



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2024

Büro- und Einzelhandelsimmobilien unter veränderten Marktbedingungen – eine Standortbestimmung

Die Immobilienwirtschaft ist durch die aktuelle Marktdynamik und die vielfältigen Krisenherde enorm gefordert. Büro und Einzelhandel, zwei der wichtigsten Wirtschaftsimmobiliemärkte, stehen dabei unter einem besonderen Transformations- und Anpassungsdruck, der sich durch die Corona-Pandemie herausgebildet oder verstärkt hat. Dabei werfen die Unsicherheiten der künftigen Marktentwicklungen weitere Fragen auf.

In einem Workshop am 20. November 2023 im Ernst-Reuter-Haus des BBR in Berlin diskutierte ein breiter Expertenkreis gemeinsam mit Fachleuten aus dem BBSR und dem BMWBS die aktuellen Entwicklungen am Immobilienmarkt und wie diese sich auf die Immobilienbranche auswirken. Der Workshop fand im Rahmen des BBSR-Ressortforschungsprojekts „Standortbestimmungen der Wirtschaftsimmobilien unter dem Einfluss von Pandemie und Krisen“ statt.

Im Ergebnis hat der Workshop wesentliche, für die Büro- und Einzelhandelsmärkte relevante Herausforderungen aufgezeigt sowie wichtige Ansätze, damit umzugehen. Dabei hat sich das Querschnittsthema Innenstädte als sehr bedeutend herausgestellt. Wie die Zukunft der Innenstädte und Stadtzentren ausgestaltet sein wird, hängt auch entscheidend von der Bewältigung der aktuellen Herausforderungen im Büro- und Einzelhandelssektor ab.

BBSR-Workshop am 20. November 2023

von

Eva Katharina Neubrand (BBSR)
Jakob Nussbaum (bulwiengesa)

Vorwort



Foto: privat

Liebe Leserinnen und Leser,

Büro- und Einzelhandelsimmobilien sind die beiden wichtigsten Wirtschaftsimmobiliemärkte. Sie werden von der aktuell veränderten Marktdynamik innerhalb der gesamten Immobilienwirtschaft sowie von unterschiedlichen Trends und Folgen der Corona-Pandemie stark beeinflusst.

Am 20. November 2023 hat das BBSR daher Expertinnen und Experten zu einem Workshop eingeladen, um gemeinsam die aktuellen Transformationen zu diskutieren. Dabei sollte auch eingeordnet werden, wie relevant diese für die künftige Entwicklung der Innenstädte sind.

Ein breit angelegter Expertenkreis eröffnete den Blick für möglichst vielfältige Perspektiven. Vertreterinnen und Vertreter aus Forschung und Wissenschaft, von Nutzer-, Eigentümer- und Investorensseite sowie aus dem Beratungsumfeld kamen zusammen, um branchenspezifische Sichtweisen zu reflektieren und kreative Ideen zu Tage zu fördern. Die Diskussionen waren teils kontrovers, teils aber auch überraschend konvergent und führten in jedweder Konstellation zu neuen Einsichten. Ein herzlicher Dank an dieser Stelle an alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer sowie an alle, die an diesem Workshop mitgewirkt haben.

Die vorliegende Publikation fasst den Arbeitsprozess sowie die wichtigsten Ergebnisse und Empfehlungen des Workshoptages zusammen. Sie soll dazu beitragen, den Diskurs zu Wirtschaftsimmobiliem im Kontext moderner Arbeitswelten und resilienterer Innenstädte weiterzuentwickeln.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen eine anregende Lektüre.

Dr. Robert Kaltenbrunner
Leiter der Abteilung Wohnungs- und Bauwesen
im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Einführung

Der Workshop bereicherte die Fragestellungen des Forschungsprojektes um die notwendige Perspektive aus der Praxis.

Anlass und Ziel des Workshops

Wirtschaft und Gesellschaft erleben derzeit wesentliche Umbrüche, die auch unmittelbar in die Immobilienwirtschaft hineinwirken. Gleichzeitig bieten die multiplen Krisenherde und deren Auswirkungen auch mannigfaltig Themen für spannende Studien. Daher hat das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zusammen mit dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) das Forschungsprojekt „Standortbestimmungen der Wirtschaftsimmobilien unter dem Einfluss von Pandemie und Krisen“ in Auftrag gegeben, um die zukünftige Entwicklung bei Büro- und Einzelhandelsimmobilien zu untersuchen.

Die Studie setzt dabei einen Fokus auf die aktuellen Marktentwicklungen und spezifischen immobilienwirtschaftlichen Trends der beiden wichtigsten Wirtschaftsimmobilienmärkte und bildet eine elementare Grundlage, um die perspektivische Entwicklung der Büro- und Einzelhandelsimmobilienmärkte einzuschätzen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der teilweise disruptiven Prozesse infolge der Coronapandemie sowie der aktuell multiplen Krisenherde. Durch das Projekt sollen Erkenntnisse zu den kurz- und mittelfristigen Effekten und zu deren Einfluss auf den absehbaren sukzessiven Strukturwandel beider Marktsegmente gewonnen werden.

Um den Fragestellungen auch die nötige Perspektive aus Forschung und Praxis zu verleihen, wurde ein Workshop in Form eines World Cafés

durchgeführt, um die wesentlichen Entwicklungen zu diskutieren und ihre Relevanz für die Immobilienmärkte einzuordnen sowie einen gemeinsamen Blick in die Zukunft zu werfen.

