Gleichzeitig ist die Innenstadt Brennglas klimatischer Veränderung und erlebt wetter- und witterungsbedingte Schäden. So ist es in vielen Städten im Sommer zu heiß, und einige sind von Starkregenereignissen betroffen. Die Städte sind der Ort für kommunikative Aushandlungsprozesse in der Gesellschaft. Kurz: In Innenstädten lässt sich der gesellschaftliche, ökologische und ökonomische Wandel stets gut ablesen. Wichtig erscheint es, diese Veränderungen als Impuls für ein Miteinander in Kooperation für einen neuen Aufbruch zu begreifen. Schon jetzt ist erkennbar, dass Mixed-use-Immobilien und vielfältige Nutzungen, zum Beispiel aus Handel, Wohnen, Büro, Handwerk und Kultur, Bestandteile für eine moderne Stadtentwicklung sind und sein sollten. Das Ziel vieler Städte und Gemeinden ist es, effiziente Flächennutzung und kurze Wege zu gewährleisten. Um dieses Ziel zu erreichen, sind nutzungsdurchmischte Innenstädte und Quartiere ein vielversprechender Ansatz, den auch die Neue Leipzig-Charta herausstellt, unterstützt und begleitet etwa durch die „Green-Deal“-Initiative oder das „Neue Europäische Bauhaus“ der Europäischen Kommission. Innenstadtent-

wicklung ist damit als Thema auf der politischen Agenda. Es bedarf zur Umsetzung dieser Vision neuer Akteure, kreativer Ansätze, einer novellierten Regulatorik und vor allem eines investitionsfreundlichen Klimas.

Aktuelle Lage der Nutzungsklassen Einzelhandel und Büro in den Innenstädten

Nicht überraschend, mehren sich momentan Negativkordmeldungen und Insolvenzen von Projektentwicklern. Die Erwartungen von Investoren an die eigene Geschäftsentwicklung im Bereich der Gewerbeimmobilien sind teilweise negativer als in der Zeit der COVID-19-Pandemie. Dabei ist es die Mischung aus erheblichen Baupreissteige-

Faktoren einer attraktiven Innenstadt der Zukunft

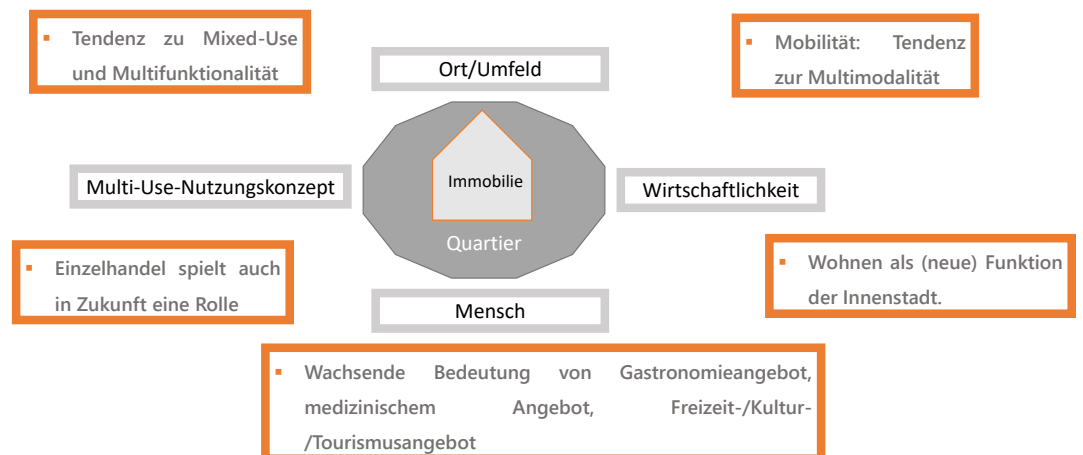


Abb. 1: Faktoren einer attraktiven Innenstadt der Zukunft



rungen, angebotsseitigen Engpässen, einer geschmälernten Kaufkraft und höheren Finanzierungskosten inklusive der Streichung von Fördermitteln im Neubau und bei der Sanierung gerade im Bereich der Wohnimmobilien, die Unternehmen der Branche ins Straucheln bringen. Vor allem wirken die veränderten Finanzierungsbedingungen wie ein Gift auch auf die Innenstadtentwicklung. Eine starke Volatilität im Anleihemarkt, hohe Inflation und Leitzinsanhebungen verteuern die Hypothekenzinsen und knabbern an der Wirtschaftlichkeit. Zudem ist auf der Seite der Investoren in der Innenstadt eine größere Zurückhaltung zu beobachten. Noch immer sind viele Gewerbeimmobilien überbewertet, weshalb Käufer, Interessenten und Verkäufer nicht auf einen gemeinsamen Nenner kommen und das Transaktionsgeschehen nahezu zum Erliegen gekommen ist. Mangels Abschlüssen und daraus resultierender fehlender Vergleichbarkeit ist es gleichzeitig schwer, neue Werte anzusetzen. Die aktuelle Haushaltskrise tut ihr Übriges für die Zunahme der Planungsunsicherheit.

