

Nationale imakomm-Studie „Zukunftsfeste Innenstädte“ gibt Orientierung

Die erste umfassende und disziplinübergreifende Innenstadtstudie seit Ausbruch der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 liegt nun vor. Die von der imakomm durchgeführte Erhebung zeigt unter anderem Kennziffern zur aktuellen Situation der Innenstädte, zu effektiven Maßnahmen zur Innenstadtabstabilisierung sowie Ansätze hin zu einer „Post-Corona-Innenstadt“. Basis sind umfassende Daten von fast 750 Standorten in ganz Deutschland. Begleitet wurde die Studie von namhaften deutschlandweiten Partner*innen. Der Artikel zeigt ausgewählte Schlaglichter der Studie.

Die Studie: Umfassende Daten von 747 Standorten in ganz Deutschland

„Brennglas“, „Brandbeschleuniger“, „Todesstoß“ – Bezeichnungen für Effekte der Corona-Pandemie auch und gerade in den Innenstädten sind sowohl vielfältig als auch zu hinterfragen. Genau das will die Studie der imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen und Stuttgart, (kurz: imakomm) tun und zugleich einen Ausblick auf die so genannte „Post-Corona-Innenstadt“ wagen. Die Ergebnisse sind kostenlos abrufbar unter www.imakomm-akademie.de

Die Studie basiert insbesondere auf einer nationalen Online-Befragung von Kommunen und innenstadtnahen Wirtschaftsvereinigungen. Insgesamt **747 Standorte** aus allen 16 Bundesländern haben sich beteiligt.

Fachlich begleitet wurde die Studie im Zeitraum Januar bis September 2021 von namhaften **Partner*innen**: Neben dem DIHK waren die kommunalen Spitzenverbände (Deutscher Städtetag, Deutscher Städte- und Gemeindebund) sowie die führenden Dachverbände der Stadtmarketingorganisationen (bcsd, CMVO) und der Wirtschafts-

fördereinrichtungen in Deutschland (DVWE) aktiv beteiligt. Weitere – insbesondere über 40 IHK-Organisationen in Deutschland – bildeten mit den Partner*innen ein **Panel**, das in drei intensiven Sitzungen zunächst Thesen und Inhalte der dann folgenden **Online-Befragung** definierte.

Die Studie wurde von der imakomm **eigenfinanziert**, um größtmögliche Ergebnisoffenheit sicherzustellen.

1 Zentrale Kennziffern für die Innenstädte:

Branchenbezogene Meldungen ließen für die Innenstädte schon in den ersten Monaten der Corona-Pandemie Schlimmes befürchten. So prognostizierte das Managermagazin¹ beispielsweise: „Das alte Konzept der City ist tot“, das EHI sprach von „bis zu 50.000 Insolvenzen im Handel“². Dies würde einen Verlust von 15% der Betriebe bedeuten. Nach mehr als einem Jahr Corona-Pandemie versucht die Studie daher eine Annäherung an zentrale Kennziffern für Innenstädte.

- **Die Handelslage wird „schrumpfen“ – vermutlich um 11 bis 12%.** Plakativ formuliert: Eine 400 Meter lange Innenstadtlage mit Handelsbesatz wird künftig nur noch auf gut 350 Metern Länge ein Handelsangebot vorhalten können.
- Dauerhafte Leerstände werden nach Einschätzung der 747 Standorte in den Haupteinkaufslagen (A-Lagen) kaum entstehen. Die B- und C-Lagen hingegen werden vom Funktionswandel in der Innenstadt teilweise erheblich getroffen werden. Insgesamt wird eine dauerhafte **Leerstandsquote von 14 – 15%** (vor Corona ca. 10%) in einer Innenstadt wohl als durchschnittlich gelten müssen.
- Die **Kundenfrequenz** in den Innenstädten wird sich dauerhaft erholen, allerdings nur dann das

Vorkrisen-Niveau erreichen, wenn echte Besuchsgründe, über „Einkaufen“ hinaus, ausgebaut werden. Der oftmals diskutierte „Einbruch“ durch einen höheren Homeoffice-Anteil bei Beschäftigten wird von den teilnehmenden Standorten derzeit nicht gesehen.

2 Ansätze zur kurzfristigen Stabilisierung der Innenstädte

Der Eindruck während und nach der ersten Corona-Welle im Frühjahr 2020 war in den Innenstädten teilweise sogar ein positiver: Unbürokratisch und ab und an auch ungewohnt gemeinschaftlich wurden in 2020 Lösungen zur Stabilisierung vor allem des gewerblichen Bestandes in den Innenstädten geschaffen. Gleichwohl blieben bekannte Dissonanzen und „alte Probleme“ oft bestehen – Stichwort Fußgängerzone oder Öffnung der Zentren für den Verkehr.

Vor diesem Hintergrund versucht die Studie, in der Praxis umgesetzte oder noch geplante bzw. wünschenswerte „schnelle“ Maßnahmen zur Stabilisierung der Innenstädte zu erfassen – mit teils überraschenden Ergebnissen.

- So ist durchaus bemerkenswert, dass vor allem die **Erlebbarkeit des „Produktes Innenstadt“** aus Sicht der 747 Standorte schnell weiterentwickelt ist. Seine Erreichbarkeit und die Digitalisierung sind zwar Themen, aber nicht prioritär. Darin sind sich Kommunen und Wirtschaftsvereinigungen gleichermaßen einig.
- Als besonders **effektive Maßnahmen** zur kurzfristigen Stabilisierung haben sich aus Sicht der Standorte insbesondere Mikro-Events, das Erlebbarmachen von Alleinstellungsmerkmalen (statt austauschbaren Aktionen) und die Betonung regionaler Angebote herausgestellt.
- Spätestens mit der Corona-Pandemie wurde die **Schlüsselrolle**



Quelle: imakomm

von Immobilieneigentümer*innen für eine „funktionierende“, multifunktionale Innenstadt deutlich – eine Rolle, die bisher oftmals fälschlicherweise nur punktuell berücksichtigt wurde. Mit dem ersten Lockdown erfolgten meist eine temporäre Reduzierung des Mietzinses (in 59–60% aller Standorte) sowie die Stundung von Mietzahlungen (53%). Aus Standort-sicht bedarf es in den kommenden ein, zwei Jahren aber vor allem **flexiblerer Mietmodelle und einer dauerhaften Absenkung des Mietpreinsniveaus**. Nur dann scheinen Entwicklungen hin zu multifunktionalen Innenstädten und damit alternative Nutzungen von Immobilien möglich.

- Die **digitale Sichtbarkeit** der Innenstadt, insbesondere bei den gewerblichen Anbieter*innen, erfuhr mit Corona einen Schub. Alarmierend: Hier besteht ein klarer Trend nach Größe der Standorte. Insbesondere die Akteure in Großstädten tätigten hierbei Investitionen (63–64%), bei Kleinstädten waren es nur 45%. Umgekehrt fürchten 15–16% der Kleinstädte, dass die digitale Sichtbarkeit in den nächsten ein bis zwei Jahren wieder abnehmen wird (bei Großstädten: 9%). Es besteht also die Gefahr, dass die verbesserte digitale Sichtbarkeit **in Kleinstädten nur ein „Strohfeuer“** war und die Schere zu größeren Standorten weiter aufgeht.

3 Die „Post-Corona-Innenstadt“

Ungeachtet dessen, dass die „Nach-Corona-Zeit“ noch gar nicht terminiert werden kann, versucht die Studie als drittes Ziel auch Erkenntnisgewinne zu Ansatzpunkten für eine langfristige Weiterentwicklung der Innenstädte zu liefern. Zwei Beispiele:

„Die Innenstadt muss nachhaltiger, gemischter und stabiler werden“.

- **Langfristige Funktionen:** Die Gleichung „Innenstadt = Einkaufen als Hauptbesuchsgrund“ stimmt in dieser Klarheit nicht mehr, insbesondere in Klein- und Mittelstädten. Wichtig werden vor allem die Funktionen Wohnen (sagen 90% der 747 Standorte), Aufenthaltsbereiche und Spielmöglichkeiten (79%), Coworking-Spaces (60%), Frei- und Grünflächen (56%) sowie Betreuungseinrichtungen (53%).

Damit eine multifunktionale Innenstadt entsteht, sehen die Standorte einen „Dreiklang“;

- 1 Innenstädte müssen viel stärker als bisher ganz unterschiedliche Akteure bei der Innenstadtentwicklung einbinden (sagen 83% der 747 Standorte). Die Zentren werden quasi zu „Gemeinsam-Projekten“.
 - 2 71% der Standorte wollen eine Forcierung von „Reallaboren“, um verschiedene Ansätze bei den Funktionen testen zu können.
 - 3 Schließlich sind Innenstädte zu Orten der Kommunikation zu entwickeln – mit mehr Begegnungs- und Freiflächen. Nur 8% aller Standorte in Deutschland sind der Meinung, dass bisher ausreichend Möglichkeiten zum Austausch in „ihrer“ Innenstadt bestehen.
- Die **Erreichbarkeit** der „Post-Corona-Innenstadt“:

Die „Post-Corona-Innenstadt“ scheint sich von dogmatischen Sichtweisen beim Thema Erreichbarkeit zu verabschieden. Weder die autofreie Innenstadt noch eine grundsätzliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr werden mehrheitlich für sinnvoll erachtet, sondern: 50% der Standorte sehen eine teilräumliche Betrachtung der Erreichbarkeit von Innenstädten – also ein Nebeneinander von verkehrsfreien Bereichen und Bereichen, die für verschiedene Verkehrsträger erreichbar bleiben müssen.

Orientierungshilfe für die aktive Innenstadtentwicklung: Das A-B-B-A-Modell der imakomm

Auf Basis der Studienergebnisse hat die imakomm ein Modell entwickelt, das eine Orientierungshilfe für Kommunen und Wirtschaftsvereinigungen bei der Innenstadtentwicklung gibt. Fasst man die zentralen Stoßrichtungen, die dabei zu beachten sind, zusammen, entsteht das A-B-B-A-Modell:

Agilere Strukturen:

Dem „Faktor Mensch“ kommt künftig nicht nur als Kund*in/Besucher*in der Innenstadt, sondern vor allem als Mitgestalter*in eine viel größere Bedeutung zu als bisher. Bisherige Strukturen (Beispiele: privater Gewerbeverein, städtisches Amt für Stadtmarketing usw.) allein können dies nicht leisten. Sie müssen ergänzt werden und benötigen dabei

mehr Geschwindigkeit, eine Professionalisierung und mehr Lernfähigkeit. Acht Ansätze für Standorte arbeitet die Studie für agilere Strukturen heraus.

Belegungspotenziale als Ansatz:

Mit der Rückkehr zu einer multifunktionalen Innenstadt bedarf es der Abkehr von der (reinen) Verkaufslöge. Eine Orientierung in erster Linie an einem Einzelhandelskonzept und an baulichen Konzepten als Instrumente greift künftig viel zu kurz – notwendig ist ein integriertes Konzept, das Belegungspotenziale gleichermaßen berücksichtigt (Gastronomie, Handwerk, Handel, nicht kommerzielle Räume) usw. Dies erfordert die Weiterentwicklung bisher üblicher Methodiken und Instrumente der Innenstadtentwicklung. Die Studie zeigt Beispiele dazu.

Besonderheiten auf-/ausbauen:

Geht es bei agilen Strukturen vor allem um Motivation und Effizienz, bedarf es künftig viel stärker als bisher der Definition effektiver Maßnahmen. Der Fokus muss sich bei begrenzter Zeit und begrenzten finanziellen Ressourcen auf Maßnahmen richten, die Wettbewerbsvorteile betonen – mit erheblichen Konsequenzen für die Erstellung von Maßnahmenprogrammen. Auch dies zeigt die Studie auf.

Ausbau als resilienter Stadtraum:

Resilienz wird nach Angaben von 89% der 747 Standorte zum Wettbewerbsvorteil. Die Themen resilienter Standorte sind mannigfaltig. Gleichwohl scheinen vor allem sechs Themenbereiche besonders relevant (Innovations-/Kreativitätsförderung, nicht kommerzielle, naturnahe Flächen in der Innenstadt usw.). Die Studie beschreibt diese sechs Faktoren näher.

1 *Managermagazin vom 19. Juli 2021.*

2 *Tagesschau.de, Meldung vom 28. April 2020*



Dr. Peter Markert,
geschäftsführender
Gesellschafter der
imakomm,
Aalen / Stuttgart
Quelle: imakomm