Kernfragen des Workshops waren beispielsweise:

- Welchen Zweck bzw. welche Rolle wird künftig „das Büro“ in der Stadt spielen?
- Wie wird sich die Funktion des Einzelhandels zukünftig in der Innenstadt verändern?
- Welche Implikationen hat die gestiegene Nutzung von Homeoffice für die Stadtzentren?
- Welche Veränderungen und Handlungsbedarfe kommen auf Städte und Gemeinden in diesem Kontext zu?

Begrüßung und inhaltliche Einführung

Nach einer Begrüßung durch Eva Katharina Neubrand (BBSR) und Dr. Michael Neumann (BMWSB) folgte eine inhaltliche Einführung zum Hintergrund und Thema des Workshops durch Sven Carstensen und Dr. Joseph Frechen (beide bulwienges AG). In ihren Impulsvorträgen „Büromärkte im Umbruch“ und „Einzelhandel im (Dauer-) Wandel“ referierten sie über die aktuellen Entwicklungen und Marktgegebenheiten in den beiden Immobiliensegmenten Büro und Einzelhandel und eröffneten dadurch bereits erste Themenfelder für die anschließenden Diskussionsrunden.

Tabelle 1

Programm des Workshops

Uhrzeit	Programm
10:30	Begrüßung <ul style="list-style-type: none"> ■ Dr. Michael Neuman , Referent BMWSB ■ Eva Katharina Neubrand, Referentin BBSR
10:40 – 11:20	Impulsvorträge: <ul style="list-style-type: none"> ■ Zinswende, New Work und Rezession: Wo steuert der Büromarkt hin? – Sven Carstensen, Vorstand bulwiengesa ■ Einzelhandel im (Dauer-)wandel – Dr. Joseph Frechen, Bereichsleiter bulwiengesa
11:30 – 13:30	World Café <ul style="list-style-type: none"> ■ Diskussion an Thementischen entlang von Kernfragen
11:30 – 13:30	Mittagspause
11:30 – 13:30	Vorstellung der Ergebnisse aus den Diskussionsrunden

Quelle: Eigene Darstellung



Teilnehmerkreis des Workshops

Foto: privat

Impulsvorträge

Die beiden Impulsvorträge beleuchten aktuelle Marktentwicklungen und Trends auf den Büro- und Einzelhandelsimmobilienmärkten.

Büromärkte im Umbruch

Die Auswertungen des Deutsche Hypo Immobilienklimas belegen ein mit Beginn des Ukraine-Krieges wieder deutlich eingetrübtes Klima in den Wohn-, Logistik- und Büromärkten. Nach Aufhebung der Corona-Beschränkungen hat sich das Hotelklima hingegen wieder erholt, erreicht allerdings noch nicht das Niveau vor der Pandemie.

Auf der Nachfrageseite lässt sich mit Blick auf die Bürobeschäftigtenzahlen bis 2027 ein weiterer Bedarf an Bürofläche voraussehen. Dieser betrifft insbesondere die Metropolen, wo die Zahlen am stärksten steigen. Parallel ist jedoch unter anderem aufgrund der sich wandelnden Finanzierungsbedingungen damit zu rechnen, dass sich die Neubau-Pipeline mittelfristig erheblich abbauen wird: Nach einem Fertigstellungsvolumen von knapp 1,8 Mio. m² MF-GIF (Mietfläche für Gebäude) in 2024 wird in jedem der kommenden drei Jahre in der Prognose von bulwiengesa lediglich ein Bruchteil der Fläche auf den Markt kommen.

Mit einer im Trend eher gleichläufigen Entwicklung nach oben ist bei den Leerständen und den Spitzenmieten bis 2027 zu rechnen. Die Leerstände dürften insbesondere in den A-Städten sogar noch deutlich zulegen, wofür sich unter anderem die hohen Fertigstellungszahlen verantwortlich zeigen.

In diesem Zusammenhang spielen sowohl Lage- als auch Objektqualitäten eine zentrale Rolle. Dies

zeigt sich auch bei den Mieten: In zentralen urbanen Lagen ist mit Mietsteigerungen zu rechnen, bei dezentralen Lagen wird die Mikrolage die Miethöhe entscheidend beeinflussen. Auch großräumig zeigt sich eine zunehmende Differenzierung: Bei den Spitzenmieten hat sich das Mietniveau in den A-Städten seit der Corona-Pandemie noch einmal deutlicher vom Niveau der B-Städte abgesetzt und könnte bereits kurz- bis mittelfristig die Marke von 40 Euro/m² knacken.

Im Hinblick auf die Objektqualitäten ist vor allem ESG (Environmental Social Governance)¹ zum bestimmenden Thema im Investmentmarkt avanciert und trägt zu einer zunehmenden Preis- und Renditespreizung bei, flankiert durch die regulatorischen Anforderungen.

Auch in der Zukunft werden Büros weiterhin gebraucht, allerdings mit einem veränderten Anforderungsprofil und neuen, angepassten Bürokonzepten. Dabei hält die Debatte weiter an, ob Remote Work und Homeoffice gekommen sind, um zu bleiben, oder ob doch im großen Stil eine Rückkehr ins Büro erfolgt, wie viele Konzernchefs es erwarten.

Einzelhandel im (Dauer-)Wandel

An den Zahlen des Einzelhandelsumsatzes lässt sich keine Krise ausmachen, denn dieser betrug im Jahr 2022 gut 630 Mrd. und legte damit ein Wachstum von mehr als 7 % gegenüber dem Vorjahr hin.

