

Sinkende Einzelhandelsmieten in Innenstädten: Ausdruck der Krise oder Chance für Wiederbelebung?

Volgmann, Kati; Osterhage, Frank

Veröffentlichungsversion / Published Version
Zeitschriftenartikel / journal article

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Volgmann, K., & Osterhage, F. (2023). Sinkende Einzelhandelsmieten in Innenstädten: Ausdruck der Krise oder Chance für Wiederbelebung? *Stadtforschung und Statistik : Zeitschrift des Verbandes Deutscher Städtestatistiker*, 36(2), 13-20. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-89826-5>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY-NC-SA Lizenz (Namensnennung-Nicht-kommerziell-Weitergabe unter gleichen Bedingungen) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier: <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/deed.de>

Terms of use:

This document is made available under a CC BY-NC-SA Licence (Attribution-NonCommercial-ShareAlike). For more information see: <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0>

Kati Volgmann, Frank Osterhage

Sinkende Einzelhandelsmieten in Innenstädten

Ausdruck der Krise oder Chance für Wiederbelebung?


Die typische Fußgängerzone war lange Zeit durch Kauf- und Warenhäuser, später dann durch innerstädtische Einkaufszentren geprägt. Um solche Fixpunkte gruppierten sich viele andere Einzelhandelsbetriebe. Nutzungen wie Wohnen wurden dagegen in andere Bereiche der Stadt verlagert. Solche Strukturen funktionieren heute immer weniger. Der Beitrag zeigt, dass es konkrete Anzeichen für eine nachlassende Attraktivität der Innenstädte gibt und dass Marktanpassungsprozesse, sinkende Einzelhandelsmieten und zunehmende Leerstände nicht nur in Großstädten, sondern auch in Mittel- und Kleinstädten zu beobachten sind. Es stellt sich die Frage, ob sinkende Mieten nicht nur als Ausdruck der Krise, sondern auch als Chance für die Wiederbelebung der Innenstädte angesehen werden können und ob neue Nutzungen zu einer Nutzungsmischung führen.

Die Innenstädte haben durch den anhaltenden und umfassenden Strukturwandel erhebliche Funktionsverluste erlitten. Die Auswirkungen des veränderten Kaufverhaltens, aber auch die zunehmende Homogenität der innerstädtischen Angebote treffen die Innenstädte und Stadtteilzentren besonders intensiv. Die krisenhafte Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels kann bereits seit Jahren beobachtet werden, sie hat sich mit der Pandemie jedoch verschärft. Die Zahl der Insolvenzen hat zuletzt deutlich zugenommen und es ist davon auszugehen, dass sich diese Entwicklung in den kommenden Monaten fortsetzen wird. Geringeren Umsätzen stehen höhere Kosten gegenüber, so dass sich der ohnehin hohe Druck auf die Einzelhändler*innen weiter verschärft hat. Viele Gewerbemietler*innen haben Schwierigkeiten, ihre Mieten zu zahlen, so dass den Innenstädten ein hoher Leerstand droht, der Vermietende und Mietende gleichermaßen trifft und die Politik nach Lösungen zur Revitalisierung der Innenstädte suchen lässt.


Lagerente, Digitalisierung und Wandel der Innenstädte

In den vergangenen Jahrzehnten hat der Einzelhandel in vielen Innenstädten eine prägende und zuweilen dominante Rolle eingenommen. Um die räumliche Verteilung von Nutzungen in Städten und insbesondere in ihren Zentren zu erklären, wird in der Stadtforschung auf Bodenrentenmodelle zurückgegriffen (Alonso 1964). Solche Modelle beruhen auf zwei grundlegenden Prinzipien. Zum einen bezeichnet der Begriff der Lagerente (auch Boden- oder Grundrente) den Nettogewinn, den eine Fläche allein aufgrund eines bestimmten Standortes abwirft, unabhängig vom Einsatz weiterer Faktoren wie dem Sach- oder Humankapital. Zum anderen wird von Bodenpreisüberbietungen durch konkurrierende Nutzungen ausgegangen, die eine Nachfrage nach Flächen auslösen. Entscheidend für die Höhe der Lagerente ist nach den Modellen in erster Linie die Entfernung zum Stadtzentrum. Die hohe Erreichbarkeit von zentralen Lagen verspricht demnach für viele Nutzungen besondere Vorteile. In den einfachen Formen der Bodenrentenmodelle ordnen sich die Nutzungen gemäß ihrer Zahlungskraft ringförmig um das Stadtzentrum an (Heineberg 2022: 120 ff.). Werden weitere Einflussgrößen wie die Qualität der Verkehrsanbindung oder des Wohnumfeldes berücksich-

Dr. Kati Volgmann

seit 2009 wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH in Dortmund
 kati.volgmann@ils-forschung.de

Frank Osterhage

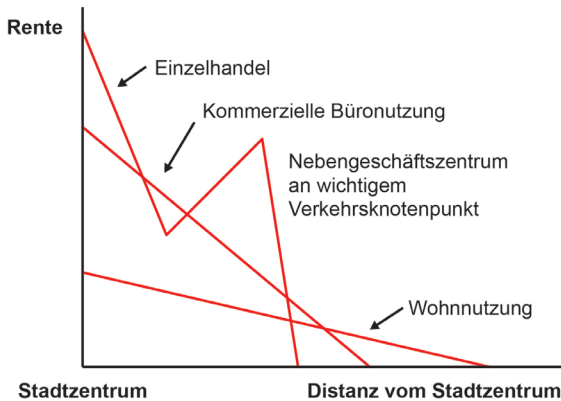
seit 2002 wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH in Dortmund
 frank.osterhage@ils-forschung.de

Schlüsselwörter:

Einzelhandelsmieten – Leerstand – Innenstadt – Wiederbelebung – Nutzungsmischung

tigt, ergeben sich komplexere räumliche Strukturen. Zudem differenzieren einige Modellerweiterungen zwischen den Geschossen in einem Gebäude. Der Einzelhandel wird in den Modellen häufig als die Nutzung dargestellt, die im Stadtzentrum die höchste Zahlungskraft aufweist (Abb. 1).

