

11

Entwicklung von Gewerbemieten in Innenstadtlagen im Zuge der Coronapandemie

ILS-WORKING PAPER

Von: Dr. Kati Volgmann

Unter Mitarbeit von Benjamin Bresser



Impressum

Herausgegeben vom

ILS – Institut für Landes- und
Stadtentwicklungsforschung gGmbH
Brüderweg 22–24
44135 Dortmund

Telefon +49 (0)231 90 51–0
Telefax +49 (0)231 90 51–155

www.ils-forschung.de
poststelle@ils-forschung.de

Dortmund, Deutschland, März 2024
© ILS 2024, alle Rechte vorbehalten.

ISSN 2701-0112 (online)

<https://doi.org/10.58122/qc70-q906>

Autorin

Dr. Kati Volgmann

Kartografie

Jutta Rönsch, Dr. Kati Volgmann

Fotos

Adobe Stock 180254978

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Das ILS-Working Paper 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).

Über die Autorin

Dr. Kati Volgmann ist wissenschaftliche Mitarbeiterin in der Forschungsgruppe Mobilität und Raum.

Unter Mitarbeit von Benjamin Bresser – studentische Hilfskraft in der Forschungsgruppe Mobilität und Raum.

Inhaltsverzeichnis

Impressum	3
Inhaltsverzeichnis.....	4
1 Ziele und Inhalte der Untersuchung	3
2 Methodik und Gliederung.....	3
3 Erkenntnisse.....	5
3.1 Nachlassende Anziehungskraft von Innenstädten.....	5
3.2 Deutschlandweit sinkende Preisindizes während der Coronapandemie	6
3.3 Sinkende Mietpreise für Einzelhandelsflächen in NRW.....	7
3.4 Kein Einbrechen der Büromieten in NRW	10
3.5 Leerstände in Nebenlagen und innerstädtischen Einkaufszentren	13
4 Fazit und Ausblick	19
5 Abbildungsverzeichnis.....	21
6 Literatur.....	22

1 Ziele und Inhalte der Untersuchung

Die Leitfunktion des Einzelhandels in den Innenstädten war lange Zeit unbestritten. Noch heute ist das typische System „Fußgängerzone“ durch Kauf- und Warenhäuser und später hinzugetretene innerstädtische Einkaufszentren geprägt. Um solche Fixpunkte gruppieren sich viele weitere Einzelhandelsbetriebe, die von hohen Fußgängerfrequenzen und einem konzentrierten Kundenpotenzial profitieren. Das Mietniveau für die Einzelhandelsflächen erhöhte sich lange Zeit stetig, da hier hohe Umsätze und Renditen erzielt werden konnten. Darüber hinaus waren in vielen Städten hohe Mietpreissteigerungen für Büroflächen zu beobachten, die aus der steigenden Flächennachfrage und dem nicht gleichermaßen steigenden verfügbaren Flächenangebot resultierten. Die zunehmende Digitalisierung, der wachsende Onlinehandel und nicht zuletzt die Folgen der Coronapandemie in den letzten Jahren brachten diese Entwicklung ins Wanken und könnten zu einer Neubewertung der Attraktivität innerstädtischer Lagen und Funktionen – wie z. B. Einzelhandel, Gastronomie oder Büro – führen. Dies wirft die Frage nach Anpassungen der Mietpreise für Gewerbeflächen und deren Folgen auf.

Im Fokus der Untersuchung standen folgende Fragestellungen:

- Gibt es empirische Hinweise für eine nachlassende Anziehungskraft von Innenstädten als Einzelhandelsstandorte?
- Ist ein spürbarer Rückgang der Einzelhandels- und Büromieten in Innenstädten in unterschiedlichen Lage- und Stadttypen zu beobachten?
- Welche Innenstadtlagen sind von Leerstand betroffen?
- Können sinkende Gewerbemieten in Innenstädten nicht nur als Ausdruck der Krise, sondern auch als eine Chance für eine neue Belebung der Innenstädte angesehen werden?

Dieser Endbericht fasst die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung zusammen und bezieht Entwicklungen bis Ende 2023 ein. Um die weitere Entwicklung abbilden zu können, soll eine Fortführung der Erhebungen stattfinden.

2 Methodik und Gliederung

Ausgehend von einer Analyse aktueller Fachliteratur und Presseartikel wurden die Forschungsfragen durch die Auswertung statistischer Daten für nordrhein-westfälische Innenstädte sowie durch eigene Erhebungen in Fallstudienstädten untersucht.

Um Anhaltspunkte für eine Veränderung der Attraktivität von ausgewählten Innenstädten zu untersuchen, wurden zunächst für verschiedene Einkaufsstraßen die Passant*innenfrequenzen¹ analysiert (Kap. 3.1). Anschließend konnte die Entwicklung der Einzelhandels- und Büromieten mit Datensätzen

¹ Die Daten von hystreet.com bilden die Entwicklungen der Passant*innenfrequenzen in deutschen Innenstädten ab. 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*innenströmen, die die Anzahl der Personen in Geschäften und deren Bewegungsrichtung abbilden, geben die Passant*innenfrequenzen lediglich die potenzielle Laufkundschaft auf einer Straße an.

zum deutschlandweiten Preisindex bei Neuvertragsmieten (Kap. 3.2), zu realen Marktmieten² (IVD-Gewerbe-Preisspiegel-Daten) und Angebotsmieten³ (Value-Marktdaten) dargestellt werden.

Für 99 Gemeinden in Nordrhein-Westfalen wurden quantitative Analysen zur Mietpreisentwicklung für Einzelhandels- (Kap. 3.3) und Büroflächen (Kap. 3.4) auf Basis der bei Neuvermietungen erzielten Nettokaltmieten (IVD-Gewerbe-Preisspiegel-Daten) durchgeführt. Die Auswertung erfolgte zudem nach einer Differenzierung der Stadtgröße gemäß der Stadt- und Gemeindetypen des BBSR (BBSR 2021). Dabei verteilten sich die untersuchten NRW-Kommunen unterschiedlich auf die Stadtgrößenklassen:

- 23 Großstädte = Städte mit 100.000 und mehr Einwohnern,
- 21 große Mittelstädte = Städte mit 50.000 bis unter 100.000 Einwohnern,
- 41 kleine Mittelstädte = Städte mit 20.000 bis unter 50.000 Einwohnern und
- 14 Kleinstädte = Städte mit weniger als 20.000 Einwohnern.

Weiterhin wurden die Angebotsmieten (Value-Marktdaten) für Einzelhandels- (Kap. 3.3) und Büroflächen (Kap. 3.4) für die fünf Innenstädte Dortmund, Köln, Bielefeld, Witten und Wuppertal⁴-Elberfeld als Fallstudien-Städte beispielhaft ausgewertet. Enthalten waren kleinteilige Vermietungen aus über 100 Immobilienportalen ohne großvolumige Transaktionen. Der überwiegende Teil der Mietangebote befand sich nicht in den A-Lagen, in denen eher hochpreisige Mietverträge abgeschlossen werden, sondern in den B-Lagen. Für die Analyse war das interessant, weil es sich bei den einbezogenen Lagen um die „Ränder“ der City handelt, die besonders stark von Fluktuation und Leerstand betroffen sind und womöglich zukünftig sein werden. Die Angebotsmieten in den B-Lagen konnten damit Hinweise darauf geben, ob Vermieter*innen Ladenlokale im Durchschnitt günstiger angeboten und sich insofern Mietanpassungsprozesse bereits bei der Angebotsmiete ergeben haben.

Die Auswahl der Fallstudienstädte erfolgte vor dem Hintergrund, dass neben überregionalen Innenstadtzentren wie Dortmund, Köln und Bielefeld auch kleinere Zentren wie Witten und Wuppertal-Elberfeld in die Analyse einbezogen werden sollten.

Neben der Mietpreisentwicklung wurden leerstehende Ladenlokale in Erdgeschosslagen (Leerstände in den Obergeschossen der Einkaufszentren wurden mit einbezogen) in den fünf Innenstädten im Frühjahr 2022 und 2023 explorativ⁵ erhoben und die Ergebnisse ausgewertet (Kap. 3.5). Ziel war einerseits die Erfassung und Kartierung des Leerstands, andererseits die Bewertung der Lagen im Zusammenhang mit der Mietpreisentwicklung. Die innerstädtischen Erhebungsgebiete orientierten sich sowohl an den klassischen A-Lagen (zentrale Einkaufsstraßen) als auch an den B-Lagen (Nebenlagen abseits der zentralen Einkaufsstraße, oft in Nebenstraßen) aus den Einzelhandelskonzepten (z. B. Stadt Dortmund 2013) sowie anderen zur Verfügung stehenden Klassifizierungen (Website Highstreets; Website Ge-

² Der IVD-Gewerbe-Preisspiegel erfasst den Immobilienmarkt für 350 bis 380 Städte in Deutschland (für Nordrhein-Westfalen sind es 99 Städte). Grundlage der Analyse bilden die Marktpreise für Ladenmieten für die Jahre 2016, 2017, 2018, 2019, 2021, 2022. 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.

³ Die VALUE-Marktdatenbank (ehemals empirica Systeme) liefert Informationen zu Preisen, Mieten und Renditen des deutschen Immobilienmarktes. Sie basiert auf Immobilienmarktdaten aus mehr als 100 Quellen für Wohn- und Gewerbeimmobilien (bundesweite und lokale Immobilienportale, Makler*innendaten). Für Forschungszwecke wurden die Daten für die fünf Städte Dortmund, Köln, Bielefeld, Witten und Wuppertal kostenfrei als Benchmark über den VALUE-Analyst zur Verfügung gestellt. Für das Segment Gewerbeimmobilien erfolgte eine Auswertung der Angebotsmieten für Einzelhandelsimmobilien sowie Büro- und Praxisimmobilien (Value-Marktdaten 2022).

⁴ In Wuppertal gibt es zwei Hauptzentren: Elberfeld und Barmen. Die größere Innenstadt Wuppertal Elberfeld wurde innerhalb des Projekts untersucht, so dass im Folgenden die Bezeichnung Innenstadt Wuppertal für Wuppertal-Elberfeld verwendet wird.

⁵ Die Erhebung hatte einen explorativen Charakter. Daher war es nicht immer möglich, einen Leerstand eindeutig zu identifizieren, wie z. B. während Renovierungsarbeiten oder temporärer Nutzungen. Zudem wurden die Daten nur für zwei Zeiträume erhoben. Veränderungen davor und dazwischen können nicht abgebildet werden.

werbeimmobilien JLL), die zentrale Gebiete mit Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Büroflächen erfassen.

Zudem konnten die Mietpreisentwicklungen und Leerstände vor dem Hintergrund der Belebung der Innenstädte diskutiert und perspektivische Entwicklungstendenzen aufgezeigt werden (Kap. 3.5 und 4).