(1) Environmental, Social and Governance (ESG) in der Immobilienwirtschaft: Das ESG-Regelwerk trat als Bestandteil des Green Deal der EU im Juli 2020 in Kraft. In seiner Taxonomie werden alle wirtschaftlichen Aktivitäten (Produkte und Dienstleistungen) in Bezug auf ihre Nachhaltigkeit klassifiziert. Damit wird definiert, inwieweit ein Unternehmen zu den von der EU benannten Klimaschutzziele beiträgt. In der Immobilienwirtschaft werden die ESG-Kriterien vor allem bei Neubau- und Renovierungsmaßnahmen sowie beim Immobilienkauf angewendet. Die Herausforderung der ESG-Berichtspflicht liegt insbesondere im Aufbau entsprechender Dateninformationssysteme und der Etablierung abgestimmter Standards als Grundlagen. Das aus der Performance abgeleitete ESG-Rating verbessert die Transparenz auf der Käuferseite, indem es Risiken und Handlungsbedarfe für Investoren und Finanzierer aufzeigt. Darüber hinaus kann die Datengrundlage auch für die Immobilienbewertung genutzt werden.

Nach einem zuletzt rückläufigen Anteil des Online-Handels nahm auch dieser wieder Fahrt auf, wenn auch mit schwächerer Wachstumsrate als in den Jahren vor der Pandemie. Nach dem HDE-Konsumbarometer, einem Indikator für den privaten Konsum, zeigt sich die Verbraucherstimmung nach einer kräftigen Aufhellung im ersten Quartal 2023 im November 2023 im Stress und mit einer Abwärtstendenz im Indexverlauf (aktueller Wert: 93,82; 2017=100). Der Index zeichnet prägnante Krisen erkennbar mit abrupt fallenden Stimmungswerten nach, so den Start der Corona-Pandemie im März 2020, den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine im März 2022 und den Terrorangriff der Hamas in Israel im Oktober 2023.

In den letzten Jahren gestalteten sich die Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in Deutschland eher schwierig. Insbesondere inflationsbedingte Kaufkraftverluste und eine gedrückte Verbraucherstimmung, eine Insolvenzwelle und Stellenstreichungen bei gleichzeitigem Fachkräftemangel wie auch zunehmende Leerstände und ein damit assoziierter

„Niedergang der Innenstädte“ dominieren derzeit viele Schlagzeilen in den Medien.

Der Einzelhandel in den Innenstädten bildet dabei für Unternehmen, Kunden und die kommunale Politik ein Querschnittsthema: Alle Akteursgruppen stellen sich die Frage, ob dem Einzelhandel auch in den kommenden Jahren ein weiterer Bedeutungsverlust bevorsteht. Welche neuen Nutzungs- und Ladenkonzepte können den Einzelhandel in den Innenstädten wieder attraktiver machen? Welche Lagen funktionieren in Zukunft überhaupt noch, und wo werden wir Lageverschiebungen sehen?

Am Beispiel des Betriebsformats Warenhaus lässt sich die sukzessive Erosion gut nachvollziehen. Die Mietfläche des 2019 zu einer Einheit fusionierten Unternehmens Galeria Kaufhof Karstadt schrumpfte beispielsweise von 6 Mio. m² in 1993 auf rund 3 Mio. m² in 2023 um etwa die Hälfte der Verkaufsfläche.

Auch hinter der Weiterexistenz vieler Shoppingcenter steht ein Fragezei

chen. Durch die explosionsartige Zunahme der Zahl der Einkaufszentren seit den 1990er-Jahren haben sich die Standorte in Deutschland mit über 500 Kaufhäusern annähernd verdreifacht. Ob und in welcher Form Shoppingcenter auch zukünftig noch innerstädtische Magnete sein werden oder ob eine Weiterexistenz bzw. Transformation als Mixed-use-Destination bessere Marktchancen bietet, muss im Einzelfall für jede Mikrolage geprüft werden.

Im Gesamttrend scheint der Weg für den Einzelhandel in den Innenstädten jedoch vorgezeichnet: Zum einen dürfte in den Zentren ein Ausbau der Nahversorgung erfolgen, parallel dürften Immobilien und Quartiere mit Mixed-use-Konzepten einen Bedeutungsgewinn erfahren. In der Konsequenz bedeutet dies auch einen Flächenzuwachs für Gastronomie und Kultur und weniger Flächen für den Einzelhandel, der sich an ausgewählten Standorten konzentrieren wird. Zumindest in den zehn größten Handelsstädten wird der Einzelhandel mit großer Wahrscheinlichkeit weiterhin auf einen Nachfrageschub hoffen dürfen.

World Café: Diskussion in Kleingruppen

An vier Thementischen wurde zu Fragestellungen rund um die Themen Büro, Einzelhandel, Innenstädte und Investmentmarkt diskutiert.

Die sorgfältige Auswahl und Zusammensetzung des Expertenkreises ist entscheidend für den Erfolg eines World Cafés, da sie die Qualität und Vielfalt der Diskussionen maßgeblich beeinflusst. Bei der Einladung wurde daher insbesondere auf eine interdisziplinäre Zusammensetzung sowie ein breites Personen- und Tätigkeitsprofil geachtet. Der Expertenkreis des Workshops setzte sich aus Vertreterinnen und Vertretern von Forschung und Wissenschaft, der Nutzer- sowie der Eigentümer- und Investorenmehrheit zusammen. Durch das Einbeziehen von Expertinnen und Experten aus verschiedenen Bereichen konnten vielfältige Perspektiven gewonnen werden. Gleichzeitig förderte die offene und dialogorientierte Atmosphäre kreative Ideen und innovative Lösungen zu Tage.