Abbildung 1: Einzelhandel als zentrale Nutzung in Bodenrentenmodellen



Quelle: nach Heineberg 2022: 122

Für viele Einzelhandelsbetriebe ist es demnach offensichtlich trotz hoher Bodenpreise besonders vorteilhaft, sich an möglichst zentralen Standorten anzusiedeln. Untersuchungen zum Kaufverhalten und zur Einkaufsstättenwahl, ein klassisches Feld der geographischen Handelsforschung, decken die Gründe hierfür auf (Popp 2020). Im Bereich des stationären Einzelhandels spielt vor allem die Abwägung zwischen Distanz und Attraktivität eine zentrale Rolle, wobei die Attraktivität unterschiedliche Aspekte wie Auswahl, Preis oder Service umfasst (Huff 1964; Kagermeier 1991). Die Konzentration von Handelsangeboten, die über den alltäglichen Bedarf hinausgehen, hat Menschen lange Zeit in die Innenstädte gelockt. Sie verbinden den Besuch des Stadtzentrums mit der Erwartung, die gesuchten Waren in einer gewissen Auswahl vorzufinden, gegebenenfalls verschiedene Optionen miteinander zu vergleichen und sich für die am besten erachtete Alternative zu entscheiden. Hinzu kommt der Mehrwert, der sich durch die Möglichkeit ergibt, verschiedene Einkäufe oder weitere Erledigungen an einem Ort zu koppeln. Attraktivität wird somit nicht nur über Größe und Vielfalt des einzelnen Betriebs, sondern des gesamten Geschäftsbereichs mit seinen zentrenbildenden Nutzungen erzielt (Popp 2020).

Mit der zunehmenden Verbreitung des Onlinehandels sind die skizzierten Wirkungszusammenhänge ins Wanken geraten. Die Frage der Einkaufsstättenwahl wird um die Wahl des Einkaufskanals erweitert (Neiberger et al. 2020). Vor diesem Hintergrund identifiziert Carmona (2022) mit dem sogenannten SUN-Modell neun relevante Faktoren für die Entscheidung der Kund*innen im digitalen Zeitalter. Vier von diesen Punkten werden als maßgeblich dafür angesehen, dass der Onlinehandel eine disruptive Wirkung auf die Handelslandschaft entfalten konnte: Bequemlichkeit, Auswahl, Gewissheit und

auch der Preis. In Bezug auf die Auswahl muss festgestellt werden, dass kein noch so großer Geschäftsbereich mit der nahezu grenzenlosen Größe des im Internet vorhandenen Angebots mithalten kann. Auch die Gewissheit, gesuchte Waren tatsächlich zu finden und zu erhalten, ist im Internet in der Regel größer als bei einem physischen Einkaufsort. Zudem entfällt für die Kund*innen die Last der Raumüberwindung, was den Online-Einkauf in vielen Fällen so schnell und bequem macht. Carmora leitet daraus die Schlussfolgerung ab, dass das Zentralitätsparadigma durch eine konsequente Ausrichtung auf die „place quality“ (Carmora 2022: 30) abgelöst wird.

Damit werden wesentliche Mechanismen infrage gestellt, die bei Einzelhandelsnutzungen bisher zur Herausbildung einer besonders hohen Lagerrente in Innenstädten beigetragen haben. In bestimmten Situationen und beim Einkauf bestimmter Waren ist der Einkauf über das Internet für viele Menschen mittlerweile attraktiver. Das Wachstum der Verkaufsflächen, das in der Vergangenheit durch die Konkurrenz zwischen Betriebsformen und Kommunen angeheizt wurde, ist zum Erliegen gekommen (HDE 2022). Für innerstädtische Einzelhandelslagen zeichnet sich bereits seit einigen Jahren ein Verkaufsflächenüberhang und somit eine Verkleinerung der Verkaufsflächen ab (Stepper 2016). Gleichzeitig hat die Nachfrage des Onlinehandels nach Logistikflächen an verkehrsgünstig gelegenen Standorten außerhalb der Zentren spürbar zugenommen (CBRE 2021). Nach der Logik der Bodenrentenmodelle müssten die Mieten in den Innenstädten aufgrund dieser Entwicklungen sinken und andere Nutzungen könnten nach dem Prinzip der Bodenpreisüberbietungen zum Zuge kommen. In diesem Zusammenhang wird die Hoffnung geäußert, dass es wieder zu einer stärkeren Vielfalt an Nutzungen kommen kann (Mensing et al. 2020).

Anknüpfend an solche Überlegungen ergeben sich folgende Fragestellungen, die in diesem Beitrag durch die Kombination verschiedener Datenquellen erörtert werden:

- Gibt es empirische Belege für eine nachlassende Anziehungskraft von Innenstädten als Einzelhandelsstandorte?
- Ist ein spürbarer Rückgang der Einzelhandelsmieten in Innenstädten in unterschiedlichen Lage- und Stadttypen zu beobachten?
- Inwieweit lässt sich anhand des aktuellen Wandels bereits eine Chance für eine neue Nutzungsmischung erkennen?

Nachlassende Anziehungskraft von Innenstädten

Die typische Fußgängerzone war lange Zeit durch Kauf- und Warenhäuser, später dann durch innerstädtische Einkaufszentren geprägt. Um solche Fixpunkte gruppierten sich viele andere Einzelhandelsbetriebe. Nutzungen wie Wohnen wurden dagegen in andere Bereiche der Stadt verlagert. Solche Strukturen funktionieren heute immer weniger. Die Attraktivität der Innenstädte als Handelsstandort hat vielerorts abgenommen. Dieser Attraktivitätsverlust wird durch die Passant*innenfrequenzen¹ in Abbildung 2 unterstrichen. Für ausgewählte zentrale Einkaufsstraßen in Dortmund, Köln, Bielefeld und Wuppertal wird die Indexentwicklung (2. Halbjahr 2019 = 100) für die Halbjahre zwischen 2019 bis 2022 darge-

stellt. Ausschläge nach unten zeigen die Monate im Lockdown 2020 und 2021. Nach den Lockdowns sind wieder punktuell höhere Passant*innenfrequenzen zu beobachten, die jedoch bis auf die Poststraße in Wuppertal nicht das Niveau vor der Pandemie erreichen.

Die Passant*innenfrequenzen können ein Indikator sein, wie sich Lagequalitäten verändern. Sind die Frequenzen am Westenhellweg Mitte und Ost in Dortmund an den Samstagen im Jahr 2020 auf einem vergleichbaren Niveau, geht die Spanne in den Halbjahren 2022 deutlich auseinander. Es kommt zu einer Abnahme der Lagequalität für den östlichen Westenhellweg. Ähnliche Trends zeigen sich bei den Frequenzen der beiden Bielefelder Einkaufsstraßen. Die Stresemannstraße als Einkaufsstraße mit Autoverkehr hat an Samstagen im Jahr 2022 deutlich weniger Passant*innen als die klassische Fußgängerzone in A-Lage Bahnhofstraße. Vor allem der Non-Food-Handel ist von den niedrigen Frequenzen betroffen und wird dauerhaft um rund -20 % zurückgehen (HDE 23.05.2022).

Sinkender Preisindex für Einzelhandelsimmobilien

Der bereits vor Ausbruch der Coronapandemie begonnene Abwärtstrend bei den Mietpreisen für Einzelhandelsimmobilien setzt sich ab 2020 bis zum ersten Quartal 2023 fort (Abb. 3). Die Zahlen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp-Preisindex) belegen einen Rückgang der Neuvertragsmieten für Einzelhandelsimmobilien ab dem dritten Quartal 2018 bis

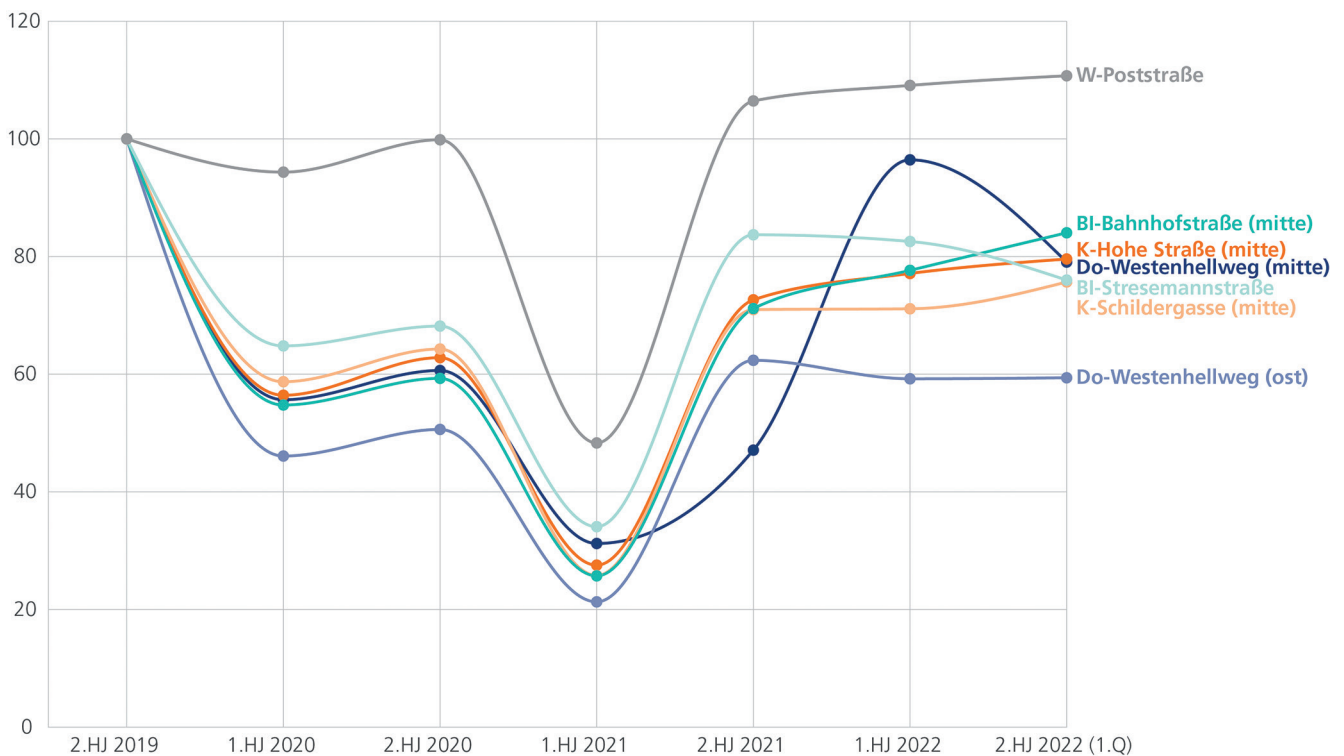
2023. Der Strukturwandel zu Lasten des stationären Einzelhandels, der durch die Lockdowns an Dynamik gewonnen hat, hält an. Mittlerweile sind es nicht nur die steigenden Marktanteile des Onlinehandels, die dem stationären Einzelhandel zu schaffen machen. Hinzu kommen die vielfältigen Herausforderungen durch steigende Zinsen, Inflation oder steigende Energiepreise, die das Konsumverhalten beeinflussen und die Preise für Einzelhandelsimmobilien belasten.

Mietpreisrückgänge in unterschiedlichen Lage- und Stadttypen

Datengrundlage für die Analyse der Einzelhandelsmieten ist der IVD-Gewerbepreisspiegel² des Immobilienverbands Deutschland, der für knapp 100 Städte (Groß-, Mittel- und Kleinstädte) in Nordrhein-Westfalen die bei Neuvermietungen erzielten Nettokaltmieten ausweist. Im Durchschnitt sind die Einzelhandelsmieten in den zentralen Lagen (A-Lagen) zwischen 2019 und 2022 um -11,3 % für kleine Ladenlokale (ca. 60 qm) gesunken. In den Nebenlagen abseits der großen Einkaufsstraßen (B-Lage) liegen die Mietrückgänge hingegen nur bei -3,7 %.