3 Erkenntnisse

3.1 Nachlassende Anziehungskraft von Innenstädten

Als ein wichtiges Ergebnis der Studie lässt sich festhalten, dass es Anhaltspunkte dafür gibt, dass die Attraktivität der Innenstädte vielerorts abgenommen hat. Dies legt insbesondere eine Betrachtung der Passant*innenfrequenzen für ausgewählte zentrale Einkaufsstraßen in den Fallstudien-Städten Dortmund, Köln, Bielefeld und Wuppertal⁶ nahe (Abb. 1). Für die Monate im Lockdown 2020 und 2021 zeigen sich deutliche Ausschläge nach unten. Danach sind jeweils wieder punktuell höhere Passant*innenfrequenzen zu beobachten, die jedoch mit einer Ausnahme (Poststraße in Wuppertal) nicht das Niveau vor der Pandemie erreichen und in einigen Lagen sogar deutliche Verluste zwischen 10 % und 50 % aufweisen.

Die Entwicklung der Passant*innenfrequenzen weist dabei kleinräumige Unterschiede innerhalb einer Innenstadt auf. Hieraus lassen sich Hinweise auf unterschiedliche Lagequalitäten und ihre Widerstandsfähigkeit gegenüber Krisen ableiten. Waren die Frequenzen z. B. am Westenhellweg Mitte und Ost in Dortmund an den Samstagen im Jahr 2020 auf einem vergleichbaren Niveau, ging die Spanne in den Halbjahren 2023 deutlich auseinander. Es kam zu einer Abnahme der Lagequalität – Verschlechterung der Standortbedingungen – für den östlichen Westenhellweg. Ähnliche Trends zeigen sich bei den Frequenzen der beiden Bielefelder Einkaufsstraßen: Die Stresemannstraße (B-Lage), eine Nebenstraße abgehend von der Haupteinkaufsstraße, hatte an Samstagen im Jahr 2023 deutlich weniger Passant*innen als die klassische Fußgängerzone in A-Lage.

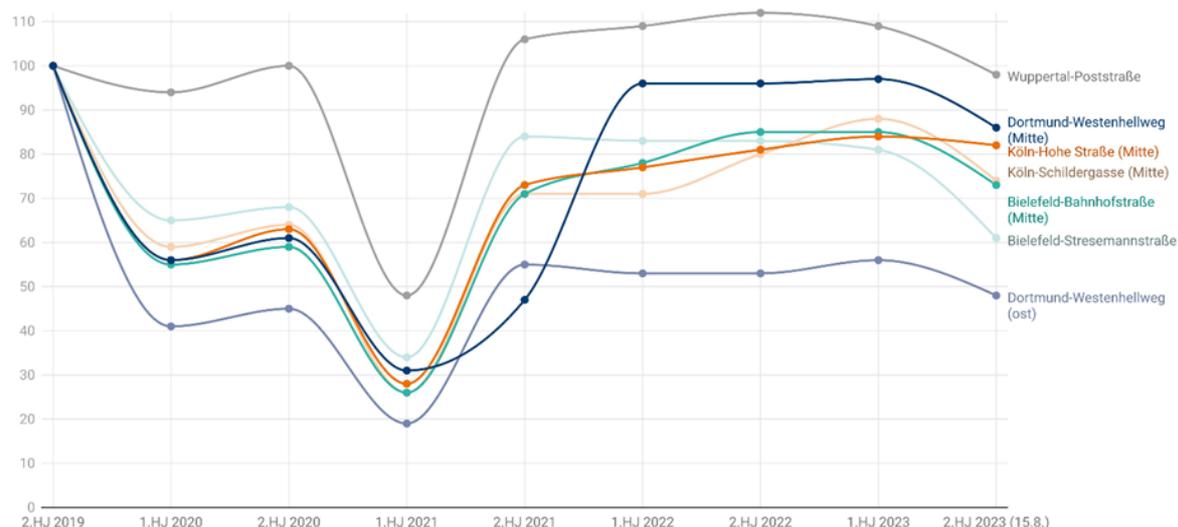


Abbildung 1: Indexentwicklung⁷ der Passant*innenfrequenzen an Samstagen zwischen 9:00 und 20:00 Uhr 2019-2023 (2. Halbjahr 2019 Index = 100) (eigene Darstellung, Datenquelle: hystreet.com)

⁶Für Witten liegen keine Daten zu Passant*innenfrequenzen von hystreet.com vor.

⁷ Um die Veränderung ab dem Jahr 2019 zu messen, wird 2019 als Basisjahr festgelegt. Das bedeutet, der Wert des Indexes im Jahr 2019 ist 100.

Auch die Art des Angebotes vor Ort beeinflusste die Entwicklung von Passant*innenfrequenzen. Vor allem der Non-Food-Handel ist von den abnehmenden Frequenzen während der Coronapandemie betroffen (HDE Handelsverband Deutschland 2022).

3.2 Deutschlandweit sinkende Preisindizes während der Coronapandemie

Die deutschlandweite Mietpreisentwicklung für gewerbliche Immobilien in den Segmenten Büro und Einzelhandel zeigt, dass sich mit der Coronapandemie im Jahr 2020 der bis dahin positive Trend zumindest zeitweise umkehrte (Abb. 2). Mit Blick auf die Büroflächen belegen die Zahlen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp-Preisindex) für 2020 und 2021 einen leichten Rückgang der Neuvertragsmieten. Die zuvor hohen Wachstumsraten bei Büroimmobilien konnten während der Pandemie nicht gehalten werden. Die Unsicherheit über die zukünftige Nachfrage nach Büroflächen schien sich jedoch ab Mitte 2021 wieder zu verringern, was sich in einem erneuten Anstieg der Büromieten widerspiegelte⁸.

Mit Blick auf Einzelhandelsimmobilien fielen mit Beginn der Coronapandemie erstmals seit Mitte der 1990er Jahre die Mieten bei Neuverträgen. Das hohe Niveau der Einzelhandelsmieten konnte während der Pandemie nicht gehalten werden. Noch bis Ende 2022 folgte die Entwicklung einem Abwärtstrend (Abb. 2). Es deutet sich somit an, dass die Einzelhandelsmieten nachhaltiger und grundsätzlicher von einem Negativtrend betroffen sind, als die Büromieten. In der Mietenentwicklung scheint sich widerzuspiegeln, dass die Coronapandemie eine bereits herausfordernde Lage im stationären Einzelhandel weiter verschärft hat.

Index

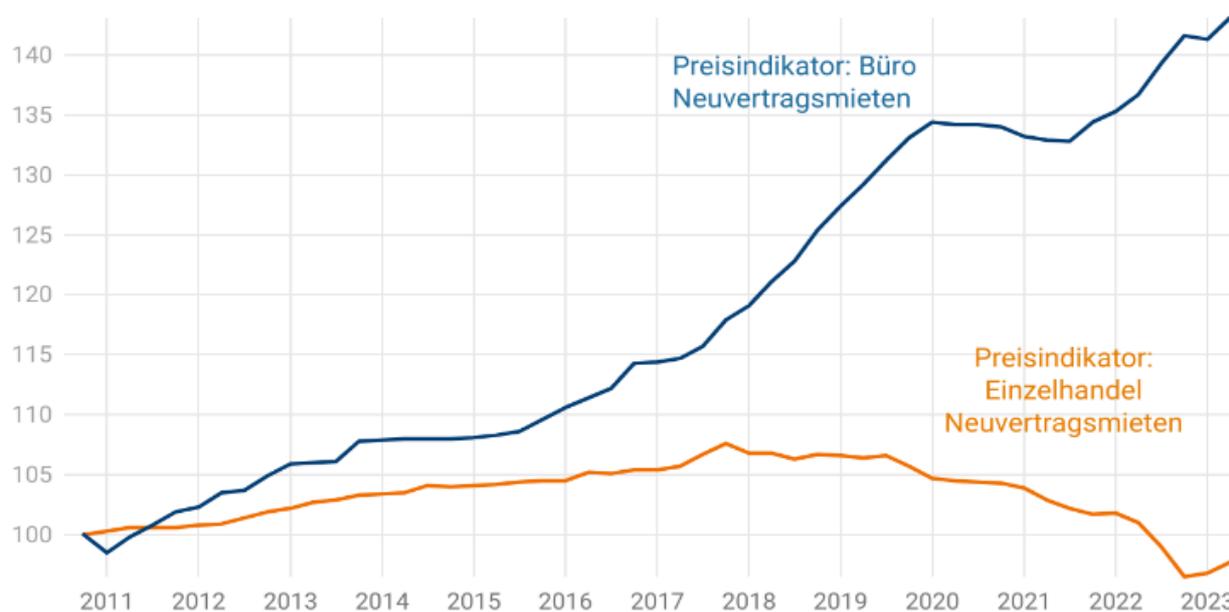


Abbildung 2: Entwicklung des Preisindex für Einzelhandels- und Büroimmobilien bei Neuvertragsmieten in Deutschland 2016-2023 (2010 Index = 100) (eigene Darstellung, Datenquelle: Deutsche Bundesbank, vdpResearch GmbH)

⁸ Zu ähnlichen Ergebnissen kommt eine Studie von BNP Paribas Real Estate, aus der hervorgeht, dass sich viele Unternehmen während der Pandemie zurückgehalten haben, Büroflächen anzumieten, aber die Vermietungsaktivitäten ab 2022 wieder zunehmen (BNP Paribas Real Estate GmbH 2022).

3.3 Sinkende Mietpreise für Einzelhandelsflächen in NRW

Die negative Entwicklung der Mietpreise für Einzelhandelsflächen während der Coronapandemie konnte auch für NRW-Kommunen nachgewiesen werden.

Entwicklung der Nettokaltmieten

Basierend auf dem IVD-Gewerbe-Preisspiegel des Immobilienverbands Deutschland, der für 99 Städte (Groß-, Mittel- und Kleinstädte) in Nordrhein-Westfalen ausgewertet wurde, konnten die Entwicklungen der bei Neuvermietungen erzielten Nettokaltmieten analysiert werden.

Danach weist die überwiegende Mehrheit der untersuchten NRW-Städte sinkende oder stagnierende Mietpreise für Einzelhandelsflächen auf. Im Durchschnitt der 99 NRW-Kommunen sanken die Einzelhandelsmieten zwischen 2019 und 2022 in den zentralen Einkaufslagen (A-Lagen) für kleine Ladenlokale (ca. 60 qm) um -11 % und in den Nebelagen (B-Lagen) abseits der großen Einkaufsstraßen um -4 %. Die Mietpreisentwicklung war von Stadt zu Stadt unterschiedlich und differierte auch innerhalb der einzelnen Städte. Sie hing von verschiedenen Faktoren wie z. B. der Einkaufslage, der Größe der Innenstädte und dem Kaufkraftniveau des Einzugsgebietes ab.