Durch das World Café sollten die Teilnehmenden des Workshops miteinander ins Gespräch kommen, um die jeweiligen Problem- oder Fragestellungen in Kleingruppen intensiv zu diskutieren und zu reflektieren. Hierfür wurde der Experten-

kreis in vier Kleingruppen à vier Personen eingeteilt. Diese besuchten nacheinander vier Thementische („Gesprächsinself“) und diskutierten bzw. konkretisierten – aufbauend auf den Ergebnissen der Vorgruppen – die jeweiligen Schwerpunkte. Die wesentlichen Ideen, Meinungen und Erkenntnisse wurden vom jeweiligen Tischbetreuer auf farbigen Kärtchen gesammelt. Nach dem Durchlauf aller Thementische konnten die Teilnehmenden die jeweils notierten Aussagen mittels Klebepunkten in ihrer Bedeutung gewichten und dadurch hervorheben, wenn ein bestimmter Aspekt besonders herausgestellt werden sollte.

Zur Gesprächsführung in den Gesprächsrunden wurden für jeden Thementisch vorab Leitfragen formuliert.

Die Gruppen wechselten dabei nach 20 Minuten den Tisch und diskutierten das jeweilig neue Thema. Eingeführt bzw. moderiert wurden die Tische durch einen konstanten Gesprächsleiter.



Die Ideen flossen manchmal schneller, als der Stift es festhalten konnte.

Foto: Eva Katharina Neubrand

Folgende Themen wurden an den Gruppentischen diskutiert:

- Büro (Moderation: J. Nussbaum, bulwiengesa)
- Einzelhandel (Moderation: F. Schrader, bulwiengesa)
- Innenstadt (Moderation: Dr. J. Frechen, bulwiengesa)
- Investment (Moderation: S. Carstensen, bulwiengesa).

Thematisch Büro

Konsens bestand darüber, dass die aktuellen multiplen Krisen zu einer anhaltenden Verunsicherung aller Marktteilnehmer führen. Flächendeckend gingen dabei die Flächenumsätze zurück und konnten nicht mehr an die Boomphasen vor Corona anknüpfen. Ebenso befinden sich aufgrund des sich wandelnden Zinsumfeldes die Investmentmärkte in einer Umbruchsphase, was sich sowohl an stagnierenden Transaktionen als auch Projektentwicklungen beobachten lässt.

Die Büromärkte reagieren dabei mit zum Teil divergierenden Entwicklungen. Zum einen sind bei Büroimmobilien steigende Spitzenmieten zu beobachten, gleichzeitig nehmen aber auch die Leerstände zu. Die Teilnehmenden bestätigen, dass sich der Nutzerfokus auf zentrale Lagen mit einer hohen Urbanität und auf Objekte mit einer hohen Qualität verschiebt. Damit folgt die Nachfrage zunehmend der Maxime „Qualität vor Quantität“. Dementsprechend tendieren Nutzer derzeit dazu, weniger Fläche anzumieten, diese aber in einer hohen Qualität und modernen Ausstattungsqualität. Hochwertige Flächenqualitäten nutzen Arbeitgeber dabei auch als Argument bei der Gewinnung neuer Fachkräfte und attestieren sich dadurch eine gute Arbeitsatmosphäre sowie -bedingungen.

Abbildung 1

Die Gesprächsinseln bzw. Thementische des World Cafés



Quelle: bulwiengesa

Abbildung 2

Debattiert wurde intensiv zu neuen Arbeitsmodellen und unternehmerischen Konzepten für das Büro



Quelle: bulwiengesa

Die Diskussion zum Thema Büro orientierte sich an den folgenden Leitfragen:

- Welche qualitativen Nachfrage-, Angebots- und Preistrends sind aktuell erkennbar?
- Welche Folgen haben die derzeitigen multiplen Krisen auf die Büromärkte?
- Welche Erkenntnisse liegen im Rahmen von Homeoffice vor?
- Welche Trends lassen sich bezüglich Lage- und Standortpräferenzen erkennen?
- Welchen Zweck/welche Rolle wird künftig „das Büro“ in der Stadt spielen?
- Wo liegen aktuell die größten Herausforderungen?

Das Minus an Bürofläche kann offenbar derzeit durch hohe Homeoffice-Quoten und den aktuellen Trend zum Desk-Sharing kompensiert werden. New Work, Homeoffice oder hybride Arbeitsplätze umschreiben unter dem Begriff der Flexibilität die „neue“ Arbeitswelt. In diesem Zusammenhang gewinnen sogenannte „Third Places“ an Bedeutung. Damit sind Orte gemeint, die weder das Zuhause (First Place) noch der Arbeitsplatz (Second Place) sind. So werden halböffentliche, aber auch öffentliche Orte wie Cafés, Loungebereiche der Bahn, Co-Working-Spaces und insbesondere im Sommer auch Außenbereiche wie Parks und öffentliche Plätze zunehmend als attraktive oder einfach auch pragmatische Raumangebote genutzt, um zu arbeiten. Im Kontext der neuen Arbeitswelt spielen Third Places eine wichtige Rolle als alternative Arbeits- und Begegnungsorte und sollen Flexibilität, Kreativität und soziale Interaktion der Mitarbeitenden fördern. Sie bieten Alternativen zu traditionellen Arbeitsplätzen und unterstützen eine moderne, flexible Arbeitskultur. Durch die Integration von Third Places in die Arbeitsstrategie können Unternehmen von den Vorteilen dieser Orte profitieren und eine innovative und produktive Arbeitsumgebung schaffen.

Durch die Corona-Pandemie befeuert, hat sich die Bürowelt in den letzten Jahren grundlegend gewandelt. Dabei steht insbesondere die Frage im Raum, inwiefern sich das Büro als Arbeitsort zukünftig präsentiert bzw. nachgefragt wird. Hierbei vertraten die Teilnehmenden unterschiedliche Meinungen, die sich sowohl für eine Stärkung des physischen Büros bis hin zu deutlichen Flächenreduktionen aussprachen. Es waren sich jedoch alle einig, dass von dieser Entwicklung insbesondere dezentrale Lagen (mit größeren Back-Office-Strukturen) betroffen sind, deren Bedeutung zukünftig nachlassen wird.