Zwischen den Städten zeigen sich auffällige Unterschiede und Trendverschiebungen auch zwischen den Einkaufslagen. Die Ausgangsmieten 2019 liegen in den A-Lagen der Großstädte um ein Vielfaches höher als für die B-Lagen und die Mittel- sowie Kleinstädte (Abb. 4). Diese Größenverhältnisse müssen bei der Bewertung der Entwicklung berücksichtigt

Abbildung 2: Indexentwicklung der Passant*innenfrequenz an Samstagen zwischen 9:00 bis 20:00 Uhr 2019–2022 (2. Halbjahr 2019 = 100; Daten bis 22.9.2022)

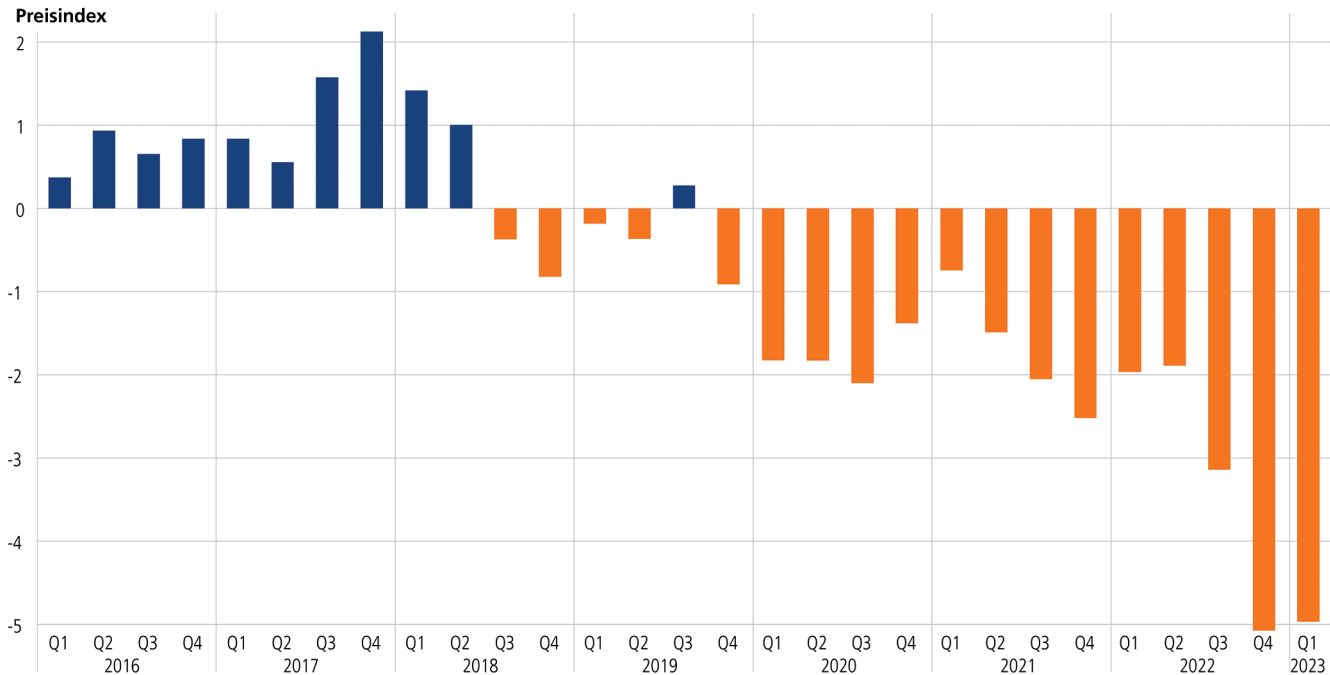


eigene Darstellung, Datenquelle: hystreet.com

werden. Im Durchschnitt sinken die Einzelhandelsmieten in den Großstädten sowohl in den A- als auch in den B-Lagen in beiden Zeiträumen. Allerdings fallen die Mietpreisrückgänge in den A-Lagen bei großen und kleinen Flächen deutlich höher

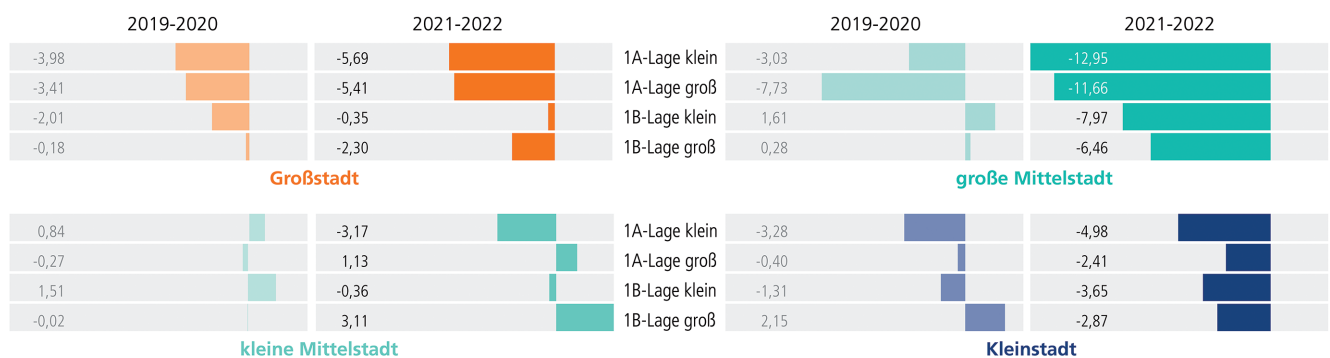
aus als in den Nebenlagen. Letztere sind im Mittel weitgehend stabil. Marktanpassungsprozesse haben bereits vor der Pandemie eingesetzt und das Mietniveau nach unten korrigiert. Auffällig ist dagegen die Mietpreisentwicklung in den großen

Abbildung 3: Entwicklung des Preisindex für Einzelhandelsimmobilien bei Neuvertragsmieten in Deutschland nach Objekttyp 2016–2023 – Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in Prozent

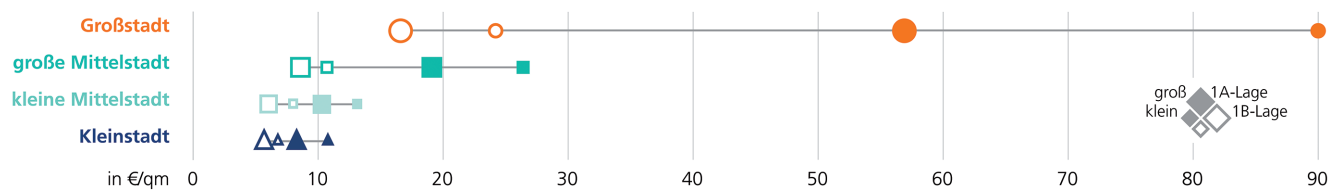


eigene Darstellung, Datenquelle: Deutsche Bundesbank, vdpResearch GmbH

Abbildung 4: Vergleich der jährlichen prozentualen Entwicklung der Einzelhandelsmieten (erzielte Nettokaltmiete) für kleine (ca. 60 qm) und große Ladenflächen (ca. 150 qm) differenziert nach Stadtgröße und Innenstadtlage für 96 nordrhein-westfälische Städte, Referenz dazu Einzelhandelsmietpreise für 2019



Einzelhandelsmieten 2019



eigene Darstellung, Datenquelle: IVD-Gewerbepreisspiegel

Mittelstädten. Bereits 2021 sinken die Mieten in den zentralen Einkaufsstraßen und diese Entwicklung verstärkt sich im darauffolgenden Jahr, auch für die Nebenlagen. Diese Städte durchlaufen im letzten Jahr offenbar einen starken Transformationsprozess. In den Kleinstädten und kleineren Mittelstädten sind ebenfalls leichte Mietpreiskorrekturen nach unten zu beobachten, obwohl der Transformationsprozess in diesen Lagen bereits vor der Pandemie eingesetzt hat. Es zeigt sich, dass in allen Lage- und Stadttypen Mietpreisanpassungen nach unten stattgefunden haben, die für die A-Lagen deutlich höher ausfallen.