Entwicklung bei den Einzelhandelsimmobilien

Die Lage ist vielerorts ernst. Schließlich mussten schon in den vergangenen Jahren zahlreiche Einzelhandelsgroßimmobilien geschlossen werden – mit spürbaren Auswirkungen auf die Attraktivität und Frequenz der Innenstädte. Die Verfügbarkeitsquote von Einzelhandelsflächen ist von Sommer 2022 auf Sommer 2023 von 16 auf 20 Prozent gestiegen. Weil diese Handelsflächen nicht mehr nachgefragt werden, ist hier ein neues Nutzungskonzept notwendig. Weitere Schließungen können folgen und negative Effekte verstärken. Gleichzeitig hat sich der Rückgang der Mietpreise im Einzelhandelssegment im Jahr 2023 mit einem Minus von 3,2 Prozent im Großen und Ganzen fortgesetzt. Noch stärker sinken die Mieten in Eins-a-Lagen der Zentren von Großstädten sowie Mittelstädten. Dort gab es bundesweit einen Rückgang von 3,0 Prozent bei großen Ladengeschäften und von 4,9 Prozent bei kleinen Läden.



Abb. 2: Elemente innenstädtischer Nutzung: Marktplatz, Kultur, Gastronomie – hier in Kempen am Niederrhein (Foto: Jost)

Entwicklung bei Büroimmobilien

Die Entwicklungstendenz bei Büroimmobilien zeigt neuerdings abwärts. Erkennbar ist diese Trendwende aber erst spät: Etliche Mietverträge sind über viele Jahre abgeschlossen, entsprechend dauert es länger, bis die Unternehmen auf Trends, wie die schwächelnde Konjunktur oder vor allem Homeoffice, reagieren können. Dabei treten große Diskrepanzen zwischen neuen, nachhaltigen Bürogebäuden in guten Lagen mit guter Infrastruktur im Vergleich zu älteren Gebäuden mit schlechten Nachhaltigkeitsmerkmalen und daher wenig Potenzial für die Zukunft auf. Unternehmen und Banken legen verstärkt Wert auf die Einhaltung von Environmental, -Social-and-Corporate-Governance-Standards (ESG). Büroimmobilien mit guten ESG-Werten erleben eine Wertsteigerung und lassen höhere Mieteinnahmen erwarten. Schwächelnde Konjunktur plus Homeoffice drücken auf die Preise und beeinflussen Mietverhalten und Transaktionen. Es zeigt sich aber bereits: Der Leerstand bei Büroflächen in den Top-7-Städten steigt. So waren in Berlin im dritten Quartal 2023 rund 4,57 Prozent der Flächen frei (Q3/2022: 3,47 Prozent), in Hamburg 3,87 Prozent (Q3/2022: 3,60 Prozent), in München 5,23 Prozent (Q3/2022: 4,43 Prozent) und in Frankfurt am Main 8,88 Prozent (Q3/2022: 8,17 Prozent).

Veränderte Nutzungsformen – neue Betreibermodelle

Die dauerhafte Wirkung von Homeoffice und der Kaufkraftrückgang stellen Innenstädte als reine Einkaufs- und Arbeitsorte infrage. Die Nutzungsverschiebung hat erhebliche Folgen für den Einzelhandel und Bürokomplexe sowie für die Stadt- und Verkehrsplanung. Eine mögliche Lösung ist die Schaffung von mehr gemischt genutzten Gebieten und die Steigerung der Attraktivität von Innenstädten für weitere Nutzungen. Genau diesen Weg geht die Immobilienbranche in der Innenstadt momentan. Mit Mixed-used-Immobilien, in denen Wohnen, Büro, Einzelhandel und Gastronomie untergebracht sind, reagiert die Branche auf diese Trendwende. Hierzu gehört die Rückkehr des Wohnens in die Innenstadt.

Gleichzeitig zeigt sich, dass Nutzungen kurzlebiger werden und sich überholen, weshalb Mietverträge häufig nur noch für kürzere Zeiträume unterzeichnet und Ausstiegsoptionen zunehmend zum Normalfall werden. Dies führt allgemein zu einer höheren Fluktuation, die immer wieder mit Leerstandsphasen einhergehen kann. Die Unternutzung von Immobilien ist also in gewissem Maße Begleiterscheinung einer zukunftsfähigen Innenstadtentwicklung. Häufig sind seitens der Eigentümerinnen und Eigentümer bauliche Maßnahmen notwendig, um die Immobilie zukunftsfähig aufzustellen. Zwischennutzungen sind eine sinnvolle Ergänzung zur dauerhaften und festen Nutzung von Im-



mobilien in der Innenstadt. Insgesamt schwächt dies die Wirtschaftlichkeit weiter, weshalb neue Nutzungskonzepte wirtschaftliche Betreiberkonzepte erforderlich machen, die viel stärker als früher den Ort, das Umfeld und die Nutzer in den Mittelpunkt stellen müssen.

Die großen Handelsimmobilien erfordern besondere Aufmerksamkeit. Die Immobilienwirtschaft und die Kommunen selbst sind dabei, Nachnutzungen mit Multi-Use-Projektentwicklungen mit einem Netzwerk an Partnerinnen und Partnern zu realisieren. Wer den neuen Mix will, braucht schon bei dessen Konzeption das Zusammenwirken aller Akteure vor Ort: Bürgerinnen und Bürger, Eigentümerinnen und Eigentümer, Gewerbetreibende, Stadtverwaltung und -politik. Die Weiterentwicklung zu multifunktionalen resilienten Zentren kann nur als Gemeinschaftsaufgabe von Kommunen, Wirtschaft und ziviler Stadtgesellschaft gelingen – mit Unterstützung des Bundes und der Länder.

Wohnen als Beitrag zu einer neuen Innenstadt

Die Wohnnutzung in der Innenstadt ist bisher eher nachrangig. Bislang wird beim Umbau von Immobilien in den Innenstädten nur selten Wohnraum geschaffen. Es gibt zahlreiche Hindernisse für die Umwandlung von Gewerbe in Wohnraum. So ist das Wohnen in Kerngebieten grundsätzlich nicht zulässig. Zudem dauern die Verfahren zur Bewilligung des Umbaus von Gewerbe in Wohnen oft lange, was zu sehr umfangreichen Verzögerungen bei der Umsetzung führt. Vom Einreichen eines ersten Bauantrags bis zur Anerkennung eines vollständigen Bauantrags können mehrere Jahre vergehen, weil die Kommune ihre Anforderungen modifiziert und weitere Gutachten als Grundlage für den Bauantrag einfordert.

Voraussetzungen für die nachhaltige Stärkung und den Umbau der Innenstädte

Das alles zeigt: Jetzt muss es darum gehen, die Anziehungskraft für die Stadt der Zukunft nicht nur zu erhalten, sondern diese gezielt so zu verändern, dass neue Nutzungen möglich sind und so der innenstädtische Raum gestärkt wird. Ein neuer Mix aus Handel, Wohnen, Büro, Handwerk, Gastrovielfalt, Dienstleistungen, medizinischen Angeboten und bunter Kultur will entwickelt und umgesetzt werden. Wenn eine Innenstadtbelebung nicht mehr allein darin besteht, neuen Einzelhandel anzusiedeln, müssen Verwaltungen integriert planen. Oft genug bedeutet das, anders zu planen – selbstverständlich auch für den Handel. Denn die Städte brauchen weiterhin verlässliche Einnahmen.

Eine erste Hürde steht diesem neuen Denken bedauerlicherweise im Wege: alte Regulierungsreflexe. Viel wichtiger ist es, die Regelungen an die neuen Bedürfnisse anzupassen

und zu flexibilisieren, um die notwendigen Veränderungsprozesse für den Umbau und die Nachnutzung vorantreiben zu können. Gerade in den Zentren zeigen sich die Folgen von zu langen Genehmigungs- und Planungsverfahren beim Umbau besonders deutlich: Ein Standort im Zeichen von Leerstand ist ein unattraktiver Standort, ein Abwarten verringert die Tragfähigkeit neuer Betreiberkonzepte.

Erkennbar sind eine Reihe von Handlungsfeldern und Maßnahmen, die Lösungsansätze bieten können – etwa schnelle Bewilligungen von Zwischennutzungen mit Pop-up-Stores. Sie helfen, Leerstand zu minimieren, und tragen dem veränderten Tempo Rechnung. Das rechtliche Instrumentarium für Zwischennutzungen muss überprüft werden. Die Lärmvorgaben für das Gewerbe aus den sechziger Jahren des letzten Jahrhunderts verhindern einen Nutzungsmix zum Beispiel mit Wohnangeboten. Dies nur als ein (weiteres) Beispiel, das belegt, dass die TA-Lärm dringend überarbeitet werden muss. Ein umfassender schneller Transformationsprozess und eine Umbaukultur sind gefragt, und zwar schnell, um mehr Wohnen in den Innenstädten zu ermöglichen. Allerdings brauchen diese neuen Ansätze der Stadtentwicklung eine neue Planungs- und Bewilligungskultur in den Kommunen. Benötigt wird ein starkes gemeinsames Handeln aller Akteure.

Damit schließt sich der Kreis: Es ist vor allem eine politische Aufgabe, dafür zu sorgen, dass es schneller geht: Die Planungs- und Genehmigungsverfahren für die Umnutzung der Gewerbeimmobilien für das Wohnen müssen vereinfacht und beschleunigt werden. Und die Umnutzung von leerstehenden Bürokomplexen für das Wohnen muss Teil einer Gesamtstrategie der Bundesregierung sein. Gleichzeitig ist es erforderlich, die Umnutzung bei wichtigen Reformvorhaben, wie der Baugesetzbuchnovelle oder neuen KfW-Förderprogrammen, mitzudenken. Wenn dies gelingt, kann die Innenstadt ganz natürlich Teil einer Stadt der Zukunft sein.



Tine Fuchs

Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e. V., Berlin



Daniel Förste

Referent Stadtentwicklung, Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e. V., Berlin