Mit Blick auf die zentralen Einkaufslagen (A-Lagen) verzeichneten 61 von insgesamt 99 Kommunen in Nordrhein-Westfalen, die aufgrund der Datenlage analysiert werden konnten, zwischen 2019 und 2022 Mietpreisrückgänge. Davon verteilten sich 20 auf die Großstädte – das entsprach 87 % aller untersuchten Großstädte –, 17 auf große Mittelstädte (81 %), 19 auf kleine Mittelstädte (46 %) und 5 auf Kleinstädte (26 %). Damit waren überwiegend Groß- und Mittelstädte von Mietpreisrückgängen betroffen, während kleinere Städte stabilere A-Lagen aufwiesen.

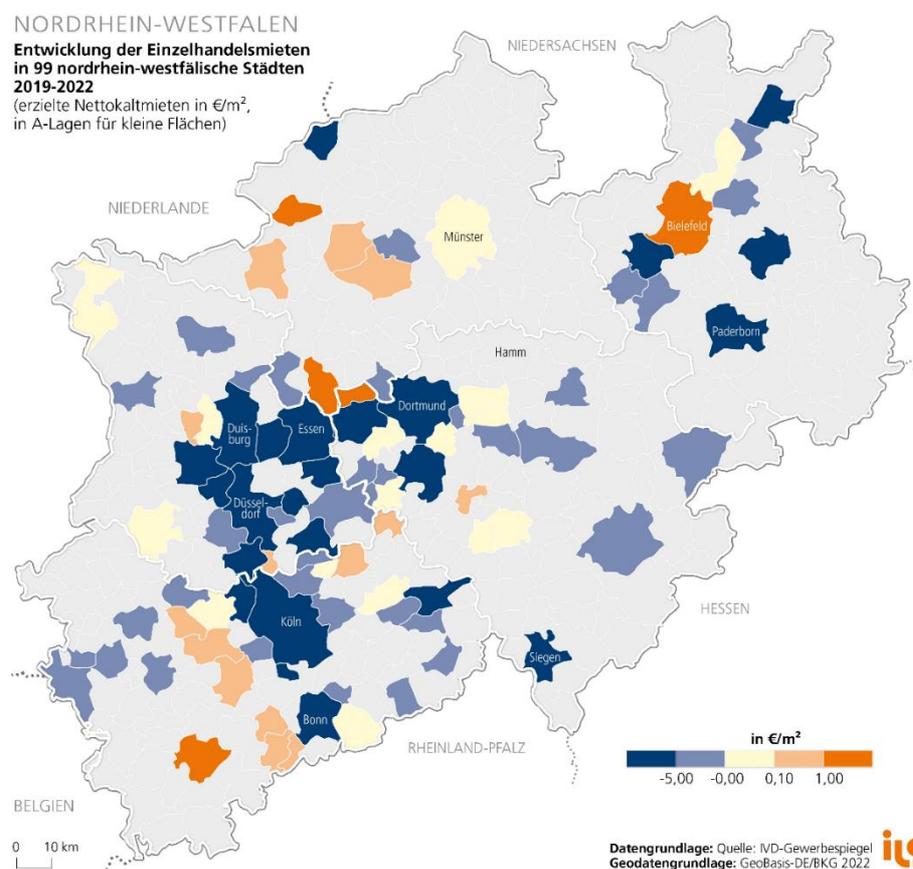


Abbildung 3: Absolute Entwicklung der Einzelhandelsmieten (Median) in A-Lagen für kleine Flächen 2019-2022 (eigene Darstellung, Datenquelle: IVD-Gewerbe-Preisspiegel)

Die höchsten absoluten Mietpreisrückgänge waren in den Innenstädten von Köln (- 60 EUR/qm), Essen (-30 EUR/qm), Bochum (-25 EUR/qm) und Krefeld (-23 EUR/qm) zu beobachten. Ausnahmen vom negativen Entwicklungstrend bildeten Bielefeld (+15 EUR/qm), Gelsenkirchen (+5 EUR/qm) und Herne (+2,5 EUR/qm) mit leicht steigenden Mietpreisen. Allerdings lagen die Mietpreise der drei zuletzt genannten Großstädte deutlich unter dem mittleren Mietpreisniveau der Großstädte, sodass diese positive Entwicklung nicht überinterpretiert werden darf (vgl. Abb. 3).

Mit Blick auf die unterschiedlichen Gemeindetypen (differenziert nach Größenklassen) zeigen sich insbesondere bezüglich der relativen Höhe der Mietpreisrückgänge nennenswerte Unterschiede. So fielen die Rückgänge in den Großstädten und größeren Mittelstädten sowohl in A- als auch in B-Lagen deutlich höher aus als in den kleineren Mittel- und Kleinstädten. Eine Begründung ist dabei im Ausgangsniveau der Mietpreise zu finden, welches in den Großstädten um ein Vielfaches höher lag und insofern mehr Anpassungsspielraum barg. Der Rückgang in den größeren Städten war zudem in der Tendenz umso höher, je höher das Preisniveau vor Pandemie-Beginn lag (Abb. 4).

Rückläufige Entwicklungen in A-Lagen führten gerade in den Großstädten häufig parallel zu Mietpreiskorrekturen in Nebenlagen (B-Lagen) im Sinne einer Absenkung der Mieten. Allerdings fielen die Mietpreisrückgänge in den A-Lagen (relativ) deutlich höher aus als in den Nebenlagen (vgl. Abb. 4). Eine mögliche Erklärung hierfür ist, dass Marktanpassungsprozesse in den Nebenlagen bereits vor der Pandemie eingesetzt und das Mietniveau nach unten korrigiert haben.

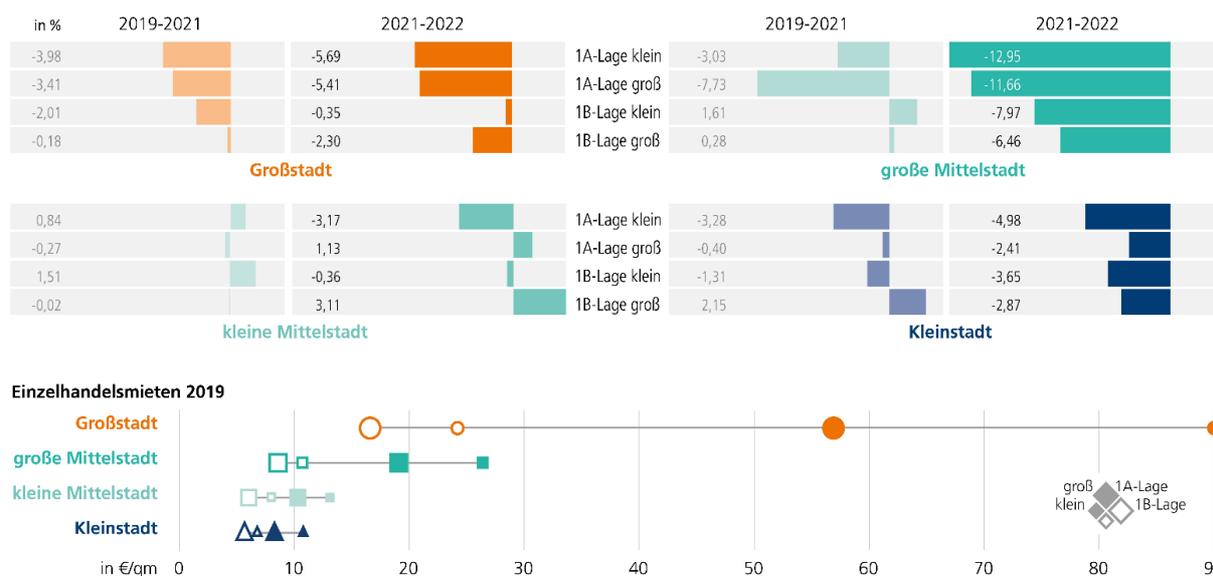


Abbildung 4: Vergleich der jährlichen relativen Entwicklung der Einzelhandelsmieten (erzielte Median-Nettokaltmiete) für kleine (ca. 60 qm) und große Ladenflächen (ca. 150 qm), differenziert nach Stadtgröße und Innenstadtlage für 99 nordrhein-westfälische Städte; Referenz dazu Einzelhandelsmietpreise für 2019 (eigene Darstellung, Datenquelle: IVD-Gewerbe-Preis-spiegel)

Bezüglich des Entwicklungsverlaufs der Mietpreisanpassungen ist auffallend, dass der Mietpreisrückgang im Zeitraum 2021 bis 2022 (gegenüber 2019 bis 2020) tendenziell noch einmal an Dynamik gewann – sowohl in zentralen Lagen als auch in Nebenlagen. Besonders deutlich zeigt sich dieser Trend in den großen Mittelstädten. Lediglich in kleineren Mittelstädten war diese Entwicklungsrichtung nicht eindeutig ausgeprägt (vgl. Abb. 4). Das diffuse Bild, welches sich hier ergab, war ggf. Ausdruck eines Marktes, auf dem sich allgemeine Entwicklungen im Einzelhandelsbereich (insbesondere Konzentrationsbestrebungen) deutlicher ausprägen als die Folgen der Coronapandemie. Dies könnte wiederum damit zusammenhängen, dass eine Marktberäumung mit Mietpreisanpassungen, Problemen bei Nachvermietungen oder auch höheren Leerständen hier bereits vor der Coronapandemie einsetzte (Appel/Hardaker 2022).

Entwicklung der Angebotsmieten in den Fallstudien-Städten

Während die Nettokaltmieten die tatsächlich erzielten Mietpreise spiegeln, geben die Angebotsmieten, die für die Fallstudien-Städte ermittelt wurden, Aufschluss darüber, zu welchen Preisen Objekte am Markt angeboten (aber nicht zwingend auch vermietet) werden. Als Datenquelle wurde der Value Marktdatensatz verwendet, der für einen Zeitraum von 2016/2017 bis 2022/2023 zur Verfügung stand und kleinteilige Vermietungen abbildet. Hier deuten sich insofern potenzielle proaktive Anpassungstendenzen auf Vermieter*innenseite an.

Die Auswertung zeigt ein weniger eindeutiges Entwicklungsbild als im Falle der Nettokaltmieten. Der Trend steigender Mieten (bis 2019), der durch die Coronapandemie (2020/2021) gebremst wurde, lässt sich in den Großstädten Köln und Dortmund deutlich erkennen (Abb. 5). Eine unterschiedliche Entwicklungsrichtung erfolgte in den beiden Städten in 2022/2023: In Köln zogen die Angebotsmieten wieder deutlich an, während sie in Dortmund im Mittel weiter sanken. Ein Grund dafür könnte sein, dass der Leerstand in Köln im Vergleich zu anderen Städten deutlich geringer ist (vgl. dazu Kapitel Leerstand). Anders verliefen die Prozesse in den Innenstädten von Bielefeld, Witten und Wuppertal. Hier stiegen die Angebotsmieten in den Jahren des Lockdowns 2020/2021 zunächst noch an. Ab 2022/2023 wurden im Durchschnitt günstigere Mieten von Vermieter*innenseite verlangt. Hier zeigt sich eine zeitliche Verzögerung: Marktanpassungsprozesse wurden in diesen Städten erst ab 2023 sichtbar. Anscheinend hatten die Vermieter*innen in den Großstädten proaktiver reagiert als in den kleineren Städten.