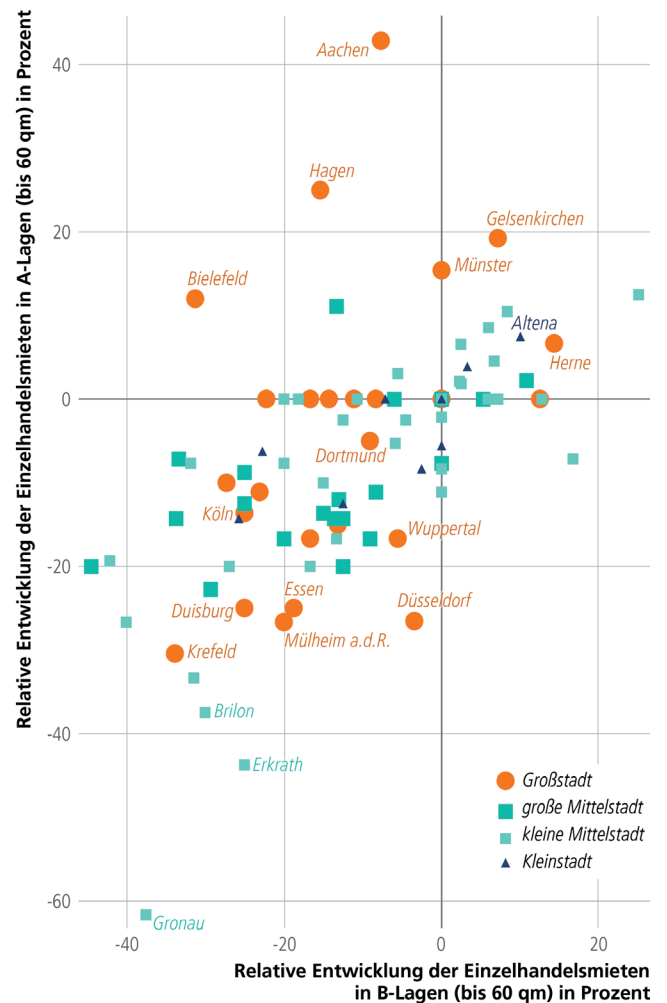
Von insgesamt 96 Städten in Nordrhein-Westfalen, die aufgrund der Datenlage analysiert werden können, weisen insgesamt 60 Städte Mietpreisrückgänge auf (Abb. 5). Davon entfallen 20 auf die Großstädte, 19 auf kleine Mittelstädte, 16 auf große Mittelstädte und fünf auf Kleinstädte. Damit sind Mittelstädte mindestens genauso von Mietpreisrückgängen betroffen wie Großstädte. Die höchsten relativen Mietpreisrückgänge weisen nicht etwa die A-Lagen der Großstädte auf, sondern finden sich in größeren und kleineren Mittelstädten wie etwa Minden (-44 %), Wesseling (-42 %) oder Würselen (-40 %). Absolut betrachtet liegen die höchsten Mietpreisrückgänge bei -60 EUR/qm für die Innenstadt Köln, -25 EUR/qm für Bochum und -23 EUR/qm für Krefeld (Abb. 5). Der Rückgang in den Großstädten ist in der Tendenz umso höher, je höher das Preisniveau vor Pandemie-Beginn lag (Haufe Online Redaktion 2021). Parallel zu den Verlusten in den A-Lagen sind auch Mietpreiskorrekturen in den Nebenlagen zu beobachten. Statistisch lässt sich ein Zusammenhang zwischen den beiden Lagentypen feststellen (Korrelationskoeffizient $r = 0,6$).

Es gibt aber auch einige Ausnahmen mit steigenden oder stabilen Mieten in beiden Lagen, wie in Münster, Herne oder Gelsenkirchen. Grund dafür könnte in Münster der geringe Leerstand und damit ein stabiler Handelsstandort sein. In Gelsenkirchen sind die Mieten für A-Lagen erstmals seit 2017 und in Herne seit 2019 wieder gestiegen. In den Nebenlagen der beiden Ruhrgebietsstädte sind bereits seit längerer Zeit leichte Preissteigerungen zu beobachten. Allerdings liegen die Mietpreise deutlich unter dem Durchschnitt der Großstädte, so dass diese positive Entwicklung nicht überinterpretiert werden darf.

Leerstände in Nebenlagen und innerstädtischen Einkaufszentren

Neben der Mietpreisentwicklung bilden leerstehende innerstädtische Ladenlokale einen wichtigen Indikator für die Beurteilung der Situation auf dem Immobilienmarkt. Steigender Leerstand gilt als Frühwarnindikator, dass die Innenstadtlagen in Schieflage geraten. Für Dortmund ist im Frühjahr 2022 und 2023 der Leerstand von Ladenlokalen in Erdgeschosslagen der Innenstadt erhoben worden. Insgesamt hat der Leerstand in Dortmund zugenommen. Stehen im Jahr 2022 76 Ladenlokale leer, sind es im Jahr 2023 bereits 96. Die räumliche Verteilung auf die einzelnen Lagen der Innenstadt ist dabei sehr unterschiedlich (Abb. 6). Auffällig ist die große Zahl an Leerständen in der Thier-Galerie, einem innerstädtischen Einkaufszentrum in A-Lage. Im Jahr 2022 werden 32 leerstehende Ladenlokale gezählt, im darauffolgenden Jahr

Abbildung 5: Streudiagramm für die relative Entwicklung der Einzelhandelsmieten (erzielte Nettokaltmiete) für kleine Flächen (ca. 60 qm) in A- und B-Lagen, mit Kennzeichnung der Stadtgröße für 96 nordrhein-westfälische Städte 2019–2022



eigene Darstellung, Datenquelle: IVD-Gewerbepreisspiegel

schließen mehr Ladenlokale als neu eröffnet wurden, so dass sich die Zahl auf 36 erhöht. Sieht man von den Leerständen in den innerstädtischen Shopping-Centern ab, ist die A-Lage weniger von Leerständen betroffen.

In den B-Lagen der Dortmunder Innenstadt finden sich punktuell teilweise räumlich konzentrierte Leerstände. Trading-down-Prozesse durch Filialisten, Billigläden und Qualitätsverluste aufgrund mangelnder Sortimentsabdeckungen und abnehmenden Branchenmixes haben spürbar eingesetzt. Im nördlichen Teil der Dortmunder Innenstadt (Brückstraßenviertel) und auf dem Ostenhellweg – Verlängerung des Westenhellwegs und zentrale Shopping-Achse der Dortmunder City – prägen mittlerweile Handyshops, Fast-Food-Anbieter und Nischenläden mit häufigem Wechsel der Mietparteien das Bild. Zwar sind die Passant*innenfrequenzen auf dem Ostenhellweg nach wie vor hoch, die Unterschiede in den Frequenzen zu den klassischen A-Lagen werden jedoch immer deutlicher. Die Pandemie, Insolvenzen und Verkleinerungen der Filialnetze von Handelsunternehmen werden als Gründe angeführt.

Neue Nutzungen in leerstehenden Ladenlokalen

Nicht alle Leerstände verfestigen sich. Ein Teil der Ladenflächen, die in Dortmund 2022 noch leer standen, stehen im Frühjahr 2023 nicht mehr leer. Rund zwölf neue Nutzungen sind innerhalb eines Jahres hinzugekommen. In das Gebäude eines ehemaligen Juweliergeschäfts an der Haupteinkaufsstraße ist z. B. der Projektor Innovationsraum – ein Pilotprojekt der Stadt Dortmund – eingezogen, ein neuer Ort für kleine Ausstellungen, Seminare, Workshops und Events. Unweit der Haupteinkaufsstraße haben sich eine bekannte Restaurantkette und ein Hörgeräteakustiker angesiedelt. In den Nebenlagen der Dortmunder Innenstadt ist ein häufiger Wechsel von Schließungen und Neueröffnungen von Geschäften mit niedrigerem Preisniveau zu beobachten. Nach der Aufgabe von Bekleidungsgeschäften im niedrigen Preissegment siedeln sich kurz darauf neue Einzelhändler*innen wie ein Süßwaren-Outlet, ein weiteres Bekleidungsgeschäft im niedrigen Preissegment, ein Imbiss, ein Handy-Shop und ein Kiosk an. Tendenziell schließen mehr Bekleidungsgeschäfte, als neue hinzukommen. Darüber hinaus sind in einer Nebenlage kulturelle Zwischennutzungen in einem ehemaligen Reisebüro und einem Friseursalon temporär untergebracht. Das von der

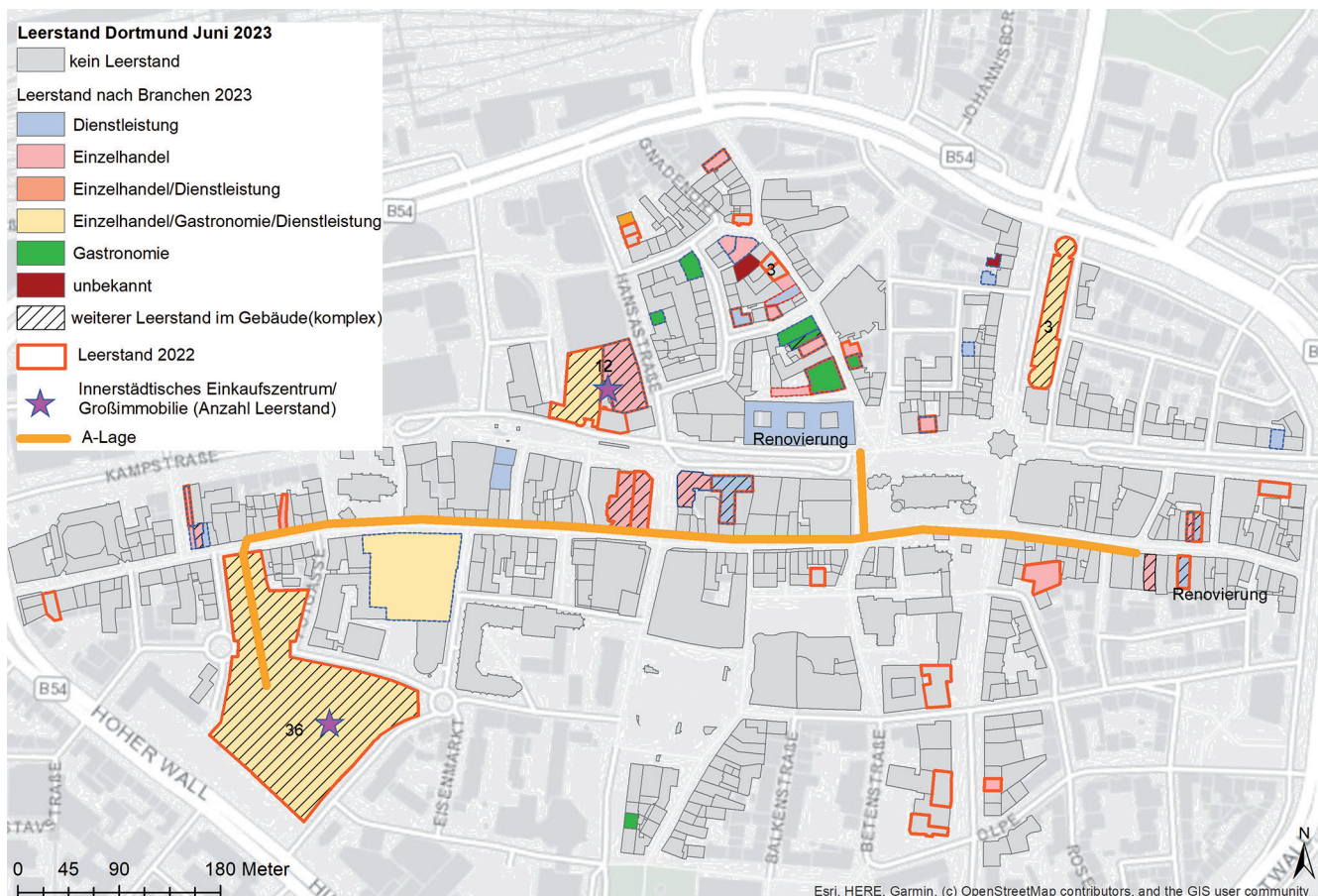
Landesarbeitsgemeinschaft Kunst und Medien Nordrhein-Westfalen initiierte Fotofestival Global Me und SIS+BROs nutzt temporär leerstehende Ladenlokale für Ausstellungen.

Fazit: Sinkende Mieten als Chance für Wiederbelebung

Die Zunahme der Leerstände in den Innenstädten, wie z. B. in Dortmund, ist vor dem Hintergrund der gegenwärtig hohen Anzahl von Insolvenzen großer Filialisten keine Überraschung. Ob es zu dauerhaften Leerständen kommen wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beantwortet werden. Studien gehen aber davon aus, dass sich die A-Lagen wieder erholen können (Immobilienverband Deutschland (IVD) 03.05.2021; imakomm AKADEMIE GmbH 2021). Nur in diesen Lagen werden vermutlich dauerhaft noch hohe Passant*innenfrequenzen erreicht werden. Die Top-Einkaufslagen in den Großstädten können sich, so wird vermutet, einer Zunahme der Leerstände entziehen, weil sich Einkaufsstraßen verkürzen und das angrenzende Mietgefälle steiler wird.

Für die Nebenlagen der Innenstädte lassen sich auf Grundlage der Ergebnisse zu Mietpreisen und Leerständen andere Einschätzungen treffen. Hier könnten höhere Leerstandsquo-

Abbildung 6: Entwicklung der Leerstände für ebenerdige Ladenflächen in der Dortmunder Innenstadt (Vergleich Frühjahr 2022 und 2023)



eigene Darstellung, Datenquelle: eigene Erhebung

ten zu strukturellen, also dauerhaften Leerständen und unabhängig von der Stadtgröße zu einer Konzentration auf das „Zentrum im Zentrum“ führen (Immobilienverband Deutschland (IVD) 03.05.2021: 11).

Wenn sich A-Lagen und Randlagen verkürzen, beeinflusst das Lagequalitäten und damit sowohl die „Nachfrage- als auch die Angebotsbedingungen auf dem Immobilienmarkt“ (Vornholz 2021: 5). Es ist davon auszugehen, dass die Mietpreise in Nebenlagen weiter sinken bzw. auf niedrigem Niveau verweilen. Dies entspricht auch dem theoretischen Ansatz des Bodenrentenmodells, wonach die Mieten sinken, weil bestimmte Standorte nicht mehr bestimmte Erträge abwerfen. Sinkende Mieten beeinflussen dann die Immobilienwerte (Website Fundresearch). Der Standort spielt dabei eine Schlüsselrolle bei der Bestimmung der Gewinnspanne. Nur Immobilien mit hohen Besucherfrequenzen erzielen tendenziell höhere Gewinne. Generell scheint es aber bislang noch keine Anzeichen dafür zu geben, dass Lageprämien für zentrale Lagen entwertet worden sind (Oberst und Voigtländer 2023).

Leerstehende Ladenlokale können, wie an einigen Standorten in Dortmund zu sehen, eine Chance sein, neue vertikale Nutzungsmischungen und experimentelle Konzepte (z. B. kulturelle Zwischennutzungen, Projektor-Innovationsraum) in die Innenstadt zu holen. Wenn die Mieten erschwinglicher bzw. individuelle Mietvertragsanpassungen angeboten werden, besteht durchaus die Chance, neue Geschäftsmodelle oder Start-ups anzuziehen. Kleinere unabhängige Einzelhändler*innen und lokale Unternehmen könnten die Gelegenheit nutzen, in die Innenstädte zurückzukehren oder sich dort niederzulassen. Neben den klassischen Einzelhändlerinnen und Einzelhändlern gilt es vor allem eine Angebotsvielfalt und Nutzungsmischung für Innenstädte zu entwickeln. Das bedeutet, dass weitere Nutzungen und Konzepte wie kulturelle und soziale Einrichtungen, Pop-up-Stores, Kunstgalerien in den Leerständen entstehen und das Stadtleben bereichern. Bislang konnten wir für Dortmund nur in Teilen vielfältige und qualitativ hochwertige Nachnutzungen sehen, auch weil die Stichprobe sehr klein war. Auch für alternative Nutzungen, die nicht die A-Lage, sondern preisgünstigere Standorte in Nebenlagen suchen, wo die Konkurrenz zu anderen Mieter*innen geringer ist, muss in den Innenstädten Platz sein. In diesen Lagen ist die Möglichkeit der Ansiedlung kleinerer Geschäfte und neuer Nutzungen größer, da die Mieten günstiger sind.

Die Wiederbelebung von Innenstädten hängt aber nicht allein von den Mieten ab. Weitere Faktoren wie kombinierte Nutzungen, ein breites Angebot an Dienstleistungen, eine gute Verkehrsanbindung oder die Schaffung von Aufenthaltsqualitäten sind ebenfalls entscheidend.

Die strategische Flächenplanung in der Innenstadt wird dabei zu einem wichtigen Faktor. Potenzielle Umnutzungen, z. B. neue Wohnnutzungen oder produzierendes Gewerbe, müssen geprüft werden, wobei das Bauordnungsrecht derzeit eher hinderlich ist (Immobilienverband Deutschland (IVD) 03.05.2021). So kommt es darauf an, ob sich die angestrebte Umnutzung im Rahmen der im Bebauungsplan festgelegten Gebietsausweisung bewegt oder ob Befreiungen von diesen Festsetzungen möglich sind (§§ 30f. BauGB). Zudem wird von Eigentümer*innen eine hohe Bereitschaft gefordert, Umbaumaßnahmen durchzuführen und auf etwaige Mieteinnahmen zu verzichten. Damit steigt der Druck auf die Eigentümer*innen, die eigenen Immobilien zu sanieren oder zu modernisieren.

Der Beitrag entstand im Rahmen des Kooperationsprojekts „Entwicklung von Gewerbemieten in Innenstadtlagen im Zuge der Coronapandemie“ (2021–2023) mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD).

- 1 Mit den Daten von hystreet.com kann die Entwicklung der Passant*innenfrequenzen in deutschen Innenstädten abgebildet werden. Das Unternehmen zählt in deutschen Städten Passant*innen mittels Laserscannern, welche rund um die Uhr in Betrieb sind. Im Gegensatz zu den Kund*innenfrequenzen bzw. Besucher*innenströme, die die Anzahl der Personen in Geschäften und deren Bewegungsrichtung abbilden, geben die Passant*innenfrequenzen lediglich die potenzielle Laufkundschaft auf einer Straße an.
- 2 Der IVD-Gewerbepreisspiegel erfasst den Immobilienmarkt für 350 bis 380 Städte in Deutschland (für Nordrhein-Westfalen sind es ca. 100 Städte). Grundlage der Analyse bilden die Marktpreise für Ladenmieten für die Jahre 2016, 2017, 2018, 2019, 2021. Fachleute (i. d. R. Immobilienmakler*innen) geben Auskunft über die erzielten Nettokaltmieten bei Neuvermietungen (keine Mieten im Bestand). Es handelt sich dabei um Schwerpunktpreise (Median), also nicht den rechnerischen Mittelwert der Preisspanne.

Literatur

- §§ 30f. BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist.
- Alonso, William (1964): *Location and Land Use. Toward a General Theory of Land Rent*. Cambridge, MA: Harvard University Press.
- Carmona, Matthew (2022): The existential crisis of traditional shopping streets: the sun model and the place attraction paradigm. In: *Journal of Urban Design* 27 (1), S. 1–35.
- CBRE – Coldwell Banker Richard Ellis (2021): *Global E-Commerce Outlook. What is Driving E-commerce Growth in Different Markets?* Online verfügbar unter <https://www.cbre.com/-/media/project/cbre/shared-site/insights/reports/global-e-commerce-outlook-2021/cbre-global-e-commerce-outlook-2021.pdf>, zuletzt geprüft am 13.06.2023.
- Haufe Online Redaktion (2021): Einzelhandel: Mieten in den Metropolen brechen ein, 12.11.2021.
- HDE – Handelsverband Deutschland (Hrsg.) (2022): *Zahlenspiegel 2022*. Berlin. Online verfügbar unter https://einzelhandel.de/index.php?option=com_attachments&task=download&id=10681, zuletzt geprüft am 13.06.2023.
- HDE – Handelsverband Deutschland (23.05.2022): Umsätze und Frequenzen im Einzelhandel bleiben weiterhin hinter Vorkrisenniveau zurück. Online verfügbar unter <https://einzelhandel.de/presse/aktuellemeldungen/13789-umsaetze-und-frequenzen-im-einzelhandel-bleiben-weiterhin-hinter-vorkrisenniveau-zurueck>, zuletzt geprüft am 06.12.2022.
- Heineberg, Heinz (2022): *Stadtgeographie*. 6., aktualisierte und erweiterte Auflage. Paderborn: Brill Schöningh.
- Huff, David L. (1964): *Defining and Estimating a Trading Area*. In: *Journal of Marketing* 28 (3), S. 34–38.
- imakomm AKADEMIE GmbH (2021): *Nationale Studie. Zukunftsfeste Innenstädte. Zwischenbilanz und Strategien*.
- Immobilienverband Deutschland (IVD) (03.05.2021): *Leerstand von Ladenflächen nimmt deutlich zu – Starke Nachfrage nach Eigenheimen im Umland*. Online verfügbar unter <https://ivd.net/2021/05/leerstand-von-ladenflaechen-nimmt-deutlich-zu-starke-nachfrage-nach-eigenheimen-im-umland/>, zuletzt geprüft am 10.08.2022.
- Kagermeier, Andreas (1991): *Versorgungsorientierung und Einkaufsattraktivität. Empirische Untersuchungen zum Konsumentenverhalten im Umland von Passau*. Passauer Schriften zur Geographie 8. Passau: Passavia Universitätsverlag.
- Mensing, Klaus; Anders, Ulrike; Fanelli-Falcke, Jörg; Hauschild, Arndt; Löwer, Markus; Mansfeld, Ulrike; Nussbaum, Jens; Ribbeck-Lampel, Juliane; von Rohr, Götz; Schulze, Juana; Sondermann, Martin (2020): *Zukunft der (Stadt-)Zentren ohne Handel? Neue Impulse und Nutzungen für Zentren mit Zukunft*. Positionspapier aus der ARL No.116. Hannover: Verlag der ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft.
- Neiberger, Cordula; Mensing, Matthias; Kubon, Jonas (2020): *Geographische Handelsforschung im Zeitalter der Digitalisierung: Eine Bestandsaufnahme*. In: *Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie* 64 (4), S. 197–210.
- Oberst, Christian; Voigtländer, Michael (2023): *Mietpreisentwicklung bei Gewerbeimmobilien. Zwischen kurzfristigen Herausforderungen und strukturellen Umbrüchen*. Institut der deutschen Wirtschaft (IW). Köln. Online verfügbar unter <https://www.iwkoeln.de/studien/christian-oberst-michael-voigtlaender-mietpreisentwicklung-bei-gewerbeimmobilien.html>, zuletzt geprüft am 05.06.2023.
- Popp, Monika (2020): *Wer kauft wo? Die Einkaufsstättenwahl der Konsumenten*. In: Neiberger, Cordula; Hahn, Barbara (Hrsg.): *Geographische Handelsforschung*. Berlin, Heidelberg: Springer Spektrum, S. 75–87.
- Stepper, Martina (2016): *Innenstadt und stationärer Einzelhandel – ein unzertrennliches Paar? Was ändert sich durch den Online-Handel?* In: *Raumforschung und Raumordnung* 74, S. 151–163.
- Vornholz, Günter (2021): *Digitalisierung der Immobilienwirtschaft*. 2., aktualisierte und erweiterte Auflage. Berlin.
- Website Fundresearch: „Covid-19-Krise: Auswirkungen auf börsennotierte Immobilienwerte“. Online verfügbar unter <https://www.fundresearch.de/marktausblick/oddo-bhf-covid-19-krise-auswirkungen-auf-boersennotierte-immobilienwerte.php>, zuletzt geprüft am 18.05.2022.