

## Die Innenstädte werden nicht sterben

Prof. Dr. Tobias Just, FRICS, Universität Regensburg

Gibt man die Wortfolge „Sterben der Innenstadt“ inklusive der Anführungszeichen in die Google-Suchzeile ein, werden innerhalb einer halben Sekunde 21 000 Treffer angezeigt. Tatsächlich ist das Bild einer sterbenden Innenstadt zum geflügelten Wort auf vielen (digitalen) Immobilien- und Stadtplanungsveranstaltungen geworden. Scrollt man allerdings bei der Google-Suche etwas weiter nach unten, wird deutlich, dass ein Großteil der Treffer bereits aus den Jahren vor Corona stammt. Die Innenstädte sterben also, man ist aber geneigt, ein „wieder einmal“ anzufügen.

Selbstverständlich bedeutet das Schließen der Einzelhandelsgeschäfte und Gastronomiebetriebe während der Lockdown-Phasen eine massive Belastung der Mieter und Eigentümer von Einzelhandelsimmobilien, und dies führt unzweideutig auch zu erheblichen finanziellen Einbußen, Geschäftsaufgaben und hohem Veränderungsdruck.

Dies liegt auch daran, dass viele Einzelhandelskonzepte bereits vor der Pandemie unter der wachsenden Konkurrenz durch die Internetplattformen gelitten haben. Dieser Druck hätte auch ohne die Pandemie zugenommen, der Prozess wäre allenfalls langsamer verlaufen. Dass hier ein gravierender Neustrukturierungsprozess abläuft, ist erkennbar.

Doch führt die Entwicklung gleich zu einem Sterben der Innenstadt? Ich glaube nein, zumindest nicht, wenn die Weichen für eine Neuausrichtung gestellt werden. Städte gibt es seit rund 10 000 Jahren auf der Erde, seit etwa 2 000 Jahren auch in Deutschland, und von Beginn an wurden Städte immer wieder erheblich umgebaut, neu gegliedert, wurden auf wirtschaftsstrukturelle und gesellschaftliche Veränderungen angepasst.

Dies lässt sich in jeder Stadt während eines gemütlichen Sonntagsspaziergangs erleben: Probieren wir es am Beispiel von **Frankfurt am Main** aus. Im historischen Zentrum überragte der Kaiserdom **St. Bartholomäus** jahrhundertlang die Stadt. Nun überragt er nur noch die umliegende Wohnbebauung. Nur wenige Steinwürfe entfernt vom Dom befinden sich die **Paulskirche**, die **Alte Nikolaikirche**, die **St. Leonhardskirche** und die **St. Katharinenkirche**. Erhalten haben sich zudem das **Kapuzinerkloster** mit der

**Liebfrauenkirche** sowie das Karmeliterkloster, zum Teil allerdings nur als Gebäude.

All diese Sakralbauten sind für den heutigen Bedarf an christlicher Verkündigung viel zu groß und werden daher zum Teil umgenutzt. Auf unserem Spaziergang kommen wir über den **Weckmarkt**, auf dem keine Brötchen mehr verkauft werden, über den **Roßmarkt**, der einst Deutschlands bedeutendster Pferdemarkt war, durch die **Münzgasse**, wo keine Münzen mehr geprägt werden, sowie über den **Kornmarkt**, auf dem kein Getreide mehr gehandelt wird; und im südlichen Zipfel des Kornmarktes, der **Buchgasse**, die als Geburtsort der Frankfurter Buchmesse gilt, ist die ruhmreiche Vergangenheit nicht mehr zu spüren. Keine Brötchen, keine Pferde, keine Münzen, kein Korn, keine Bücher.



Frankfurt: Ostzeile und Alte Nikolaikirche\_Copyright visitfrankfurt\_Holger Ullmann

Ähnliche Spaziergänge, bei denen Sehenswürdigkeiten und Straßennamen von wirtschaftlichem und gesellschaftlichem Wandel gemauertes Zeugnis ablegen, lassen sich in allen Städten unternehmen. Und wohlgemerkt, der tatsächliche

Wandel in den Städten ging in der Regel viel tiefer als hier angerissen, denn erhalten wurde stets nur das, was als erhaltenswert galt oder unzerstört blieb. Das allermeiste war keine Kunst, konnte also weg.

Daraus folgen eine gute und eine schlechte Nachricht für heute; zunächst die schlechte: Offenbar gab es in der Vergangenheit immer wieder Entwicklungen, die bestehende Strukturen hinweggefegt haben. Immobilien wurden abgerissen,

Unternehmungen mussten aufgeben, wurden verdrängt von neuen Nutzern, die zumindest relativ mehr zahlen konnten.

Dadurch hatte sich das **klassische europäische Innenstadtbild**, das durch eine starke Nutzungsmischung gekennzeichnet ist, stärker von der Wohnungsnutzung in Richtung **Produktions- und Konsumnutzung** verändert. Zunächst sind Industriestandorte gewachsen, später wurden Bürostandorte entwickelt und Einkaufsmöglichkeiten geschaffen. Diese Veränderungen waren auch deswegen so erfolgreich, weil sie den Bedürfnissen der Menschen, vielleicht sogar dem Zeitgeist zum jeweiligen Zeitpunkt entsprachen.

Doch die Zeit bleibt nicht stehen. Steigende Einkommen führen zu veränderten Konsumgüterbündeln, neue Techniken ermöglichen anderes Arbeiten, und die Internationalisierung verändert Wirtschaftsstrukturen. All dies ist natürlich eine starke Vereinfachung der Zusammenhänge, zeigt aber, dass massive Kräfte schon immer an unserer gebauten Umwelt gezerrt haben.