Damit verbunden war ebenso die Diskussion um das Büro als

„Distressed Asset“. Hierbei geht es darum, inwiefern veraltete Bürogebäude im Bestand mit entsprechenden Lagenachteilen aus der Marktgängigkeit herausfallen und neu positioniert werden können, damit sie fit für die Zukunft sind.

Thementisch Einzelhandel

Die Diskussionen am Thementisch Einzelhandel zeigten einen weitgehenden Konsens über eine Nutzungsmischung als Entwicklungsziel. Zukünftige Innenstädte sollten auch mehr Angebote in den Bereichen Dienstleistungen, Gesundheit und regionale Produkte bieten. Als wichtige Eigenschaften einer attraktiven Innenstadt wurden die „Zuwendung zum Besucher“, Sicherheit und Sauberkeit, aber auch Barrierefreiheit und eine begleitende Digitalisierung genannt.

Kein Zweifel bestand daran, dass der Einzelhandel als Erlebnis weiterhin wichtig sein wird. Dennoch dürfte sich die Einzelhandelsverkaufsfläche zukünftig auf kleinere und zahlenmäßig weniger Flächen dezimieren. Die besten Perspektiven werden den Erdgeschosszonen in 1A-Lagen eingeräumt, was jedoch zunehmend mit einem niedrigeren Preisniveau verbunden sein dürfte. Den Top-Lagen wird weiterhin eine Relevanz zugesprochen, während weniger attraktive Lagen an Bedeutung verlieren werden. Auch bei Shoppingcentern wird eine deutliche Konsolidierung erwartet. Eine weitere Erkenntnis ist, dass Stadtteillagen ihr Potenzial als Einzelhandelsstandort vermutlich ausbauen dürften.

Für den Einzelhandelsimmobilienmarkt wird erwartet, dass Investoren zögerlich mit Investitionen bleiben, solange die Zinsen und Kaufpreise nicht sinken. Diese Entwicklung

Abbildung 3

Der Strukturwandel in seinen multiplen Facetten, Umnutzungschancen und ein verändertes Raumverständnis für den Einzelhandel standen im Fokus der Diskussionen



Den Teilnehmenden wurden insgesamt drei Impulsfragen vorgelegt:

- Welche wesentlichen Nachfrage-, Angebots- und Preistrends erkennen Sie für Einzelhandelsimmobilien?
- Welche Rolle wird „der Einzelhandel“ zukünftig in der Innenstadt spielen?
- Wie werden sich die Entwicklungen nach Objekttypen (Geschäftshaus, Warenhaus, Shoppingcenter), Nutzungen und Standorten (urban vs. dezentral) differenzieren?

dürfte sich hemmend auf die notwendige Transformation der Innenstädte auswirken.

Neben diesen Themen, die auf breite Zustimmung stießen, wurden einige spezifische Aspekte hinsichtlich möglicher Nachnutzungen in innerstädtischen Lagen herausgearbeitet. So kann die Nachnutzung von Einzelhandelsimmobilien als Wohnraum besondere Herausforderungen bergen. Die kleinteiligere Versorgung hinsichtlich der baulichen Gegebenheiten sowie der gegenüber der ursprünglichen Nutzung umfangreichere Verwaltungsaufwand können dabei Hemmschuhe sein. Zudem stellt sich die Frage, ob die Konflikte mit dem Einzelhandel bzw. zwischen den unterschiedlichen Nutzungsfunktionen allgemein zunehmen werden, wenn die Innenstadt künftig verstärkt als Quartier funktionieren soll.

Eine Nachnutzung als Co-Working-Space dürfte zumindest in 1A-Lagen häufig am Mietpreisniveau scheitern. Angesichts einer zu erwartenden Konsolidierung in der Gastronomie, die sich unter anderem in steigendem Kostendruck, zunehmender Digitalisierung und Technologisierung und einer Marktkonzentration hin zu größeren Ketten und Franchise-Unternehmen zeigt, dürfte die Wahrscheinlichkeit einer gastronomischen Nachnutzung sinken.

Immerhin bieten im aktuellen Marktumfeld sinkende Preise und Mieten in Nebenlagen, Ober-/Untergeschossen oder für Großflächen auch Chancen für neue Nutzungsformen, die zuvor vielleicht nicht darstellbar waren, und tragen damit zu einer stärkeren Diversifizierung der Innenstädte bei.

Thematisch Innenstadt

Die Workshopteilnehmenden sehen die Innenstadt gegenwärtig in einer Art „Zwiespalt“. Einerseits soll eine gute Erreichbarkeit – nach Möglich-

keit mit sämtlichen Mobilitätsträgern – gewährleistet werden, andererseits leiden die Innenstädte unter Überlastung. Die erweiterten Möglichkeiten zum mobilen Arbeiten und insbesondere Homeoffice führen zu veränderten Besucherfrequenzen in den Innenstädten. Die Folge ist eine zeitliche Leistungsanpassung an den schwächer frequentierten Wochentagen Montag und Freitag insbesondere in der Gastronomie und bei Dienstleistungen. Im Gegenzug lässt diese Anpassung wieder Angebote in wohngebietsnahen Stadtteillagen entstehen. Dadurch werden Innenstädte in kürzester Zeit einem signifikanten

Anpassungsdruck ausgesetzt, dem die Verwaltung gerecht werden muss. Diese unterliegt jedoch oftmals starren Genehmigungsprozessen, was in Kombination mit Überlastungen in den zuständigen Behörden zu vergleichsweise langen Genehmigungsverfahren führt.

In der Diskussion wurde das Hinterfragen und Anpassen von Baustandards für die zukunftsorientierte Weiterentwicklung von Innenstädten als entscheidend und zunehmend bedeutend angesehen. Als ebenso wichtige Themen gelten Nachhaltigkeit, Flexibilität, soziale Inklusion,

Abbildung 4

Diskussionspunkte waren neben neuen Lösungen für die vorhandenen Strukturen auch viele Prozesse: **Wie managed man „Innenstadt“ und wer steuert das?**



Quelle: bulwiengesa

Die Leitfragen zur Innenstadt wurden auf vier Kernaspekte kanalisiert:

- Welche Implikationen hat die gestiegene Nutzung von Homeoffice für die Stadtzentren?
- Gibt es Konzepte und Strategien zur Bewahrung oder (neuen) Etablierung von Büro- und Einzelhandelsnutzungen in den Innenstädten? Welche sind es?
- Kommunen und Recht:
 - Welchen Einfluss haben bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Aspekte/Vorschriften?
 - Welche bestehenden Instrumente sind besonders wichtig? Was könnte erleichtern?
 - Welche Veränderungen ergeben sich daraus für die kommunale Planung/Genehmigung?
- Kommunen und Know-how/Organisation:
 - Welche Rolle nehmen die Kommunen ein?
 - Welche Beratungs- und Unterstützungsbedarfe ergeben sich dabei?

technologische Innovation, Resilienz und Bürgerbeteiligung, die als zentrale Aspekte in modernen Baustandards berücksichtigt werden sollten. Durch die Übernahme bewährter Praktiken und die Einführung neuer, innovativer Ansätze (beispielsweise modulare Bauweise, die Integration von Grünflächen, Dachgärten und vertikalen Gärten sowie ein Ausbau der digitalen Infrastruktur) können Städte lebenswerter, widerstandsfähiger und zukunftsfähiger gestaltet werden.

Perspektivisch ist von einem Aufbrechen der Trennung städtischer Funktionen (Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Erholen) auszugehen. Die Auflösung des klassischen Urbanismus, wie sie in der Charta von Athen formuliert wurde, sorgt wieder für eine verstärkte Nutzungsdurchmischung in den Innenstädten. Dabei wird dem innerstädtischen Wohnen nach Meinung der Teilnehmenden eine größere Rolle zukommen. Wie vormals das Organisieren und Kuratieren von Shoppingcentern durch einen Centermanager erfolgte bzw. noch erfolgt, wird perspektivisch dem Quartiersmanagement eine hohe Bedeutung zur Inszenierung und zum Management der Nachbarschaften und Nutzungen zugesprochen. Zur Umsetzung der notwendigen Veränderungen sollte auf eine stärkere Bürgerbeteiligung gesetzt werden, um einen breiteren gesellschaftlichen Konsens bei der Realisierung der Nutzungsdurchmischung zu gewährleisten, aber auch um eine Vision für die künftigen Innenstädte zu entwickeln.

Dem ÖPNV wird hinsichtlich der Erreichbarkeit der Innenstädte eine größere Rolle zugebilligt. Gleichwohl gelte es aber auch, den Verkehrsmittelmix zu berücksichtigen, um sämtlichen Gruppen den Besuch der Innenstädte auch künftig zu ermöglichen.

Ein interessanter Gesprächsstrang entspannt sich um die Vorbildfunk

tion von Mittelstädten: Diese haben oft bereits erfolgreich Lösungen für aktuelle Herausforderungen gefunden, die auch größere Städte betreffen. Dabei können Metropolen und Oberzentren bei der Umgestaltung ihrer Innenstädte von den Mittelstädten lernen. Durch die Übernahme bewährter Praktiken wie einer lokalen Identitätsstärkung, einer nachhaltigen Entwicklung, gemischter Nutzung und aktiver Bürgerbeteiligung können größere Städte ihre Innenstädte zukunftsorientiert weiterentwickeln. Hierfür finden sich bereits zahlreiche Beispiele unter anderem in Recklinghausen, wo das ehemalige Karstadt-Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt wurde. Im Erdgeschoss des „MarktQuartiers“ entstand ein vielseitiger Mix aus Nahversorgung, Gastronomie, Apotheke, Zahnarzt und weiteren Einzelhandelsgeschäften, der die Attraktivität des Marktplatzes steigert. In den oberen Stockwerken sind betreutes Wohnen, Kurzzeit- und Tagespflege, Büro- und Praxisflächen sowie eine Kindertagesstätte mit Dachgarten untergebracht, was zur weiteren Belebung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beiträgt. Ergänzt wird das Gebäude durch einen neu errichteten Hotelbau.

Ebenso wurde in Lünen ein ehemaliges Warenhaus umgestaltet. Die Umnutzung der ehemaligen Hertie-Immobilie stellt ein zentrales Projekt im Stadtumbau Lünens dar. Hervorgegangen ist ein modernes, funktionales Gebäude mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss und barrierefreien, hochwertigen Wohnungen in den oberen Etagen, die sich harmonisch in das Umfeld der Lünen Innenstadt einfügen. Zudem wurde die Umgestaltung der angrenzenden öffentlichen Flächen in die Stadtumbaustrategie integriert, wodurch am neu gestalteten Marktplatz eine lebendige Mitte der Innenstadt entstanden ist, auf die auch die modernisierte Fußgängerzone ausgerichtet ist.

Thematisch Investment

Der Investmentmarkt ist unter dem Einfluss steigender Zinsen und sich damit verändernden Finanzierungsbedingungen zuletzt nahezu zum Erliegen gekommen. Neben den finanzmarktpolitischen Einflüssen wirken sich zusätzlich noch aktuelle Entwicklungen im Hinblick auf ESG auf den Investmentmarkt aus.