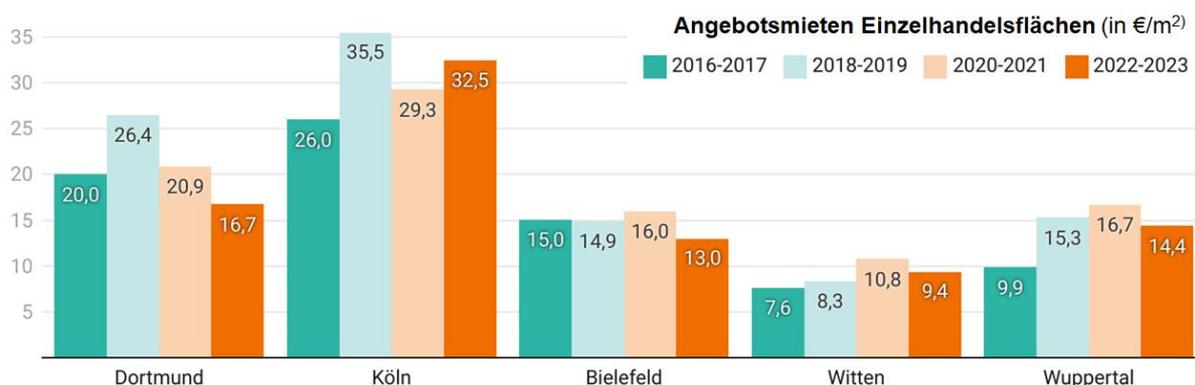


Abbildung 5: Einzelhandelsmieten (Median-Angebotsmieten) für fünf NRW-Innenstädte 2016/17-2022/23 (Median für jeweils zwei Jahre) (eigene Darstellung, Datenquelle: Value-Marktdaten)

Bei einer Gegenüberstellung der Angebots- und Nettokaltmieten für Nebenlagen (vergleichbare Bezugsgröße) konnte für Köln und Dortmund festgestellt werden, dass die unterschiedlichen Mietpreise vor der Pandemie 2019 etwa auf gleichem Niveau lagen. Dieses Verhältnis veränderte sich im Jahr 2022: Die durchschnittlichen Angebotsmieten für die oben beschriebenen Flächen in Dortmund (23 EUR/qm) und Köln (47 EUR/qm) konnten bei den ausgehandelten Nettokaltmieten in Dortmund (19 EUR/qm) und in Köln (40 EUR/qm) nicht mehr erreicht werden. Das heißt, die Vermieter*innen verlangten im Durchschnitt deutlich mehr Miete, als ausgehandelt wurde.

Hinweise zum zukünftigen Einzelhandelsmietmarkt

Die mittel- und langfristigen Entwicklungen bei den Einzelhandelsmieten bleiben abzuwarten. Aktuelle Studien gehen aber davon aus, dass sich Einkaufslagen – auch angesichts weiterer Krisen⁹, die die Zentren herausfordern – tendenziell verkürzen und eine Konzentration auf das „Zentrum im Zentrum“ stattfindet. In diesen neuen „Konzentrationsbereichen“ ist davon auszugehen, dass die Mieten – an-

⁹ In Folge des Krieges in der Ukraine sind die Energie- und Mobilitätskosten, aber auch die Kosten für die Herstellung vieler Konsumgüter deutlich gestiegen, so dass die Konsumbereitschaft deutlich gesunken ist. Zudem machen sich die gestiegenen Insolvenzanmeldungen großer Einzelhandelsunternehmen nach und nach mit Leerständen im Stadtbild bemerkbar.

gesichts eines verknappten Mietflächenangebots im Top-Segment – hoch bleiben oder sogar steigen werden (Oberst/Voigtländer 2023). Abseits dieser Lagen fallen Einschätzungen zu Entwicklungsperspektiven weniger positiv aus.

3.4 Kein Einbrechen der Büromieten in NRW

Zwischen dem Büro- und dem Einzelhandelsvermietungsmarkt bestehen deutliche Unterschiede. Die Auswertungen ergeben, dass die Büromieten trotz der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Lage (noch) als weitgehend robust einzustufen sind und gerade in den Großstädten sogar weiter steigen.

Entwicklung der Nettokaltmieten

Basierend auf einer Auswertung der IVD-Gewerbe-Preisspiegel-Daten für NRW (99 Kommunen) lassen sich zu den Entwicklungen der Büromieten von 2019 bis 2022 folgende Aussagen treffen:

Lagen die Büromieten 2019 noch bei durchschnittlich 8,5 EUR/qm für die nordrhein-westfälischen Städte, so mussten 2022 schon über 9 EUR/qm gezahlt werden. Zwischen 2019 und 2022 wiesen 59 Städte (von 99) moderat steigende Büromieten auf, während 19 Städte keine Zuwächse und 21 leichte Abnahmen verzeichneten (z. B. in Bochum, Leverkusen, Köln oder Dortmund) (Abb. 6).

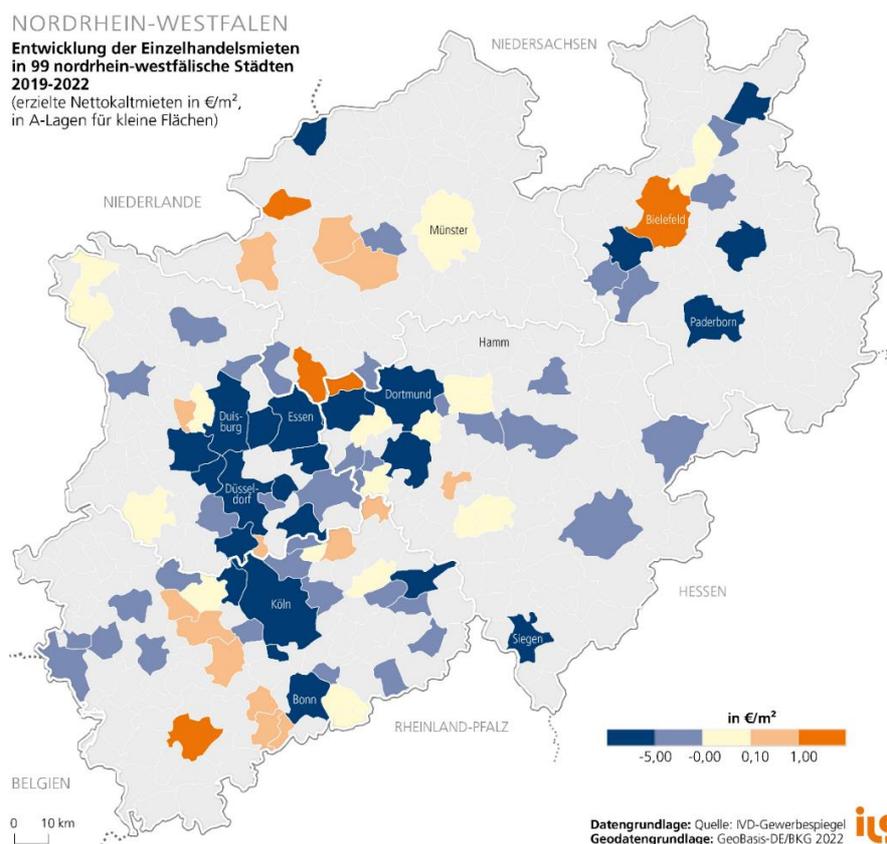


Abbildung 6: Absolute Entwicklung der Büromieten (Median) mit Nutzwert gut 2019-2022 (eigene Darstellung, Datenquelle: IVD-Gewerbe-Preisspiegel)

Von den Städten mit positiver Entwicklung entfielen 14 auf Großstädte und 25 auf kleine Mittelstädte – dies entspricht jeweils einem Anteil von rund 61 % der untersuchten Großstädte bzw. kleinen Mittelstädte. Auch in 16 großen Mittelstädten gingen die Mietpreise nach oben, was einem Anteil von 76 % an den mittleren Großstädten entspricht. Nur in vier Kleinstädten stiegen die Mietpreise, die

anderen Kleinstädte zeigten stabile Mietpreise. Die höchsten absoluten und relativen Abweichungen nach oben fanden sich in Brühl (+8 EUR/qm), Bocholt (+5,5 EUR/qm) und Euskirchen (+5 EUR/qm).

Damit waren im Verhältnis mehr Großstädte und Mittelstädte von Preissteigerungen betroffen als Kleinstädte, was möglicherweise unter anderem daran liegt, dass die Nachfrage nach Büroflächen in urbaneren Räumen tendenziell höher ist, weil Unternehmen von Standortvorteilen der städtischen Infrastruktur und dem Arbeitskräftepool profitierten.

Auch wenn einige Städte stagnierende bis leicht rückläufige Büromieten verzeichneten, kann diese Entwicklung nicht als flächendeckend bezeichnet werden. Von den 21 Städten, in denen die Büromieten leicht gesunken sind, haben nur sechs Städte ein negatives Wachstum über einem Prozent. Gründe für den leichten Rückgang der durchschnittlichen Büromieten in einzelnen Großstädten wie Essen (-2 EUR/qm) oder Düsseldorf (-1 EUR/qm) könnten u. a. in einem größeren Angebot an Büroflächen liegen, was zu einem verstärkten Wettbewerb zwischen den Vermietern und damit zu einem Rückgang der Preise führen kann.

Die Mietpreise für Büroflächen durchliefen in fast allen Nutzungskategorien¹⁰ und Stadtgrößenklassen zwischen 2019 und 2022 eine positive relative Entwicklung (Abb. 7). Erste vorsichtige Anzeichen für eine Abschwächung der Dynamik der Büromietenentwicklung lassen sich an der Verlangsamung des Mietpreiswachstums in den Groß- und Mittelstädten bis 2022 ablesen. Die Büromieten mit gutem und mittlerem Nutzungswert stiegen hier nicht mehr so stark wie noch zwischen 2019 und 2021. Ein Einbrechen am Büromietmarkt während der Coronapandemie kann im Mittel für die Städte in Nordrhein-Westfalen aber nicht festgestellt werden.