Das wird im **21. Jahrhundert** nicht anders sein, Corona hin oder her. Bevor nun die Frage beantwortet werden kann, ob die Innenstädte sterben werden, lohnt also die Frage, warum sind sie in den vergangenen 2000 Jahren eigentlich nie gestorben? Denn tatsächlich haben die allermeisten Städte in Deutschland den Wandel durch die Jahrhunderte nicht nur irgendwie – und das ist die gute Nachricht, sondern ziemlich gut gemeistert, weil sie ihr konkretes Angebot an die BürgerInnen immer wieder angepasst haben.

Dieses Angebot bestand aus einem Mix aus Schutz, Einkommensmöglichkeiten, Annehmlichkeiten, Inspiration und Versorgung mit mehr oder weniger Lebensnotwendigem. Wie der konkret gewünschte Mix aussah, hat sich über die Jahrhunderte bis heute meistens stetig, mitunter disruptiv verändert. Gemessen an unserer Geschichte fallen die aktuellen Veränderungen wohl eher in die Kategorie „steter Wandel“, auch wenn sie uns sehr heftig im Vergleich zu den 2010er Jahren erscheinen und auch wenn dies kein Trost für die direkt betroffenen Unternehmen ist.

Die aktuellen technischen und ökonomischen Verschiebungen lassen erwarten, dass die Funktionen „Annehmlichkeiten (inkl. Wohnen)“ sowie „Inspiration (inkl. Ausbildung und Kultur“) im Rahmen des gerade skizzierten Mixes an Bedeutung gewinnen. Da die Wohnflächen pro Kopf außerhalb der Kernstädte um 30 bis 50% größer ausfallen als innerhalb, bleibt über Jahre das Potenzial einer stärker

auf Wohnen ausgerichteten Innenstadt erhalten; mehr Wohnfläche in der Stadt ist wohl gewünscht, aber zu teuer.

Auch Nutzungen, die stärker Interaktion, Services, kurz Annehmlichkeiten, ermöglichen, sind keineswegs an ihrer Grenze angekommen. Hier besteht nach Ende der Pandemie eher ein starkes Aufholbedürfnis. Und schließlich dürfte die Digitalisierung der Arbeitswelten eben nicht zu einer Dehumanisierung der Arbeit führen, sondern zu ihrem Gegenteil.

Die Digitalisierung eröffnet die Chance, dass wir uns stärker auf das konzentrieren, was Menschen auch dauerhaft besser können als Maschinen – und das ist miteinander kreativ und füreinander da zu sein. Auch dafür brauchen wir andere Flächen als jene, welche unsere Großeltern als Arbeitsflächen benötigten. Nicht alle diese neuen innerstädtischen Nutzer werden dieselben Zahlungsbereitschaften haben wie innerstädtische Einzelhandelsnutzungen in Bestlage. Dies wäre jedoch auch der falsche Vergleich, da die Bestlagen auch weiterhin im Einzelhandel – und sei es als Showroom – gefragt sein werden.

Möchten wir künftig Verkehr reduzieren, Menschen angemessen mit Wohnraum versorgen und mehr soziale Interaktionsflächen bereithalten, so werden Städte künftig eher (etwas) in die Höhe wachsen, stärker Nutzungsdurchmischt und wohl (noch) kompakter sein müssen, damit die Bedürfnisbefriedigung nicht an immobilienwirtschaftlichen Grenzen scheitert. Die europäische Stadt würde sich letztlich stärker auf die urbanen Wurzeln besinnen, sehr kompakt und durchmischt. Es würde aber hier und da US-amerikanische Akzente in der Bauhöhe geben.

Die Innenstadt stirbt also nicht, sie erfindet sich wieder einmal neu, und der Einzelhandel spielt dabei ebenfalls eine neue Rolle. Denn in dieser Neustrukturierung kann der Handel nur einen Teil der Lösung darstellen, wenn auch er sich neu erfindet, erlebnisorientierter, interaktiver, näher am Kunden und weniger auf die reine Versorgung ausgerichtet. Dieses Neuerfinden wird Jahre dauern und wird von Immobilieninvestoren, Immobiliennutzern und den Kommunen eine gewaltige Kraftanstrengung erfordern, die wohl nur von Erfolg gekrönt sein wird, wenn alle Parteien am selben Strang ziehen. Wahrscheinlich helfen die Pandemie und die Heftigkeit der damit verbundenen Maßnahmen, dass diese Einsicht schneller in Handlung mündet; dann würde Corona langfristig sogar etwas Gutes für die Innenstädte bedeuten können.

**Weitere Veröffentlichung dieses Texts:** Just, T. (2021): Folgen der Corona-Pandemie:

Die Innenstädte werden nicht sterben. *Handelsimmobilien-Report* 2021 (341), 10-12,  
<https://www.rohmert-medien.de/handelsimmobilien-report/handelsimmobilien-report-nr-341,281442.html>  
[Zugriff am 12.03.2021].

**Prof. Dr. Tobias Just FRICS**

IREBS Immobilienakademie GmbH  
Kloster Eberbach  
65346 Eltville  
Telefon: 06723 9950-30  
E-Mail: [tobias.just@irebs.de](mailto:tobias.just@irebs.de)  
[www.irebs-immobilienakademie.de](http://www.irebs-immobilienakademie.de)



Prof. Dr. Tobias Just FRICS ist Wissenschaftlicher Leiter und Geschäftsführer der IREBS Immobilienakademie und Lehrstuhlinhaber für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg.