

## Verbandsmitteilungen des Hessischen Städte- und Gemeindebundes

### STADTENTWICKLUNG

1

#### Studie „Zukunftsfeste Innenstädte“ gibt Orientierung bei der künftigen Innenstadtentwicklung

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

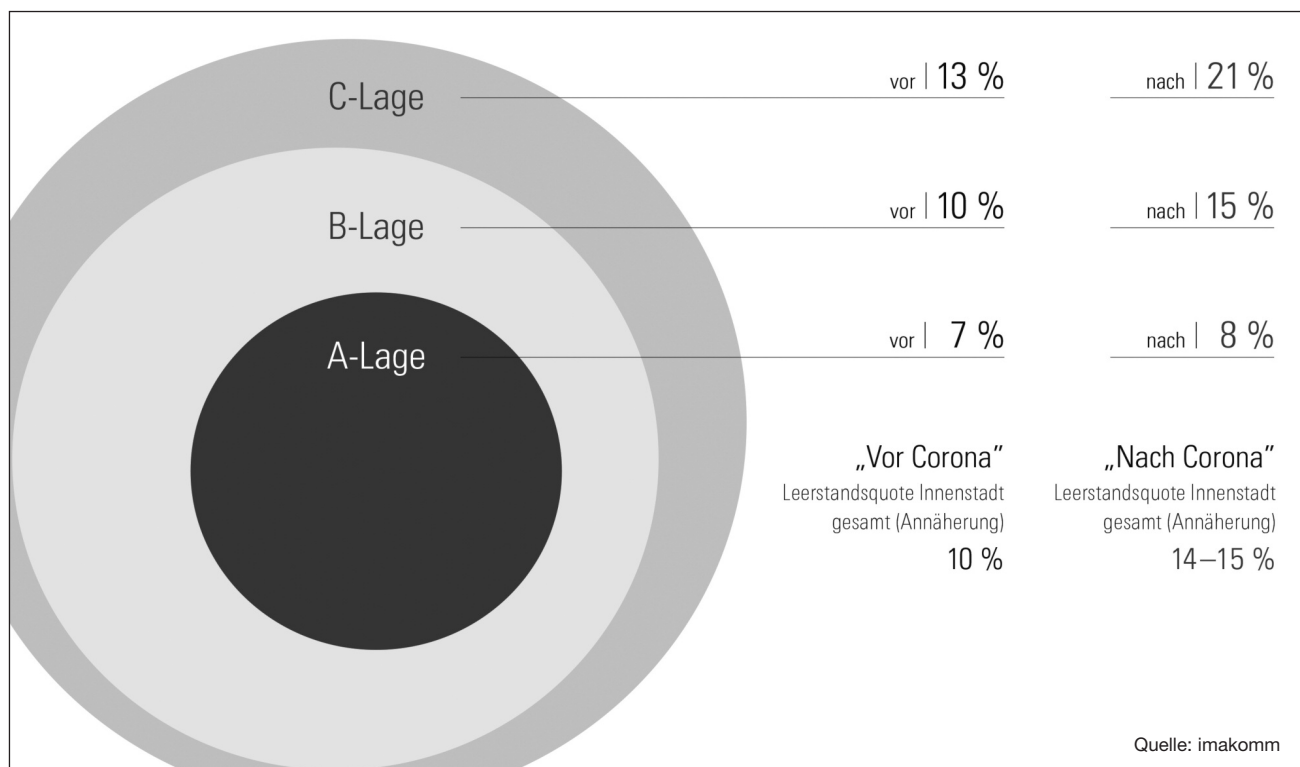
„Brennglas“, „Brandbeschleuniger“, „Todesstoß“ – Bezeichnungen für Effekte der Corona-Pandemie auch und gerade in den Innenstädten sind sowohl vielfältig als auch zu hinterfragen. Genau das will die Studie der imakomm AKADEMIE GmbH tun und zugleich einen Ausblick auf die so genannte „Post-

Corona-Innenstadt“ wagen. Die Ergebnisse sind kostenlos abrufbar unter [www.imakomm-akademie.de](http://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 Wirtschaftsfördereinrichtungen 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 fachlich und auch die bundesweite Online-Befragung begleitete.