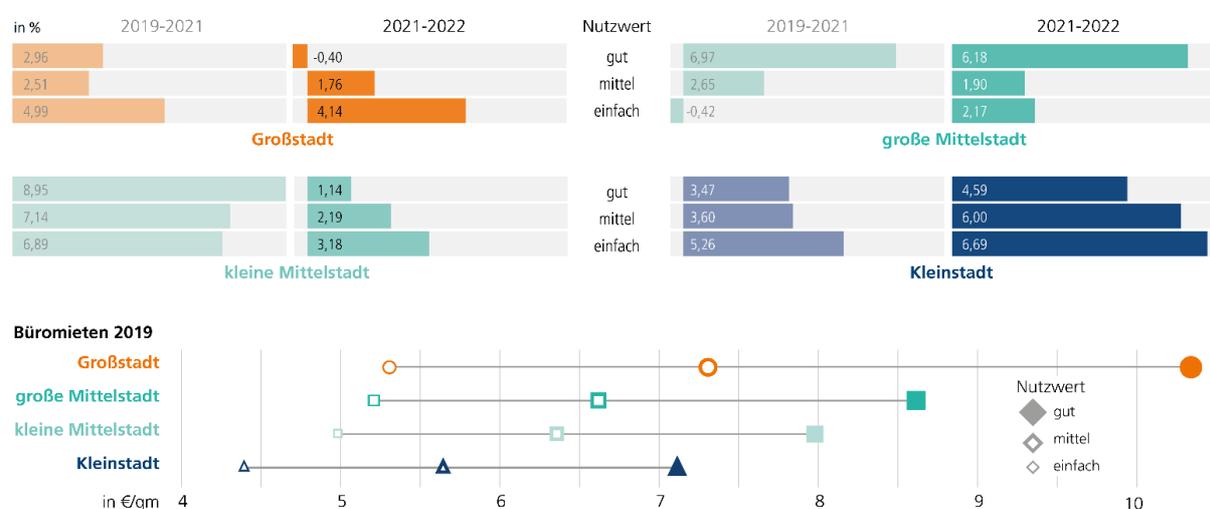


Abbildung 7: Vergleich der jährlichen relativen Entwicklung der Büromieten (erzielte Median-Nettokaltmiete) mit Nutzungswert differenziert nach Stadtgröße für 99 nordrhein-westfälische Städte; Referenz dazu Büromietpreise für 2019 (eigene Darstellung, Datenquelle: IVD-Gewerbe-Preisspiegel)

¹⁰ Die Büroflächen werden nach den Nutzungskategorien „gut“, „mittel“ und „schlecht“ bewertet. Der Nutzungswert der Büroflächen setzt sich aus Lagekomponenten (u. a. Bebauung, verkehrliche Anbindung, öffentliche Einrichtungen) und Qualitätskomponenten (u. a. architektonische Gestaltung, Modernisierungszustand) zusammen. Büroflächen mit gutem Nutzungswert sind nach modernen Erkenntnissen ausgestattete und geschnittene, repräsentativ gestaltete Büroflächen, die mit technischen Einrichtungen wie Aufzug, Klimaanlage oder mit Parkmöglichkeiten im repräsentativen Kernbereich der Stadt oder an anderer guter Adresse liegen (IVD 2022).

Entwicklung der Angebotsmieten in den Fallstudien-Städten

Mit Blick auf die Angebotsmieten für Büroflächen in den Fallstudien-Städten zeigte sich der ungebrochene Aufwärtstrend in den Großstädten Köln und Dortmund: Einbrüche oder disruptive Entwicklungen waren hier nicht erkennbar, vielmehr stiegen die Durchschnittsmieten in der Pandemie- und Postpandemiephase kontinuierlich an (Abb. 8). In den Innenstädten von Bielefeld, Witten und Wuppertal war die Entwicklungsrichtung weniger eindeutig und unterlag kleineren Schwankungen. Die Medianmiete 2023 lag nach einer Spitze in 2022 jeweils in etwa wieder auf dem Vorkrisenniveau.

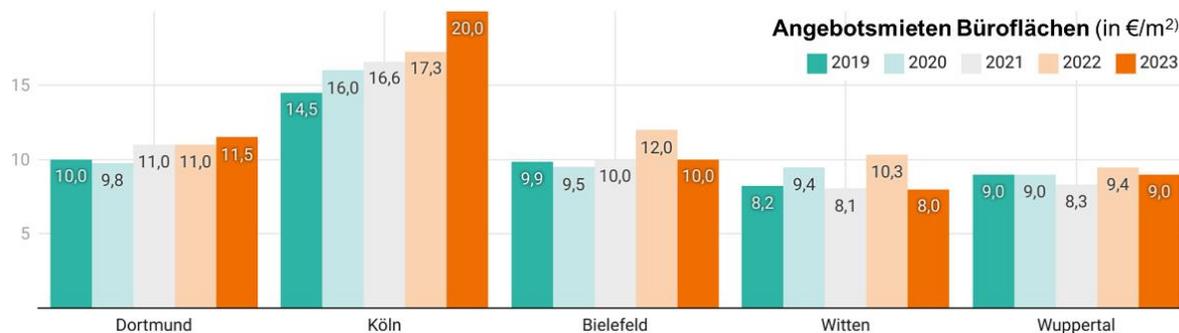


Abbildung 8: Büromieten (Median-Angebotsmieten) für fünf NRW-Innenstädte 2019-2023 (eigene Darstellung, Datenquelle: Value-Marktdaten)

Hinweise zur zukünftigen Büroflächennachfrage

Auch wenn die Mietpreisentwicklung auf dem Büromarkt bisher eher robust verlief, sind zukünftige Anpassungen nicht auszuschließen. Gerade mit Blick auf die Flächennachfrage könnte die Zukunft Veränderungen bringen: Viele Unternehmen prüfen derzeit, wie sie ihre Flächen insbesondere vor dem Hintergrund zunehmender Homeoffice-Arbeit und neuer Arbeitswelten anpassen können (Stettes/Voigtländer 2021). Eine aktuelle Umfrage des ifo Instituts zeigt, dass zumindest 9 % der Unternehmen in Deutschland ihre Büroflächen verkleinern wollen, wobei es zwischen den Branchen große Unterschiede gibt: Unternehmensnahe Dienstleister aus der IT-, Rundfunk- oder Automobilbranche wollen bei den Flächen stärker sparen als beispielsweise der Handel oder das Baugewerbe (ifo INSTITUT 2023).

Daneben dürften mittelfristig auch die verschärften wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Energiekrise, Inflation, etc.) angesichts erhöhter Mietpreisnebenkosten (nicht selten über 25 % der Gesamtmiete) (bulwiengesa AG 2023) und erhöhter Unsicherheiten zu zurückhaltenden Anmietungen von Büroflächen führen. Bisher wirken sich diese Entwicklungen allerdings noch nicht auf die Vermietungsaktivitäten aus – im Gegenteil haben letztere 2022 in Deutschland sogar (wieder) zugenommen (BNP Paribas Real Estate GmbH 2022). Absehbar ist, dass sich die Nachfrage nach Büroimmobilien zukünftig deutlich stärker an Bauqualitäten orientieren wird (Gupta et al. 2023). Aktuellen Einschätzungen zufolge wird die Nachfrage nach zeitgemäßen und attraktiven Flächen in Bürogebäuden mit hohen ESG-Standards¹¹ sowie flexiblen Bauweisen, die neue digitale und hybride Arbeitsformen integrieren, steigen (Rat der Arbeitswelt 2021; Kreutel 2020). Objekte mit Lage- und Objektnachteilen sowie ESG-Defiziten könnten dagegen auf dem Immobilienmarkt immer weniger konkurrenzfähig sein. Perspektivisch ist davon auszugehen, dass sich der Anteil der Flächen, die nur sehr eingeschränkt marktfähig sind, am

¹¹ ESG-Standards umfassen die drei Bereiche Environment (Umwelt), Social (Soziales) und Governance (Unternehmensführung). Bei Bürogebäuden beziehen sich ESG-Standards u. a. auf die Aspekte: Umweltauswirkungen des Gebäudes – Energieeffizienz, Nutzung erneuerbarer Energien, Ressourcenverbrauch, soziale Auswirkungen des Gebäudes und dessen Nutzung, Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz, Unternehmensführung und -strukturen – ethische Standards, Transparenz.

Gesamtleerstand erhöht (ZIA 2023). Insofern wird es auch darauf ankommen, den Bestand zeitgerecht umzubauen.

3.5 Leerstände in Nebenlagen und innerstädtischen Einkaufszentren

Neben der Mietpreisentwicklung bilden leerstehende innerstädtische Ladenlokale einen wichtigen Indikator für die Beurteilung der Situation auf dem einzelhandelsbezogenen Immobilienmarkt. Steigender Leerstand gilt als Frühwarnindikator dafür, dass Innenstadtlagen in Schieflage geraten.

In den Zentren der fünf Fallstudien-Städte wurden in 2022 und 2023 – differenziert nach Einkaufslagen - Leerstände erfasst. Mit Blick auf die Anzahl der leerstehenden Lokale, die Leerstandsquoten sowie die Entwicklung dieser Werte zeigen sich unterschiedliche Ausprägungen in den Fallstudien-Städten (vgl. Abb. 9). Die geringste Anzahl an Leerständen fand sich 2022 in der Mittelstadt Witten mit 31 Ladenlokalen. Die höchste Anzahl von Leerständen wurde in den Großstädten Dortmund und Köln mit jeweils 76 in 2022 gezählt.

