



Andreas Pfnür, Jonas Rau

Transformation deutscher Innenstädte aus Sicht der Eigentümer

Schon lange vor der COVID-19-Pandemie war die Funktionsfähigkeit vieler deutscher Innenstädte nur noch bedingt gegeben. Schuld daran sind nicht zu stoppende Megatrends gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandels, die sich in den letzten Jahren in einer zuvor lange nicht dagewesen Weise superadditiv verstärken. Auf die Innenstadt wirken vor allem die Digitalisierung, die über den E-Commerce signifikant Kaufkraft aus der Innenstadt abziehen, und das Work-from-Home, das insbesondere Bürobeschäftigte weit weniger in die Stadt kommen lässt. Aber auch der sozio-demografische Wandel, der zur zunehmenden Alterung und Versingelung der Gesellschaft sowie zum Auseinanderfallen des Wohlstands der Haushalte führt, das wachsende Umwelt- und Gesundheitsbewusstsein, das zu starken Einschränkungen in der Verkehrsinfrastruktur führt, sowie die wachsenden staatlichen Eingriffe, die das Konsumeinkommen großer Teile der Bevölkerung schrumpfen lässt, tragen ihren Anteil an dieser Entwicklung.

Funktionsverluste und Strukturwandel

Die weitgehend monofunktional auf Einzelhandelsnutzungen ausgerichteten deutschen Innenstädte verlieren durch die genannten Einflüsse zunehmend ihre bisherige Funktion. Aktuell treten die Risiken einer zunehmend monofunktional ausgerichteten Innenstadtkonzeption offen zutage: Der stationäre Einzelhandel verliert in seiner bisherigen Form einen erheblichen Teil seiner Geschäftsgrundlage. Die Flächen sind wirtschaftlich nicht mehr zu betreiben, ohne dass es derzeit echte Alternativen gibt. Der wachsende Leerstand führt zum Beispiel durch einsetzende Verelendungseffekte in eine Abwärtsspirale. Viele Innenstädte verlieren auf diese Weise die kritische Masse an Passantenströmen und damit ihre Funktionsfähigkeit. Summa summarum haben die Eigentümer diesen Trend über die letzten Jahrzehnte verstärkt, indem per se den Nutzungen mit der höchsten Flächenproduktivität zunehmend buchstäblich Raum gegeben wurde: dem filialisierten Einzelhandel. Befeuert durch die Niedrigzinsphase der letzten 15 Jahre stiegen die Mieten und Immobilienwerte der Einzelhandelsobjekte von Jahr zu Jahr. Alternative Nutzungen wurden verdrängt und sind aus diversen wirtschaftlichen Gründen teils bis heute unattraktiv.

Die dramatisch und vermutlich auch langfristig abnehmende Nachfrage nach Einzelhandelsflächen bedeutet für das Innenstadtinvestment seit der COVID-19-Pandemie bis heute eine sich ständig verschärfende Krise und für die Immobilieneigentümer ein erhebliches Risiko für das in Innenstädten investierte Kapital. Gleichzeitig geht, maßgeblich verursacht durch eine Verachtfachung der Zinskosten, binnen eines Jahres am Immobilienmarkt eine 15 Jahre andauernde Hausse zu Ende. Steigende Zinsen bedeuten eine deutliche Abnahme der Nachfrage nach Immobilieninvestments an den Kapitalmärkten, die Vervielfältigungsfaktoren der Mieteinnahme in der Investmentbewertung und damit die Immobilienwerte

brechen ein. Angesichts zunehmender Unsicherheiten über Mieterträge und fallender Investment- und Sicherheitenwerte sind gegebenenfalls nötige Anschluss- und Neufinanzierungen im aktuellen Marktumfeld kaum noch zu bekommen. Gerade für auf frische Fremdkapitalzufuhr angewiesene Eigentümer droht der Kapitalverlust.

Nachhaltige Nutzungskonzepte

Dringend nötig ist in der aktuellen Situation eine Transformation deutscher Innenstädte, die die nachhaltige Anpassung an den geschilderten Strukturwandel ermöglicht. Der Schlüssel dieses Transformationsprozesses ist die Entwicklung eines zunächst wirtschaftlich nachhaltigen Nutzungskonzepts. Nur durch ein ökonomisch nachhaltiges Nutzungskonzept können die Immobilieneigentümer das Vertrauen von Kreditgebern und Investoren langfristig zurückgewinnen und das für den Umbau nötige Kapital eingeworben werden. Eine Rahmenbedingung der Einwerbung frischen Kapitals wird zunehmend die ökologische Nachhaltigkeit der Investitionen. Eigen- wie Fremdkapitalgeber achten zunehmend auf die Einhaltung der auf europäischer Ebene festgelegten ESG-Kriterien.

Innenstädte sind zuallererst öffentlicher Raum, über deren Nutzung die öffentliche Hand ganz maßgeblich mitentscheidet. Deshalb muss ein alternatives Nutzungskonzept auch eine sozial nachhaltige Flächennutzung ermöglichen, die im Einklang mit den Ansprüchen der Bürger steht. Zusammengefasst, entsteht aus Sicht der Eigentümer demnach die Aufgabe, eine alternative, wirtschaftlich nachhaltige Nutzungskonzeption für die Innenstadt zu entwickeln, die gleichzeitig mehrheitsfähig ist, indem sie die Belange der Stadtgesellschaft bestmöglich berücksichtigt sowie, last but not least, auch die Standards der ökologischen Nachhaltigkeit berücksichtigt. Anders ist der Erhalt des in Innenstädten investierten Kapitals nicht zu gewährleisten.

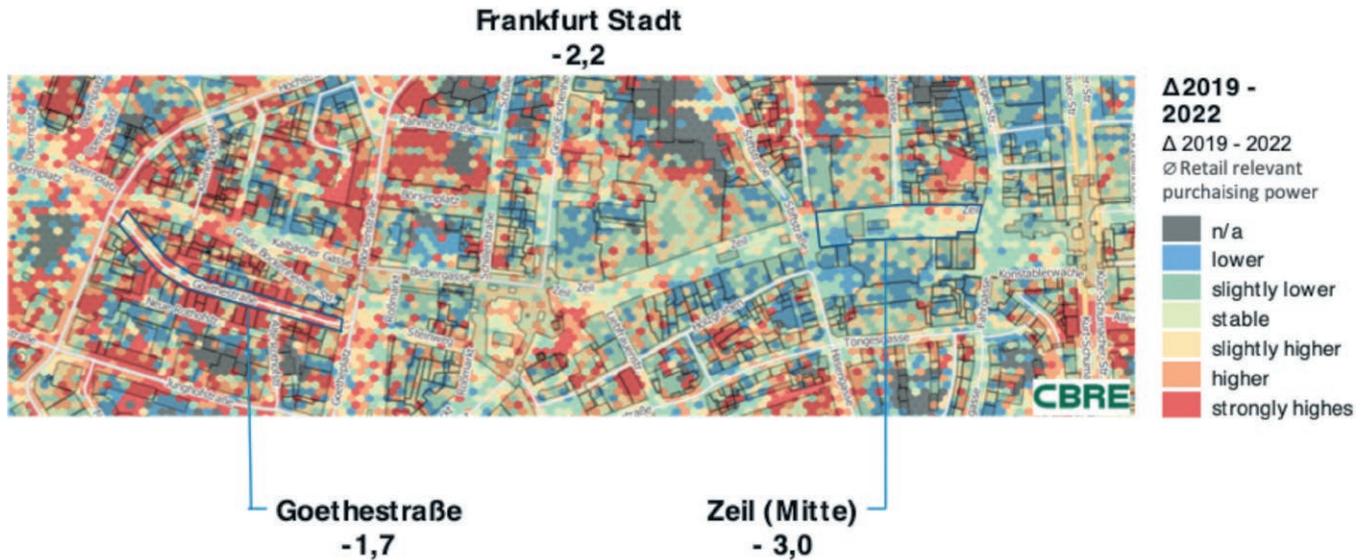


Abb. 1: Passantenfrequenzen in Frankfurt – vor und nach der Coronapandemie (Quelle: Müller 2023, basierend auf Daten von CBRE)