#### Zentrale Kennziffern für die Innenstädte

Branchenbezogene Meldungen ließen für die Innenstädte schon in den ersten Monaten der Corona-Pandemie Schlimmes befürchten. Nach mehr als einem Jahr Corona-Pandemie versucht die Studie



daher eine Annäherung an zentrale Kennziffern für Innenstädte.

#### Beispiele:

- 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, die über „Einkaufen“ hinausgehen, ausgebaut und erlebbar gemacht werden. Der oftmals diskutierte „Einbruch“ durch einen höheren Homeoffice-Anteil bei Beschäftigten wird von den teilnehmenden Standorten derzeit nicht gesehen.

#### Ansätze zur kurzfristigen Stabilisierung der Innenstädte

Neben Kennziffern erfasst die Studie zudem in der Praxis seit der 1. Corona-Welle umgesetzte oder noch geplante bzw. wünschenswerte „schnelle“ Maßnahmen zur Stabilisierung der Innenstädte – mit teils überraschenden Ergebnissen.

- So ist durchaus bemerkenswert, dass vor allem die Erlebbarkeit des „Produktes Innenstadt“ aus Sicht der 747 Standorte schnell weiterzuentwickeln ist. Seine Erreichbarkeit und die Digitalisierung sind zwar Themen, aber nicht prioritär. Darin sind sich Kommunen und Wirtschaftsvereinigungen gleichermaßen einig.
- Der Instrumentenkasten zur Innenstadtabstabilisierung scheint groß. 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 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 Standortsicht bedarf es in den kommenden ein bis zwei Jahren aber vor allem flexibler Mietmodelle und einer dauer-

haften Absenkung des Mietpreisniveaus. 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.

#### 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.*

- Welche Funktionen die Innenstadt langfristig umfassen wird:

Die Gleichung „Innenstadt = Einkaufen als Hauptbesuchsgrund“ stimmt in dieser Klarheit nicht mehr, insbesondere in Klein- und Mittelstädten. An Bedeutung 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%) gewinnen.

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 plädieren für 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.
- Wie die Erreichbarkeit der „Post-Corona-Innenstadt“ aussehen wird:

Die „Post-Corona-Innenstadt“ scheint sich von dogmatischen Sichtweisen beim Thema Erreich-

barkeit 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 konkrete Anhaltspunkte und damit 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 agile Strukturen heraus.

##### **Belegungspotenziale als Ansatz:**

Mit der Rückkehr zu einer multifunktionalen Innenstadt bedarf es der Abkehr von der (reinen)

Verkaufslogik. Eine Orientierung in erster Linie an einem Einzelhandelskonzept und an baulichen Konzepten als Instrumenten 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.

##### **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.

*Dr. Peter Markert, Aalen/Stuttgart*

## HINWEISE

### 2

#### **Klimaschutzkonferenz des Deutschen Städte- und Gemeindebundes am 16. März 2022**

Bereits zum 14. Mal führt der Deutsche Städte- und Gemeindebund im kommenden Jahr die Fachkonferenz „Kommunen aktiv für den Klimaschutz“ durch. Die nächste Veranstaltung wird am 16.03.2022 im Wissenschaftszentrum in Bonn stattfinden. Als Partner der Veranstaltung sind erneut der Städte- und Gemeindebund NRW sowie die Kommunale Umwelt-Aktion Niedersachsen (U.A.N) mit dabei.

Im Rahmen der Fachkonferenz werden praxisnahe kommunale Beispiele zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung, zur Verkehrswende, zur Rolle des

Waldes als Klimafaktor sowie auch zur Energieeffizienz vorgestellt. Zudem wird über viele neue und innovative Lösungsansätze informiert. Als Vortragende ist unter anderem die Präsidentin der Europäischen Kommission, Dr. Ursula von der Leyen, eingeladen und wird den Europäischen „Green Deal“ vorstellen.

Mit der Konferenz möchte der Deutsche Städte- und Gemeindebund die besondere Rolle der Kommunen beim Klimaschutz und der Klimafolgenanpassung herausstellen. Denn die zukünftigen Klimaschutzziele und die notwendige Anpassung an die Folgen des Klimawandels sind nur mit den Kommunen sowie ihren Bürgerinnen und Bürgern erreichbar. Der Deutsche Städte- und Gemeindebund lädt alle Interessierten herzlich zur DStGB-Klimaschutzkonferenz 2022 nach Bonn ein!

**Information:** [www.dstgb.de](http://www.dstgb.de) unter Veranstaltungen