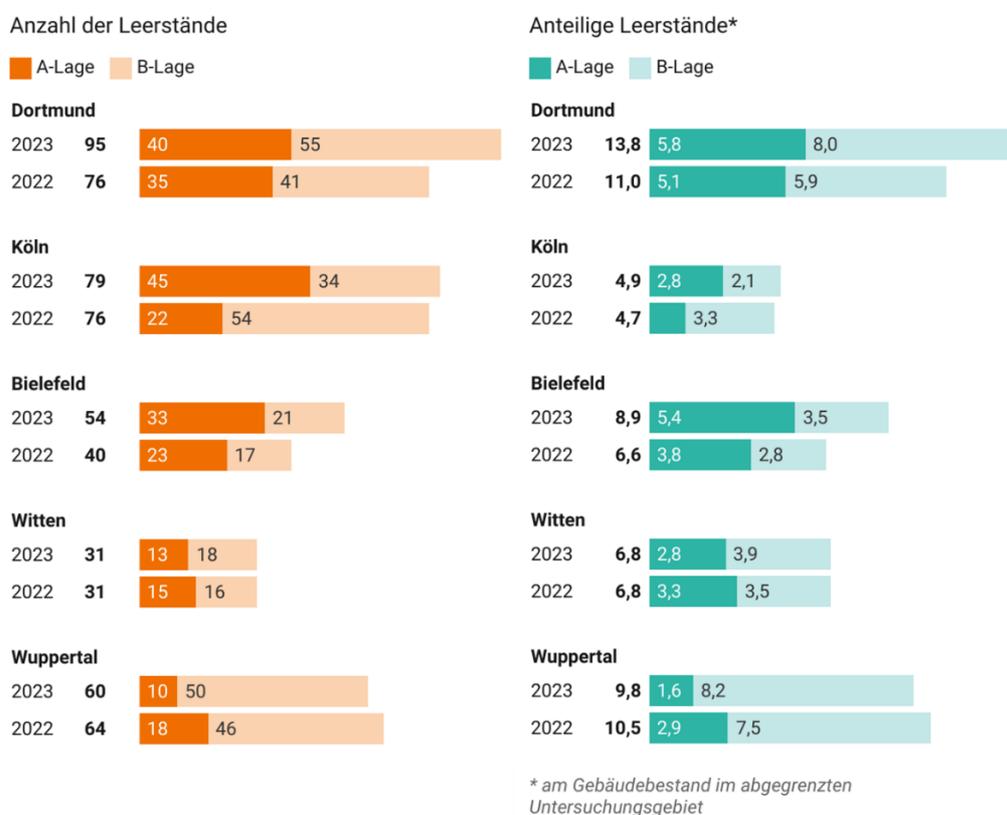


Abbildung 9: Leerstände und anteilige Leerstände für Ladenflächen für fünf NRW-Innenstädte (eigene Darstellung, ILS-Erhebungen Frühjahr 2022 und 2023)

Bezogen auf die Grundgesamtheit – Gebäudebestand im abgegrenzten Untersuchungsgebiet – ergaben sich für die Innenstädte im Jahr 2022 Leerstandsquoten zwischen 4,7 % für Köln und 11 % für Dortmund. Zwischen 2022 und 2023 verzeichneten die Städte Dortmund und Bielefeld einen deutlichen Anstieg der Leerstände, während die Anzahl in Köln, Witten und Wuppertal nahezu konstant geblieben ist. Diese Entwicklungsrichtungen zeigen sich ebenso bei den Leerstandsquoten (gemäß obenstehender Definition).

Eine Betrachtung der innerstädtischen Nebenlagen zeigt, dass diese 2022 in fast allen untersuchten Städten (Ausnahme: Bielefeld) signifikant stärker von Leerständen geprägt waren als die Haupteinkaufslagen. Demgegenüber fällt bei der Erhebung 2023 auf, dass die Zunahme des Leerstands vermehrt auch A-Lagen betrifft. Eine entsprechende Entwicklungsrichtung weisen die Innenstädte von Dortmund,

Köln und Bielefeld auf. In Köln haben sich die Leerstände in A-Lagen gegenüber 2022 sogar verdoppelt, während jene in B-Lagen deutlich abgenommen haben. Der Leerstandsschwerpunkt lag hier 2023 damit (genau wie in Bielefeld) bei den A-Lagen.

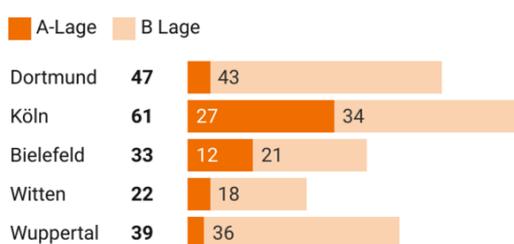
Zurückzuführen sind die Anstiege in den A-Lagen insbesondere auch auf die hohen und zunehmenden Leerstände in den innerstädtischen Einkaufszentren in A-Lagen, wie etwa im LOOM Center in Bielefeld, in der Stadtgalerie in Witten oder in der Thier-Galerie in Dortmund.

Leerstände abseits großer Einkaufszentren

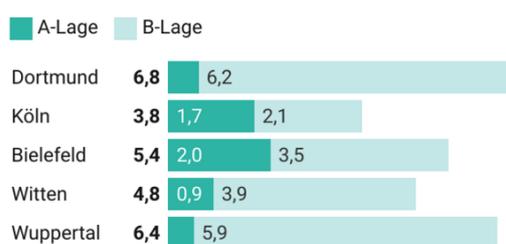
Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Eigenständigkeit und der strukturellen Sonderrolle innerstädtischer Einkaufszentren erfolgte für das Jahr 2023 eine ergänzende Auswertung der erhobenen Leerstandsdaten, die die (erheblichen) Leerstände in Einkaufszentren ausklammert (s. Abb. 10). Insgesamt wurden damit 117 leerstehende Ladenlokale und somit rd. 37% der erfassten Leerstände ausgenommen.

Diese Auswertung verdeutlicht insbesondere, dass innerstädtische B-Lagen (nach wie vor) stärker von Leerstandsproblematiken betroffen sind. Gleichzeitig wird aber auch bestätigt, dass in einzelnen Großstädten (hier Köln und Bielefeld) auch A-Lagen bereits erhebliche Leerstände verzeichnen.

Anzahl der Leerstände ohne innerstädtische Einkaufszentren 2023



Anteilige Leerstände* ohne innerstädtische Einkaufszentren 2023



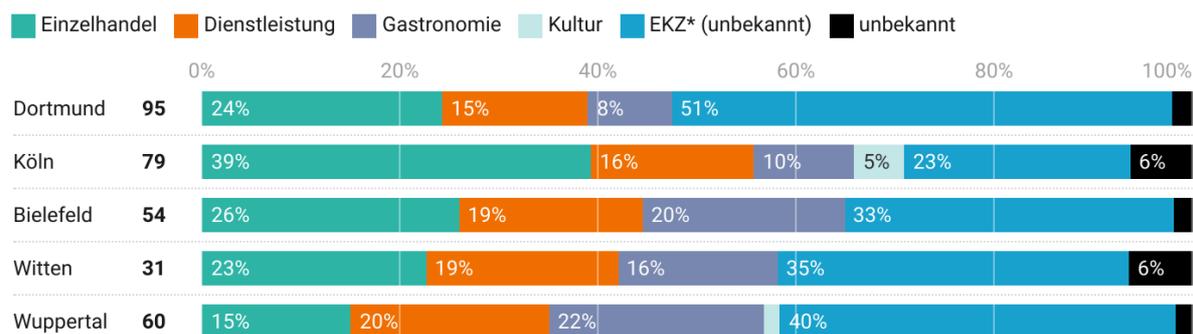
*am Gebäudebestand im abgegrenzten Untersuchungsgebiet

Abbildung 10: Leerstände und anteilige Leerstände für Ladenflächen für fünf NRW-Innenstädte ohne innerstädtische Einkaufszentren (eigene Darstellung, ILS-Erhebungen Frühjahr 2023)

Branchenspezifische Zusammensetzung der Leerstände

Der Leerstand in den Fallstudien-Städten konzentrierte sich zum Erhebungszeitpunkt nicht allein auf den Einzelhandel, sondern betrifft genauso den gastronomischen und Dienstleistungsbereich, wenn auch nicht in derselben Intensität (Abb. 11). Köln hatte im Frühjahr 2023 mit 39 % den höchsten Anteil im Einzelhandel, dafür nur 10 % Prozent in der Gastronomie. Anders verhielt es sich in Wuppertal-Elberfeld: Hier waren die Leerstände, die auf die Gastronomie entfielen, mit 22 % deutlich höher als die im Einzelhandel. Nicht nur der Einzelhandel zog sich aus den Innenstädten zurück, sondern auch Dienstleistungsbetriebe wie Friseursalons, Reisebüros oder Apotheken, die zwischen 15 % und 20 % des jeweiligen Gesamt leerstandes ausmachten. Insbesondere in den kleineren Großstädten Bielefeld, Wuppertal-Elberfeld und in der Mittelstadt Witten schlossen viele gastronomische Betriebe.

Die früheren Nutzungen der leerstehenden Flächen in den innerstädtischen Einkaufszentren sind in der Regel unbekannt. Die entsprechenden Ladenlokale wurden aber als anteilige Größe in die Auswertung einbezogen (Abb. 11). So kann der hohe Anteil des Leerstands in Einkaufszentren am Gesamt leerstand der Innenstadt abgelesen werden. In Wuppertal-Elberfeld betrug der Anteil 40 % und in Dortmund sogar 51 %. Im Vergleich dazu lag der Anteil in Köln nur bei 23 %, was sich auch durch den geringeren Anteil am Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet erklären ließ.



*Leerstände in innerstädtischen Einkaufszentren

Abbildung 11: Leerstandsquoten nach vorheriger Nutzungsart 2023 für fünf NRW-Innenstädte (eigene Darstellung, ILS-Erhebungen 2023)