Dabei waren sich die Teilnehmenden einig, dass sich die Wirtschaftsimmobiliemärkte derzeit noch in der Preisfindungsphase befinden und Immobilienkäufer und -verkäufer sich häufig noch nicht auf einen gemeinsamen Preis einigen können. Insbesondere die hohen Bestandsbewertungen aus der Vergangenheit lassen dabei dementsprechend hohe Abwertungen erwarten. Hinzu kommen im Bereich der Projektentwicklungen deutlich steigende Material- und Lohnkosten, wodurch sich die vorhandenen Wirtschaftspläne nicht mehr rechnen. Dies führt derzeit zu verstärkten Projektverschiebungen oder gar Verwerfungen und in deren Folge zu Engpässen auf dem Investmentmarkt.

Diese Engpässe wirken sich in der Praxis vielschichtig aus und können durch eine Kombination von Angebots- und Nachfrageschwierigkeiten sowie wirtschaftlichen, politischen, technologischen und umweltbezogenen Faktoren beeinflusst werden. Mehrheitlich wurde die Meinung vertreten, dass Investoren und Entwickler diese Herausforderungen strategisch angehen müssen, indem sie flexible und innovative Lösungen finden und gleichzeitig die sich verändernden Marktbedingungen genau beobachten. Politische Entscheidungsträger können ebenfalls eine wichtige Rolle spielen, indem sie regulatorische Rahmenbedingungen anpassen und Anreize für nachhaltige und innovative Bauprojekte schaffen.

Darüber hinaus sehen die Teilnehmenden eine signifikante Auswirkung der neuen CO₂-Bepreisung auf den Neubau von Büroimmobilien. Die Maßnahme zielt darauf ab, den Ausstoß von Treibhausgasen zu reduzieren und den Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft zu fördern. Durch die neue Bepreisung werden die Kosten herkömmlicher Bauweisen in die Höhe getrieben, wodurch insbesondere die Verwendung nachhaltiger Materialien und Technologien mit einer geringeren Emissionswirkung attraktiver werden.

Unter Berücksichtigung dieser und weiterer tiefgreifender Entwicklungen waren sich die Teilnehmenden des Workshops dennoch einig, dass zeitnah wieder erste Verkäufe zu erwarten sind und mit einem vorsichtigen „Aufschwung“ auf dem Investmentmarkt zu rechnen ist. Dabei wird sich der Markt deutlich ausdifferenzieren und insbesondere nicht ESG-kompatible Immobilien unter Druck geraten. Sich zuspitzende ESG-Regularien wirken sich ebenso stark auf den Immobilienbestand aus. Insbesondere in kleineren Märkten mit einem geringen Mietniveau sind dabei nötige Sanierungskosten kaum wirtschaftlich tragbar umzusetzen, sodass diese Märkte und Immobilien in den kommenden Jahren Gefahr laufen, zu stranden.

Um das Risiko von „Distressed Assets“ insbesondere in kleineren Märkten (ohne entsprechendes Mietsteigerungspotenzial) zu vermeiden, wurde auch die Bedeutung staatlicher Förderung diskutiert. Dabei gehe es

zentral darum, wirtschaftliche Hürden zu überwinden, den technologischen Fortschritt zu beschleunigen, die Marktbedingungen zu verbessern und einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Abbildung 5

Kern der Diskussionen war das Spannungsfeld zwischen Zinskrise, Stagnation und dem anhaltenden Investmentdruck



Quelle: bulwiengesa

Leitfragen für den Thementisch Investment:

- Sind die gängigen Ansätze für Wertermittlung/Finanzierung unter den aktuellen Marktbedingungen und Strukturveränderungen noch angemessen und sinnvoll?
- Wie reagieren Investoren in Bezug auf Investitionskonzepte und Renditeerwartungen?
- Welche Rolle spielt ESG für die Wirtschaftsimmobilien sowie für die strategische Stadtentwicklung?
- Welche Auswirkungen werden ESG-Kriterien in Bezug auf Marktgängigkeiten, Preis- und Mietstrukturen haben?

Fazit und Ausblick



Foto: WoGi – stock.adobe.com

Auch als disruptiv erlebte Veränderungen unserer Alltagsumgebung in den Städten und im Arbeitsalltag haben ihre Gestaltungsspielräume. Aus dieser Haltung heraus zeichnet der Zukunftsausblick der Expertinnen und Experten des Workshops keinesfalls ein dystopisches Bild, sondern ist eher ein Appell zu handeln.

Die Immobilienbranche wird von den aktuellen Dynamiken enorm gefordert. Die daraus resultierende Unsicherheit lässt sich mit folgender Frage gut auf den Punkt bringen: Was ist das neue „Normal“, wenn sich Kaufzurückhaltung, Homeoffice und ein neues Zinsniveau eingependelt haben?

In diesen Punkten bestand unter den Teilnehmenden ein breiter Konsens:

- Innenstädte bleiben der bedeutendste Ort für Arbeiten, Einkaufen und Leben.
- Ein verändertes Preisniveau (miet- und investimentseitig) wird neue Nutzungskonzepte ermöglichen.
- Gleichzeitig muss mehr getan werden, um den Besuch in der Innenstadt einfach und angenehm zu gestalten.
- Dabei stehen Sicherheit, Ordnung, Sauberkeit – „S.O.S.“ – ganz oben auf der To-do-Liste der Planenden und Stadtverantwortlichen, damit sich die Besucherinnen und Besucher, die Beschäftigten sowie die Anwohnerinnen und Anwohner

zu jeder Tages- und Nachtzeit wohlfühlen können.

- Darüber hinaus herrschte über alle Themengebiete hinweg die Forderung bzw. das Bedürfnis einer fortschreitenden Flexibilisierung und Digitalisierung der Planungsleistungen sowie der hoheitlichen Rahmenbedingungen, insbesondere adressiert an die öffentlichen Verwaltungen.

Abschließend wurden die Teilnehmenden des Workshops nach der Erwartungslage für die kommenden zehn Jahre gefragt. Die Thesen wurden dabei bewusst zum Teil in polarisierender Weise formuliert (siehe Abb. 6 auf S. 14).

Im Ergebnis fand sich eine (überwiegend) einheitliche Erwartungshaltung hinsichtlich der künftigen Entwicklung im Einzelhandel (Frage 2) sowie der Bedeutung der Innenstadt (Frage 3): Acht von 14 Stimmen konnten dabei der These gar nicht zustimmen, dass der Einzelhandel in zehn Jahren nur noch digital stattfinden wird. Nicht ganz so eindeutig, aber dennoch mehrheitlich bejaht wurde die Behauptung, dass

sich die Innenstadt in zehn Jahren als lebendiger Begegnungsort weiter ausdifferenziert haben wird.

Bei der Frage nach dem Büro als zukünftigen Arbeitsort (Frage 1) sind die Antworten hingegen breiter

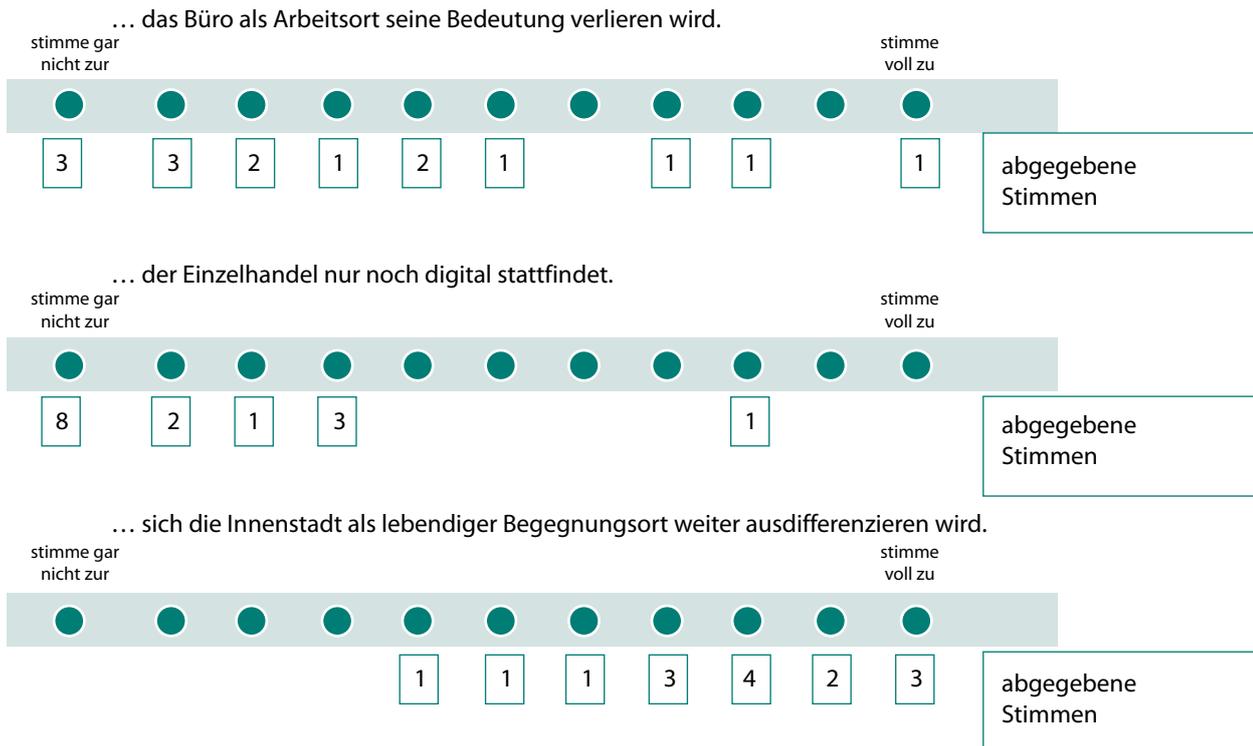
gestreut. Tendenziell sind die Teilnehmenden zwar eher der Meinung, dass das Büro auch zukünftig von Bedeutung sein wird. Gleichzeitig wird aber auch vereinzelt erwartet, dass der Arbeitsort „Büro“ an Bedeutung verlieren wird. Insbesondere

getrieben durch die Diskussion rund um Homeoffice, Flexibilität und Digitalisierung wird sich die Bürowelt und Nutzerschaft in den kommenden Jahren weiter ausdifferenzieren und damit ein breiteres Bild hinsichtlich des Büros als Arbeitsort ergeben.

Abbildung 6

Abschließendes Meinungsbild/Erwartungshaltung der Workshop-Teilnehmenden

Ich habe die Erwartungshaltung, dass in zehn Jahren...



Quelle: bulwiengesa

Herausgeber
 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
 im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
 Deichmanns Aue 31–37
 53179 Bonn

Kontakt
 Eva Katharina Neubrand
 evakatharina.neubrand@bbr.bund.de

Redaktion
 Katina Gutberlet

Satz und Layout
 Yvonne Groh

Die BBSR-Berichte KOMPAKT sind kostenfrei erhältlich und auf der Homepage des BBSR als Download abrufbar:
www.bbsr.bund.de

ISSN 1867-0547 (Printversion)
 ISBN 978-3-87994-586-3

Bonn, September 2024

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“
 Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR: www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter