

Immobilienmarkt

Gewerbeimmobilien unter Druck

Verlässliche empirische Erhebungen darüber, ob seit Ausbruch der Corona-Pandemie Leerstände bei innerstädtischen Gewerbeimmobilien zugenommen haben, liegen noch nicht vor. Entsprechende Vermutungen liegen aber nahe, schätzt doch der Handelsverband Deutschland, dass bis zu 50.000 Geschäfte dauerhaft schließen könnten – nicht nur, aber auch wegen der Pandemie. Betroffen sind ebenso Hotels, Gastronomiebetriebe, Bankfilialen und Büronutzungen. Wahrscheinlich ist auch, dass es aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheiten 2020 weniger Neugründungen geben wird. Theoretisch könnte sich diese Zunahme der Leerstände bei Gewerbeimmobilien egalisieren, wenn die Pandemie eingedämmt ist. Dagegen sprechen aber folgende Gründe:

Erstens zeichnet sich ein längerer Wirtschaftsabschwung ab. Dieser wird mit geringerem Wachstum, geringeren verfügbaren Einkommen und geringeren Konsumausgaben und in der Folge mit weiteren Insolvenzen bei Einzelhandel, Kleingewerbetreibenden und Gastronomie verbunden sein. *Zweitens* verstärkt sich der Strukturwandel des stationären Einzelhandels, während der Online-Handel weiter Marktanteile gewinnt. Sinnbild der Entwicklung ist die „Streichliste“ von Karstadt/Kaufhof aus dem Juni 2020. Diese stellt allerdings nur den Auftakt zum letzten Akt des Niedergangs der Kaufhäuser dar. Die enorme Handelsflächenexpansion der letzten Jahrzehnte – Shopping- und Fachmarktcenter, Factory Outlets etc. – könnte endgültig an ihr Ende kommen. *Drittens* ist der Betrieb von Gastronomie nur eingeschränkt möglich. Zudem reduziert sich durch den Einbruch des Tourismus eine wichtige Nachfragegruppe. Bei den Einheimischen führen unsichere Beschäftigungsperspektiven zu einer Veränderung der Verbraucherausgaben. Die Einnahmeausfälle lassen sich kaum nachholen, auch nicht durch die partielle und saisonale Ausweitung der Gastronomie im Außenbereich. *Viertens* folgte auf den Lockdown ein Digitalisierungsschub, der die Nachfrage nach Büroimmobilien langfristig beeinflussen dürfte. Die Erfahrungen mit dem Homeoffice sind noch nicht valide aufgearbeitet, aber die Entwicklung wird sich kaum zurückdrehen lassen. Viele Unternehmen sehen das auch als Chance, ihre Büroflächen und damit Kosten zu reduzieren. Ein Rückgang der Berufstätigen in den Büros würde wiederum die Umsatzeinbußen der Gastrono-

mie und des Einzelhandels an diesen Standorten weiter verstärken.

Man kann davon ausgehen, dass es zukünftig mehr Leerstände in innerstädtischen Lagen bei geringerer gewerblicher Nachfrage geben wird. Wie und in welchen Zeiträumen sich diese Entwicklungen auf die Mietpreise niederschlagen, kann noch nicht abgeschätzt werden. Einer raschen Anpassung stehen – insbesondere in den Innenstadtlagen größerer Städte – die Eigentümerstrukturen entgegen. Das Interesse am spekulativen Horten von Flächen, das die Politik bisher nur unzureichend eingedämmt hat, wird allerdings sukzessive abnehmen. Während heute das „Heulen und Zähneklappern“ überwiegt und viele ihr „altes Leben“ zurückhaben wollen, wurde in den Anfangsmonaten der Pandemie intensiv über die Chancen dieser historischen Zäsur diskutiert. Das Spektrum der Hoffnungen reichte von einer Verkehrswende bis zu einer Erneuerung des solidarischen Miteinanders in den Stadtgesellschaften. Was die skizzierten Umbrüche bei den Nutzungen der Gewerbeimmobilien für die Stadtentwicklung bedeuten könnten, soll hier im Rahmen eines Worst- und eines Best-Case-Szenarios betrachtet werden. Ersteres ist schnell erzählt: Die Leerstände in den Erdgeschosslagen und den Geschäftshäusern steigen. Die meisten Immobilieneigentümer zögern dennoch, konzeptionelle und finanzielle Anpassungen vorzunehmen. Insbesondere leerstehende Immobilien der ehemaligen Frequenzbringer (Kaufhäuser) werfen einen langen Schatten auf die Umgebung und setzen weitere Trading-Down-Effekte in Gang. Mit solchen Entwicklungen bestehen in vielen Städten hinlängliche Erfahrungen, die unter anderem Anstoß zum Bund-Länder-Programm „Aktive Zentren“ waren. Die entstehenden strukturellen Probleme kann die Städtebauförderung allerdings kaum lösen.

Im Zentrum des Best-Case-Szenarios stehen die gewonnenen Gestaltungsspielräume – vor allem in den zentralen Stadtquartieren. Aus diesen Gipfellagen der lokalen Immobilienpreisgebirge wurden in den letzten Jahren viele renditeschwächere Nutzungen (Einzelhandel, Handwerk, Kultur, Soziales) verdrängt. Die Krise wird nun dazu genutzt, Vielfalt und Lebensqualität wieder auf einen guten Weg zu bringen. Ein wesentlicher Schlüssel ist die Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion, durch die eine Grundnachfrage und -belegung gesichert wird. Die Erdgeschosszonen werden als Teil des öffentlichen Raums akzeptiert und darin ein breiter Nutzungsmix kuratiert. In diesem Szenario liegt die Zukunft der Innenstadt im Interesse vieler unterschiedlicher Akteure und sie wird zum gelebten – nicht nur zum besuchten – Herzen der Stadt.

© Der/die Autor(en) 2020. Open Access: Dieser Artikel wird unter der Creative Commons Namensnennung 4.0 International Lizenz (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de>) veröffentlicht.

Open Access wird durch die ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft gefördert.

Carsten Kühl, Ricarda Pätzold
Deutsches Institut für Urbanistik
Kuehl@difu.de