Die aktuelle Analyse steht in einem wichtigen Punkt im Kontrast zu vielen bisher beobachteten Bemühungen, den deutschen Innenstädten neues Leben einzuhauchen. Hier ging die Initiative oft von aktiven Interessengruppen aus, gemeinsam mit den verantwortlichen Stellen aufseiten der Städte und mithilfe von Stadtplanungsbüros Stakeholderdialoge zur Rettung der Innenstädte durchzuführen. Oft sitzen in diesen Dialogprozessen die Immobilieneigentümer gar nicht oder unterrepräsentiert am Tisch. Es entstehen Konzepte, die in einem zweiten Schritt den Eigentümern zur Umsetzung angetragen werden. Oft fehlt den Konzepten dabei aus Eigentümersicht, zumindest ohne signifikante öffentliche Förderung, die wirtschaftliche Tragfähigkeit.

Neue Frequenzanalysen

Mit dem Ziel, proaktiv aus der Perspektive der Immobilieneigentümer Vorschläge für nachhaltig zukunftsfähige Nutzungskonzepte zu machen, haben sich im Herbst 2022 JC Real Estate, die EBS, CBRE, das IFH Köln sowie die Technische Universität Darmstadt zu einer Forschungsinitiative zusammengeschlossen. In drei empirischen Forschungsprojekten sind

- die Passantenfrequenz in deutschen Innenstädten gemessen,
- die Innenstadtbesucher nach ihrer Zufriedenheit sowie ihren Pains and Gains sowie
- nochmals die Innenstadtbesucher um eine Bewertung alternativer Multi-Use-Nutzungskonzepte gebeten worden.

Mithilfe von Handydaten lassen sich die Passantenfrequenzen von Innenstädten auf einem sehr detaillierten Niveau nachverfolgen. Anders als bei noch häufig gebräuchlichen Frequenzzählungen mit Lichtschranken ermöglichen Han-

dydaten das Triangulieren der Aufenthalts- und Bewegungsdaten mit persönlichen Informationen der Personen. Insbesondere erlaubt der primäre nächtliche Standort des Handys Rückschlüsse auf den Wohnort der Person, über den wiederum eine Zuordnung zu einem sozialen Milieu möglich ist. Im Projekt wurden die Passanten Mosaic-Milieus des Informationsdienstleisters Experian zugeordnet. Die Zeitreihenanalyse von Passantenströmen in deutschen Innenstädten geben somit nicht nur Informationen zur Besucherfrequenz, sondern über die Mosaic-Milieus auch zur Kaufkraft und zum Konsumverhalten der Passanten.

So zeigt eine detaillierte Zeitreihenanalyse zahlreicher deutscher Großstädte ein wiederkehrendes Bild (in der Abbildung 1 am Beispiel von Frankfurt). Die Passantenfrequenzen erreichen oder überschreiten das Vor-Corona-Niveau zwar, allerdings haben sich die Milieugruppen, die sich vorrangig in der Stadt aufhalten, und deren Verhalten deutlich verändert.

Vor allem hat die einzelhandelsrelevante Kaufkraft (siehe Differenzanalyse der Abbildung 1) unter anderem durch das Fehlen insbesondere der jungen gut ausgebildeten Städter, die mit ihrer Vorbildfunktion einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität der Innenstadt leisten („sophisticated singles“), abgenommen. Offensichtlich haben viele der typisch einzelhandelszentrierten deutschen Innenstädte ihre Attraktivität für dieses kaufkräftige Klientel verloren. Abbildung 1 zeigt, dass sich, abweichend von diesem generellen Trend, durchaus auch ein differenziertes Bild ergeben kann. Während der östliche Teil der Frankfurter Innenstadt (vor allem auf der Zeil) sehr deutlich an kaufkräftigen Passanten eingebüßt hat, hat der westliche Teil (Goethestraße) nach Ende der Pandemie sogar noch gewonnen. Innenstädte können also nach wie vor auch für den Einzelhandel noch funktionieren.

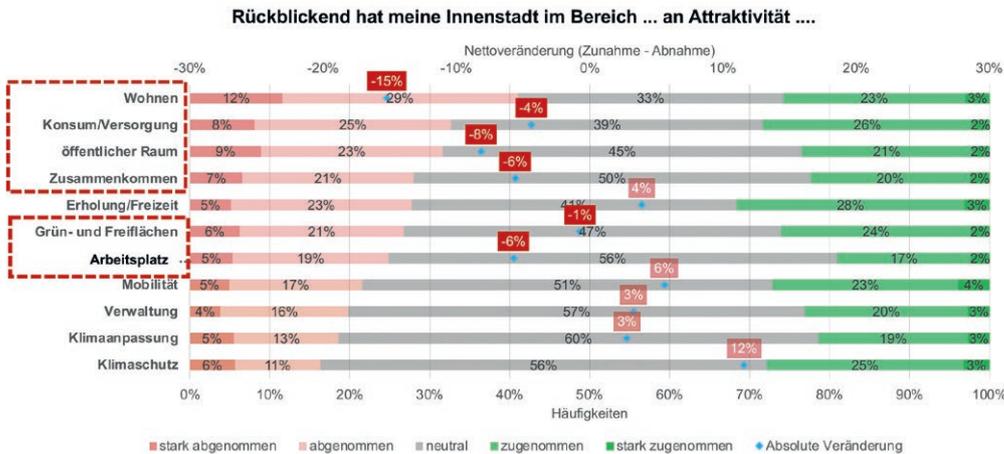


Abb. 2: Veränderung der Qualität/Attraktivität von Innenstadtfunktionen (Quelle: Pfnür/Rau 2023)

Weit überwiegend zeigen die deutschen Innenstädte allerdings ein sehr ernüchterndes Bild. Zumeist ist die Funktionsfähigkeit als monofunktionaler Einzelhandelsstandort nicht zukunftsfähig. Verstärkend wirkt sich dabei aus, dass sich die Besuche vor allem auf Freitage und Samstag konzentrieren, im Rest der Woche fallen die Frequenzen gegenüber dem Vor-Corona-Niveau deutlich ab. Die Frage nach den Gründen können auch die fortschrittlichsten Frequenzanalysen nicht beantworten. Hierzu sind nach wie vor Befragungen der Innenstadtbesucher erforderlich, mit deren Hilfe nicht nur vergangene Bewegungen erklärt, sondern auch zukünftiges Verhalten sowie dessen Beweggründe prognostiziert werden können.

Eine repräsentative Onlinebefragung von über 1000 Innenstadtbesuchern zeigt zunächst die große Unzufriedenheit aller Gruppen mit dem derzeitigen Zustand wichtiger Funktionen vieler Innenstädte, wie Abbildung 2 beispielhaft verdeutlicht. Die Abbildung zeigt die Bewertungen im Durchschnitt über alle deutschen Innenstädte. Weil es, wie

oben gezeigt, durchaus auch prosperierende Stadtquartiere gibt, schönen die Mittelwerte den wahren Attraktivitätsverlust zahlreicher deutscher Innenstädte. Im Ergebnis erklären diese Daten, vor allem aber die tiefere Analyse für einzelne Milieus, die Wurzeln des Innenstadtproblems sehr gut. Insbesondere die sozial besser gestellten Mosaic-Milieus zeigen überdurchschnittlich kritische Bewertungen. Danach gefragt, was sich ändern müsste, damit die befragten Bürger zukünftig wieder häufiger in die Innenstädte zurückkehrten, zeigt beispielhaft das in Abbildung 3 dargestellte Bild.

Summa summarum muss sich vor allem die Aufenthaltsqualität der Innenstädte verbessern. Diese und weitere Analysen zeigen, dass sich dabei insbesondere die Umweltbedingungen verbessern müssen. Aber auch die Wahrnehmung elementarer Faktoren, wie Sicherheit und sozialer Austausch, wird sehr negativ bewertet. Zudem fehlen generell mehrwertstiftende Nutzungsmöglichkeiten, wie etwa Freizeitangebote, Gastronomie und öffentliche Dienstleistungen. Erstaunlich ist, dass eine Verbesserung des Einzelhandels über die Ergebnisse der gesamten Befragung hinweg kaum zu einer maßgeblichen Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beitragen kann. Ausnahmen bestätigen sicher die Regel, allerdings bewerten gerade die für die Innenstadt wichtigen jungen und gut ausgebildeten Milieus mit Ausstrahlwirkung eine Verbesserung der Shoppingmöglichkeiten in der Attraktivitätssteigerung der Innenstadt unterdurchschnittlich. Die Zukunft der Innenstädte liegt vielmehr in einem effektiven Nutzungsmix, in dem überschüssige Einzelhandelsflächen sukzessive durch korrespondierende Nutzungen ersetzt werden.

Korrespondierende Nutzungen

Die Befragung zeigt grundsätzlich großes Potenzial für Wohn- und Büronutzungen, auch wenn die deutschen Innenstädte für diese Nutzungen als vergleichsweise wenig attraktiv bewertet werden. So

Damit ich in Zukunft wieder mehr in die Innenstadt komme, muss ... erheblich an Attraktivität gewinnen.

n = 822

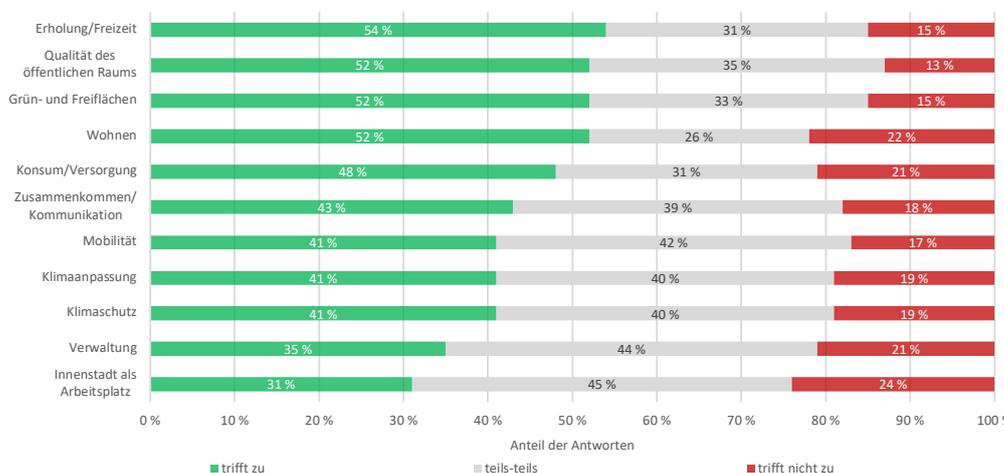


Abb. 3: Zukünftig notwendige Qualitäts-/Attraktivitätsverbesserungen in den Innenstädten (Quelle: Pfnür/Rau 2023)



arbeiten derzeit nur 11 Prozent der Befragten in der Innenstadt, grundsätzlich gut vorstellen könnten sich das allerdings weitere 39 Prozent. Im Wohnen ist es ähnlich: 8 Prozent der Befragten wohnen in Innenstädten, weitere 36 Prozent könnten sich das grundsätzlich vorstellen. Gerade in Bezug auf Wohnen und Arbeiten wünschen sich nicht nur die sozialen Leitmilieus eine Stärkung dieser Nutzungsarten, sondern eine breite Masse. Offensichtlich ist allen Befragten der Zusammenhang zwischen diesen Nutzungen und der allgemeinen Aufwertung von Innenstadtquartieren klar. Die breite Masse der Befragten befürwortet einen solchen Prozess, weil sie erwartet, dass insbesondere Sicherheit, Lebendigkeit, Gastronomie- und Freizeitangebote von einer im Wochenschnitt durchgängigeren Nutzung der Innenstadt profitieren.

Sehr umfangreiche Analysen von Haupt- und Nebenbesuchsgründen zeigen starke Koppelungseffekte der Nutzungsarten untereinander. So zeigt Abbildung 4 die Koppelungseffekte zwischen Shopping & Einkaufen mit weiteren Nutzungen an Wochentagen.

Die Haupt- und Nebenbesuchsgründe sowie deren Koppelungseffekte unterscheiden sich zwischen den Städten und den Mosaic-Milieus ganz erheblich. In diesem Zusammenhang sehr deutlich sind die Unterschiede zwischen den Stadtgrößen. Insbesondere die Innenstädte von B-Städten werden im Hauptgrund an Wochentagen aufgesucht, um Menschen zu treffen. Kleinere Städte (<=D) dienen vor allem dem alltäglichen Einkauf, A-Städte wochentags der Arbeit

und am Wochenende dem Shopping. Die im Rahmen des Projekts durchgeführten umfangreichen Analysen ermöglichen sehr differenzierte Funktionsbilder von Innenstädten, auf deren Basis sehr gezielte Planungen zukünftiger Nutzungsmixe möglich werden. Jede Stadt hat hier ein eigenes, sehr spezifisches Profil.

Was wollen die Bürger?

Aufbauend auf den Erkenntnissen der ersten Haushaltsbefragung wurde eine weitere Befragung der Bürger durchgeführt. Die Bürger wurden zu ihren Präferenzen zur Ressourcenallokation im Innenstadtquartier, der Nachhaltigkeit im Innenstadtquartier und der (Nach-)Nutzung von Warenhausimmobilien befragt. Die TU Darmstadt nutzte im Kontext der Innenstadtentwicklung eine neuartige Methode aus der Produktforschung, in der der Untersuchungsgegenstand Innenstadtquartier/-immobilie auf seine Eigenschaften heruntergebrochen wurde und mögliche Eigenschaftsausprägungen definiert wurden. Dies wurde den befragten Bürgern für die Präferenzmessung zur Bewertung vorgelegt. Im Ergebnis ergibt sich eine Präferenzstärke bzw. ein Rang, der als Indikator für die gewünschte Ausgestaltung der Innenstadt fungiert.

Die Befragung der Bürger zeigt auf Ebene der Innenstadtquartiere und Nachhaltigkeit im Quartier, dass die Präferenzen grundsätzlich über alle Subgruppen und Milieus ähnlich ausgeartet sind. Im Kern präferieren die Bürger eine Prägung des Innenstadtquartiers mit Shopping, Entertainment/Freizeit/Erholung und Wohnen mit viel Grün und Fokus auf fahrrad-/fußgängerfreundlichem Layout und ÖPNV. Die Relevanz der Erhöhung des Sicherheitsempfindens zeigt sich auch in der zweiten Haushaltsbefragung. So ist dies nach der ökologisch vielfältigen Begrünung und der Stärkung der lokalen Unternehmen das am drittstärksten präferierte Element in der Nachhaltigkeit des Innenstadtquartiers.

In Bezug auf die Innenstadtimmobilien zeigt sich, dass der präferierte Nutzungsmix der befragten Bürger teilweise stark von der Realität und aktuellen Konzeptvorstellungen abweicht. So zeigt sich, dass der günstige kleinteilige und großteilige Einzelhandel, besonders in den sichtbaren Geschossen, eher ungern gesehen ist. Dahingegen entsprechen der hochwertige Einzelhandel, lokale Shops sowie Boutiquen, Gastronomie und Elemente der Grundversorgungen den Präferenzen der Befragten. Diese Nutzungen werden durch das Revival der Wohnnutzung in den Innenstädten umso wichtiger. In diesem Zusammenhang

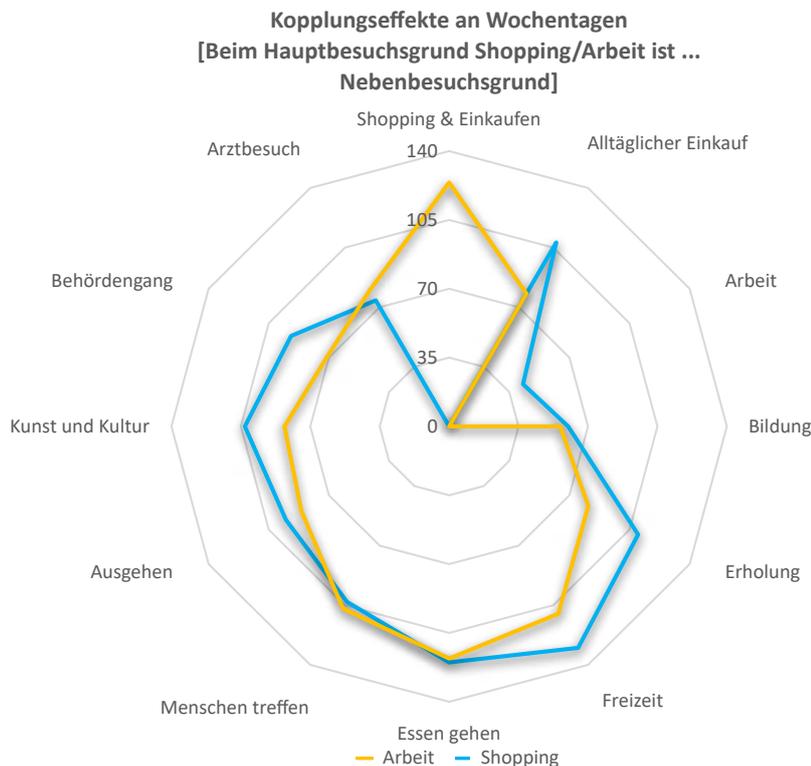


Abb. 4: Kopplungseffekte der Innenstadtfunktionen an Wochentagen (Beispiel Shopping) (Quelle: Pfnür/Rau 2023)

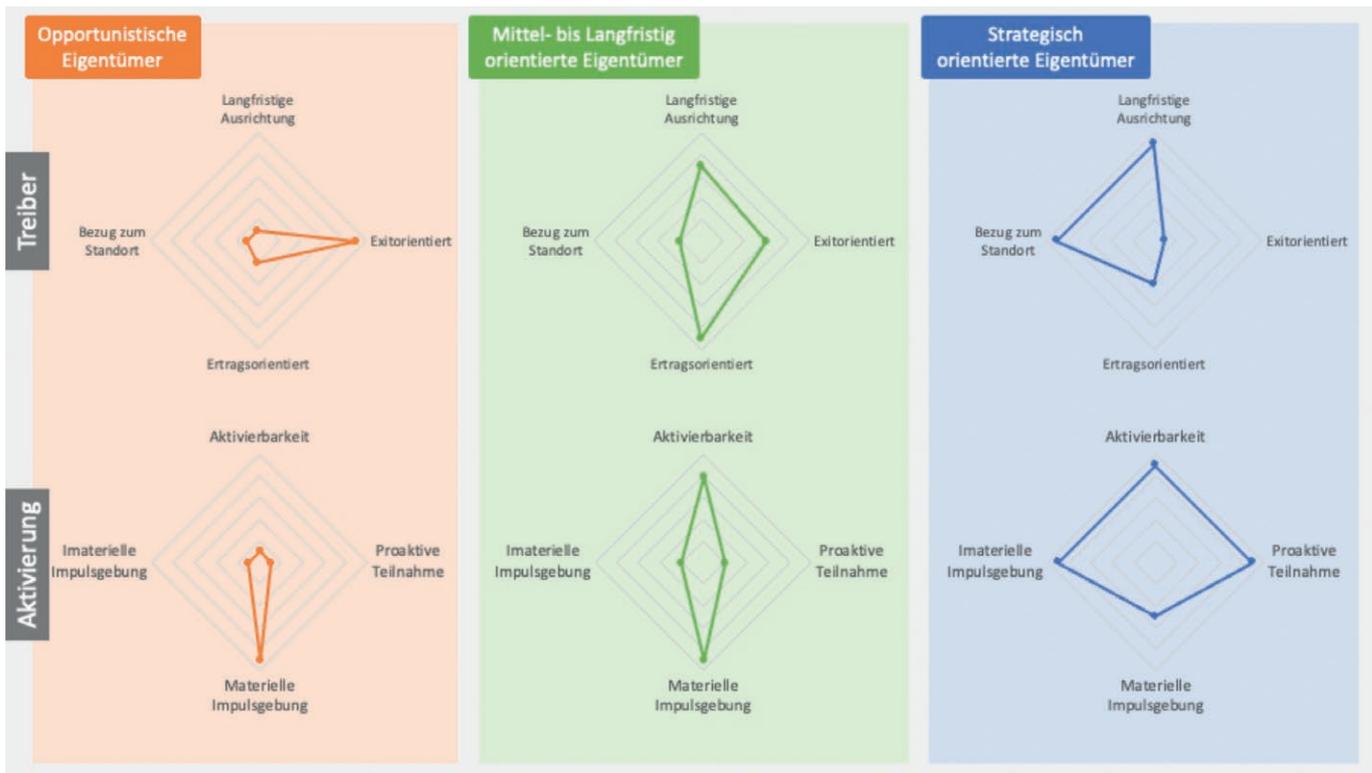


Abb. 5: Ausrichtung und Orientierung von Eigentübertypen (die Punkte skizzieren Ausprägungsrichtungen, keine exakten Werte) (Quelle: Pfnür/Rau (2023))

zeigt sich, dass potenzielle Innenstadtbewohner sich die Stadt der kurzen Wege wünschen und am liebsten alles in ihrem Innenstadtquartier erledigen wollen – dazu zählt auch Arbeiten. So gehen hohe Präferenzen für Wohnnutzung oftmals einher mit einer erhöhten Präferenz für Büronutzung und dem Wunsch, in der Innenstadt zu wohnen bzw. zu arbeiten. Besonders wichtig ist den befragten Bürgern die Nutzung der Dachterrassen. Ein Blick auf die Dächerlandschaft der deutschen Innenstädte zeigt hier ein bislang vergeudetes Potenzial auf.

Fazit

Insgesamt deckt die Messung der Bürgerpräferenzen erheblichen Handlungsbedarf an diversen Baustellen und zahlreiche notwendige Kurskorrekturen in der Transformation der Innenstadt auf. Die Ergebnisse eröffnen die Möglichkeit, vorhandene Konzepte mit quantitativen Daten zu challengen und ggf. frühzeitig gegenzusteuern. Klar ist dabei, dass die erfolgreiche Transformation der Innenstädte zu nachhaltig lebhaften und liebenswerten Orten der Begegnung und des Zusammenkommens eine gemeinschaftliche Mammutaufgabe für die Akteure darstellt. Der Erfolg hängt dabei maßgeblich vom guten Zusammenspiel von Kommunen und besonders den strategisch orientierten Immobilieneigentümern (vgl. Abb. 5) ab. Denn nur gemeinsam und mit Weitblick können die immensen kapital- und zeitintensiven Herausforderungen gestemmt werden.



Prof. Dr. Andreas Pfnür

Leiter des Fachgebiets Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre, Technische Universität Darmstadt



Jonas Rau, M. Sc.

Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre, Technische Universität Darmstadt

Quellen:

Pfnür, Andreas/Rau, Jonas (2023): Transformation deutscher Innenstädte aus Sicht der Eigentümer. State of the Art der wissenschaftlichen Diskussion. In: Andreas Pfnür (Hrsg.): Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 48, Technische Universität Darmstadt.