Leerstände in Dortmund und Bielefeld

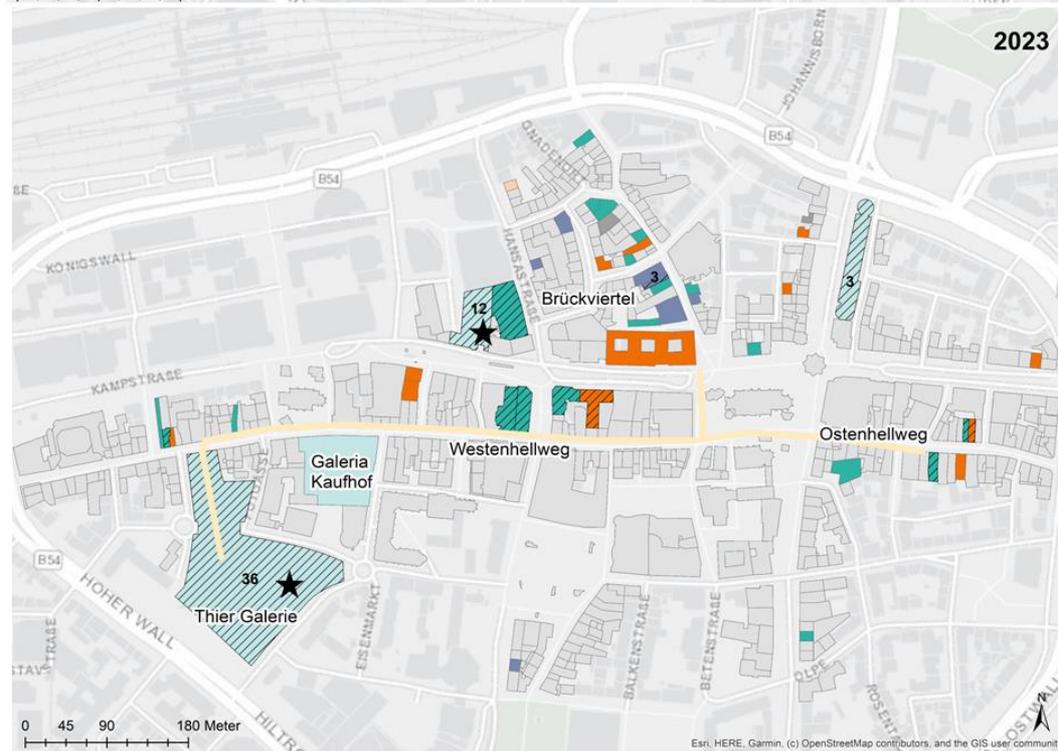
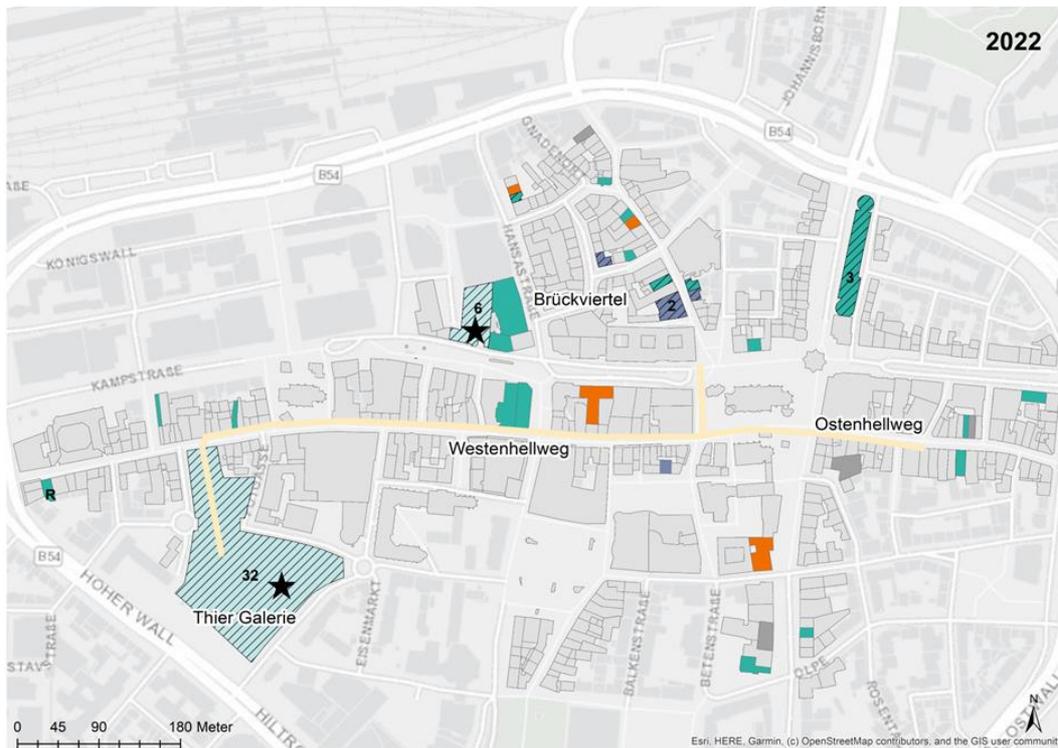
Die beiden folgenden Leerstandsanalysen für die Innenstädte von Dortmund und Bielefeld geben einen Einblick, wo sich Trading-Down-Effekte in Neben- aber auch Haupteinkaufslagen zeigen und wo sich Leerstände durch häufige Wechsel der Mieter*innen verfestigen können. Während in Dortmund die A-Lagen deutlich weniger von Leerständen betroffen sind, führen in Bielefeld bestehende Leerstände in zentral gelegenen Großimmobilien zu weiteren Leerständen in direkter räumlicher Nähe. Die Darstellung dieser Beispiele trägt dazu bei, die Komplexität der Leerstandsproblematik im innerstädtischen Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungssektor besser zu verstehen.

Dortmund

Standen in Dortmund 2022 noch 76 Ladenlokale leer, waren es im Jahr 2023 bereits 96. Die räumliche Verteilung auf die einzelnen Lagen der Innenstadt ist dabei sehr unterschiedlich (Abb. 12). Auffällig ist die große Zahl an Leerständen in der Thier-Galerie, einem innerstädtischen Einkaufszentrum in A-Lage. Im Jahr 2022 wurden hier 32 leerstehende Ladenlokale gezählt. Im darauffolgenden Jahr schlossen mehr Ladenlokale als neu eröffneten, so dass sich die Zahl auf 36 erhöhte.

In den B-Lagen der Dortmunder Innenstadt fanden sich sowohl 2022 und 2023 teilweise räumlich konzentrierte Leerstände. Trading-Down-Prozesse durch Qualitätsverluste aufgrund mangelnder Sortimentsabdeckungen sowie Auswirkungen eines abnehmenden Branchenmixes machen sich hier deutlich bemerkbar. Insbesondere Einzelhandelsgeschäfte (z. B. Bekleidungsgeschäfte, Juwelier, Lederwaren), aber auch Dienstleistungen (z. B. Friseur, Reisebüro) ziehen sich immer mehr aus dem Kernbereich der Innenstadt zurück. Im nördlichen Teil der Dortmunder Innenstadt (Brückviertel) 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 (Abb. 12). Zwar waren die Passant*innenfrequenzen 2023 auf dem Ostenhellweg nach wie vor hoch, allerdings werden die Unterschiede in den Frequenzen zu den klassischen A-Lagen immer deutlicher (vgl. dazu Kap. 3.1).

In Dortmund ist gut zu beobachten, wie sich Leerstände und häufige Mietparteienwechsel in den B-Lagen verfestigt haben, während sich die zentraleren A-Lagen (mit Ausnahme des innerstädtischen Einkaufszentrums) diesen Problemen bisher entziehen konnten. Erste Anzeichen einer Konzentration der Haupteinkaufsstraßen sind erkennbar. Dies unterstreicht die Bedeutung einer gezielten Innenstadtentwicklung, um Leerstände abzubauen und (neue) Nebenlagen attraktiver zu gestalten.



Leerstehende Ladenlokale in Dortmund

- Dienstleistung
- Einzelhandel
- Gastronomie
- Einzelhandel/Gastronomie
- Einzelhandel/Gastronomie/Dienstleistung
- vorherige Nutzung unbekannt
- kein Leerstand
- weiterer Leerstand im Gebäude(komplex)

- innerstädtisches Einkaufszentrum, Großimmobilie (Anzahl Leerstand)
- A-Lage, Westenhellweg und Ostenhellweg;
- B-Lagen sind Straßen abseits der Haupteinkaufsstraßen

Abbildung 12: Entwicklung der Leerstände für Ladenflächen in der Dortmunder Innenstadt (eigene Darstellung, ILS-Erhebungen Frühjahr 2022 und 2023)

Bielefeld

Die Zahl der Leerstände in der größten Stadt Ostwestfalen-Lippes ist binnen eines Jahres um 14 auf 54 gestiegen. Die meisten betroffenen Immobilien finden sich entlang der Bahnhofstraße, der zentralen Einkaufsstraße, die vom Hauptbahnhof in Richtung Süden verläuft – darunter auch das LOOM Einkaufscenter, 2023 mit rund 20 leerstehenden Ladenlokalen (2022 waren es noch 13). In unmittelbarer Nachbarschaft konzentrieren sich weitere Leerstände. Die südliche Innenstadt mit einem größeren Anteil inhabergeführter Ladenlokale ist weniger von Leerständen geprägt. Hier waren es 2023 v. a. gastronomische Betriebe, die leer stehen und Nachmieter suchen (Abb. 13).

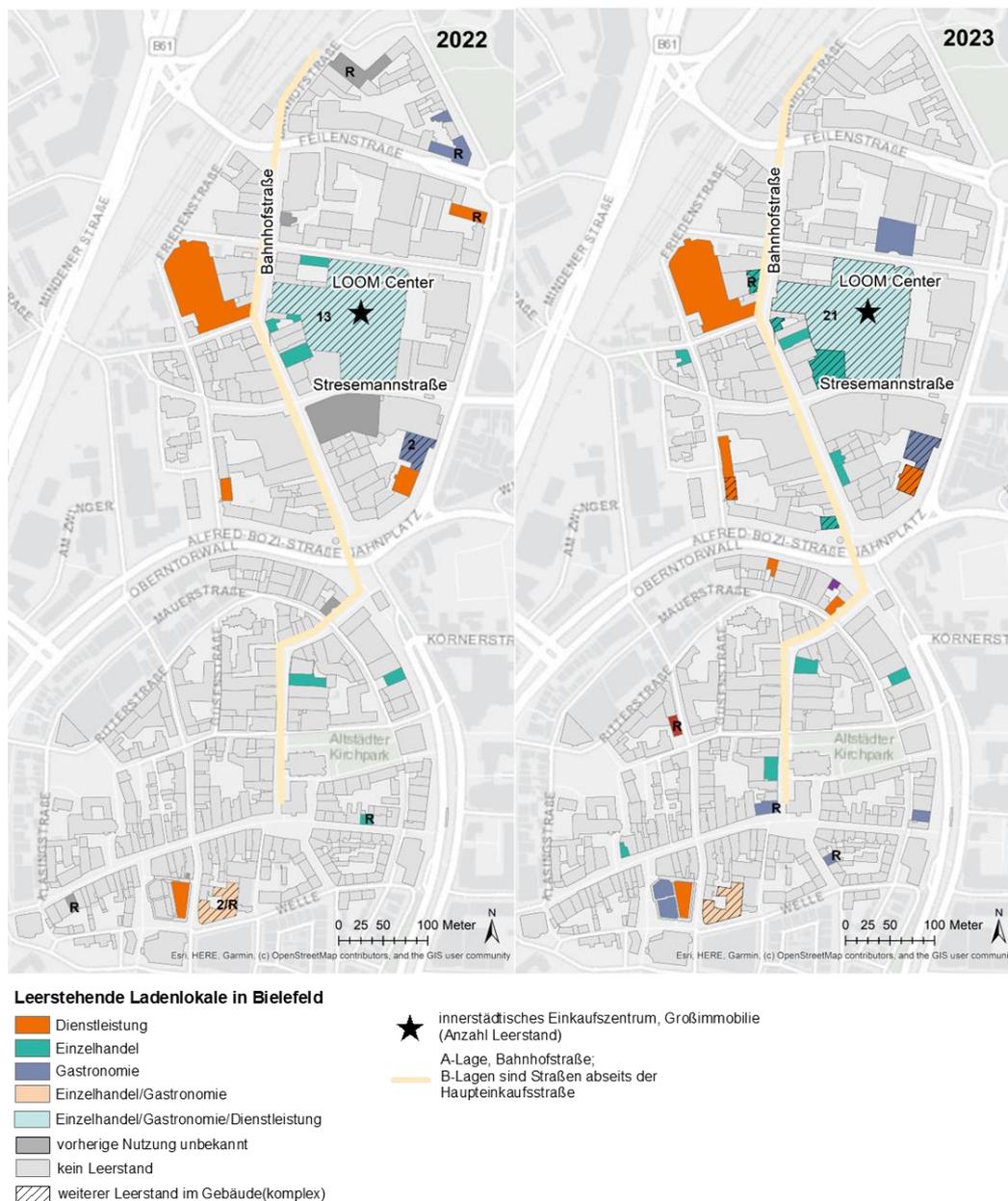


Abbildung 13: Entwicklung der Leerstände für Ladenflächen in der Bielefelder Innenstadt (eigene Darstellung, ILS-Erhebungen Frühjahr 2022 und 2023)

Tendenziell mussten in Bielefeld wie auch in anderen Innenstädten vor allem Geschäfte größerer Filialisten schließen, die ihre Filialpräsenz in den zentralen Einkaufsstraßen reduzieren. Die Gründe für den Rückzug bekannter Marken wie Fielmann, Görtz, Peter Hahn, Betty Barclay, SportScheck, Sinn oder H&M sind vielfältig und reichen von betriebswirtschaftlichen Überlegungen über Umstrukturierungen

bis hin zu Insolvenzen. Das Beispiel Bielefeld zeigt, wie stark mittelgroße Großstädte, aber auch Mittelstädte von den wirtschaftlichen Schwierigkeiten großer innerstädtischer Einzelhandelsunternehmen und Dienstleister betroffen sind, die sich aus den zentralen Einkaufslagen zurückziehen und damit Lücken im Stadtbild hinterlassen.

Leerstand als Chance: Neue Nutzungen in leerstehenden Ladenlokalen

Nicht alle Leerstände verfestigten sich. Ein Teil der im Jahr 2022 noch leerstehenden Ladenlokale in den fünf Innenstädten der Fallstudien-Städte war im Frühjahr 2023 wieder vermietet. In Köln gab es 26, in Wuppertal Elberfeld 20, in Dortmund 12, in Bielefeld 12 und in Witten 10 Neueröffnungen.

Insgesamt ist zu beobachten, dass mehr Bekleidungsgeschäfte (z. B. Textil- und Schuhgeschäfte) in den untersuchten Innenstädten schlossen, als neue hinzukamen (Abb. 14). Neue Geschäfte eröffneten häufiger im preisgünstigen Segment sowohl in den Neben- als auch in den Haupteinkaufslagen. Hierzu gehören neben Einzelhandelsgeschäften wie Bekleidungsgeschäfte im Niedrigpreissegment, Kioske oder Süßwarenoutlets, aber auch körperbezogene Dienstleistungen wie Nagelstudios oder gastronomische Betriebe wie Schnellimbisse.



Abbildung 14: Anzahl der Geschäfte mit neuen Nutzungen 2023 in fünf NRW-Innenstädten in leerstehenden Ladenlokalen 2022 (eigene Darstellung, ILS-Erhebungen Frühjahr 2022 und 2023)

Gleichermaßen entstanden neue Nutzungen aber vermehrt auch mit einem kulturellen, regionalen oder auf Nachhaltigkeit bedachten Angebot: In Wuppertal-Elberfeld entstanden ein Kunstatelier und in Köln ein von der Stadt geförderter Pop-up-Store für Kunstausstellungen. In der Wittener Innenstadt haben ein nachhaltiges Bekleidungsgeschäft, ein regionaler Bioladen, ein Möbelgeschäft und ein Lebensmittelhändler mit griechischen Naturprodukten eröffnet. In das Gebäude eines ehemaligen Juweliergeschäfts an der Haupteinkaufsstraße in Dortmund ist der Projektor Innovationsraum eingezogen, ein neuer Ort für kleinere Ausstellungen, Seminare und Events. Hier hat die Stadt Dortmund bewusst einen aktiven Impuls für den Funktionswandel gesetzt. Das Fotofestival Global Me und SIS+BROs nutzte temporär leerstehende Ladenlokale in Dortmunder Nebenlagen.

Die geänderte Mietpreisstruktur hat bislang noch nicht zu grundlegenden Veränderungen in der Nutzerstruktur oder neuen Belegungsautomatismen geführt. Dennoch zeigen die Beispiele, dass neue und innovative Ladenlokale eröffnet wurden, die Impulse für die Innenstadtentwicklung setzen

konnten. Ein proaktiver Umgang mit aktuellen Entwicklungstendenzen ist somit möglich, wenn Eigentümer kreativen Lösungen gegenüber aufgeschlossen sind.

Hinweise zur zukünftigen Leerstandsentwicklung in Innenstädten

Insgesamt bestätigen die in den Fallstudien-Städten erhobenen Daten mehrheitlich den Trend einer Zunahme der Leerstände in Innenstädten im Vergleich zwischen 2022 und 2023. Dies ist vor dem Hintergrund der gegenwärtig hohen Anzahl von Insolvenzen großer Textil- und Bekleidungsunternehmen nicht verwunderlich. Inwieweit sich dieser Trend fortsetzen oder die Entwicklung strukturelle Auswirkungen haben wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend beantwortet werden.

Erste Hinweise hierzu lassen sich aktuellen Studien entnehmen. Danach könnten sich insbesondere A-Lagen mittelfristig wieder erholen. Annahme ist dabei, dass eine Verkleinerung der höchstfrequentierten Bereiche stattfindet. In den Nebenlagen der Innenstädte könnten hingegen höhere Leerstandsquoten zu strukturellen, also dauerhaften Leerständen führen – unabhängig von der Stadtgröße (IVD 2021; imakomm AKADEMIE GmbH 2021).

4 Fazit und Ausblick

Die vorgestellten Ergebnisse deuten darauf hin, dass sich die Folgen der Coronapandemie in der nachlassenden Anziehungskraft der Innenstädte widerspiegeln. Die Haupteinkaufsstraßen und die Nebenstraßen der Fallstudien-Städte wurden im Zeitraum während und unmittelbar nach der Pandemie von immer weniger Besucher*innen aufgesucht. Auch die Entwicklung der Gewerbemietpreise für Einzelhandelshandelsimmobilien folgte tendenziell einem negativen Entwicklungstrend – überwiegend bei gleichzeitiger Zunahme der leerstehenden Ladenlokale in Innenstädten. Dabei betrafen rückläufige Mietentwicklungen für Verkaufsflächen alle Gemeindetypen und bezogen auch Top-Lagen der Großstädte ein – selbst stabile Einkaufslagen waren betroffen. Mit der Zunahme von leerstehenden Ladenlokalen gingen punktuell in einigen Innenstadtlagen auch innerstädtische Funktionsverluste einher.

Mit Ausnahme von Wuppertal-Elberfeld und Witten war in den untersuchten Fallstudien-Städten zwischen 2022 und 2023 ein Anstieg der Leerstände zu beobachten. Betroffen waren unterschiedliche Lagetypen. Nebenlagen waren tendenziell deutlich stärker betroffen als die zentralen Haupteinkaufsstraßen (A-Lagen). In einigen Nebenlagen (B-Lagen) fanden sich sogenannte Trading-Down-Prozesse – Qualitätsverluste aufgrund mangelnder Sortimentsabdeckungen – und es kam zu einer räumlichen Konzentration von Leerständen. Aber auch in innerstädtischen Einkaufszentren, die aufgrund des zentralen Managements lange Zeit als besonders anpassungsfähig galten, waren verstärkt Leerstände zu konstatieren.

Die Büromieten sind trotz der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Lage als weitgehend robust einzustufen. Sie stiegen in der Pandemie- und Postpandemiephase kontinuierlich an, wenn auch nicht mehr mit derselben Dynamik wie zuvor. Bei den Büroflächen zeigten sich damit erste Anzeichen einer Verlangsamung der positiven Mietpreisentwicklung.

Zeitgleich gab es neue Entwicklungen in den Innenstädten, die belebend wirkten: Wenn die Mieten erschwinglicher bzw. individuelle Mietvertragsanpassungen angeboten werden, besteht die Chance, neue Geschäftsmodelle oder Start-ups anzuziehen. In den untersuchten Innenstädten konnten einige interessante Nutzungen wie kulturelle und soziale Einrichtungen, Pop-up-Stores oder Kunstgalerien neu etabliert werden – ganz im Sinne der Schaffung einer neuen multifunktionalen Urbanität.

Ausblick

Für Kommunen, Immobilieneigentümer*innen und Handelsunternehmen stellt sich angesichts dieser Entwicklungen die Frage, wie Leerstand verhindert werden kann bzw. neue Nachnutzungen gefunden werden können. Eine Anpassung der Mietverträge und eine damit verbundene Reduzierung der Miete könnten ein Weg sein, Einzelhändler*innen einen Verbleib am jeweiligen Standort zu ermöglichen oder neue Nutzungen zu akquirieren. Dabei können z. B. die folgenden Ansätze in Betracht kommen:

- Neue Mietmodelle wie z. B. kooperative Nachverhandlungen laufender Mietverträge, kürzere Laufzeiten, Sonderkündigungsrechte oder das dauerhafte oder temporäre Absenken des generellen Mietpreisniveaus oder entsprechende Anpassungen der Mietvertragskonditionen (Strade 2020; Mensing et al. 2020),
- Verzicht auf geplante Mieterhöhungen oder eine Grundmiete mit umsatzabhängigen Anteilen (imakomm AKADEMIE GmbH 2021),
- Vergünstigte Anfangsmieten (Eisenberg 2021; Mensing et al. 2020).

Diese und weitere Handlungsoptionen für eine Stabilisierung und Stärkung von Innenstädten im Kontext eines sich verändernden Bodenmarktgefüges werden im Rahmen des Nachfolgeprojektes „*Niedrige Ladenmieten und Leerstände: Chance für neue Nutzungen in Nordrhein-Westfalens Innenstädte*“ ab 2024 vertieft bearbeitet.

Insgesamt hängt die Belebung der Innenstädte aber natürlich nicht allein von niedrigeren Mieten ab. Sie erfordert ein breites Spektrum an Maßnahmen, um Angebotsvielfalt und Nutzungsmischung sowie Aufenthaltsqualität und Erreichbarkeit sicherzustellen.

5 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Indexentwicklung der Passant*innenfrequenzen an Samstagen zwischen 9:00 und 20:00 Uhr 2019-2023 (2. Halbjahr 2019 Index = 100) (eigene Darstellung, Datenquelle: hystreet.com)	5
Abbildung 2 Entwicklung des Preisindex für Einzelhandels- und Büroimmobilien bei Neuvertragsmieten in Deutschland 2016-2023 (2010 Index = 100) (eigene Darstellung, Datenquelle: Deutsche Bundesbank, vdpResearch GmbH)	6
Abbildung 3 Absolute Entwicklung der Einzelhandelsmieten (Median) in A-Lagen für kleine Flächen 2019-2022 (eigene Darstellung, Datenquelle: IVD-Gewerbe-Preisspiegel).....	7
Abbildung 4 Vergleich der jährlichen relativen Entwicklung der Einzelhandelsmieten (erzielte Median-Nettokaltmiete) für kleine (ca. 60 qm) und große Ladenflächen (ca. 150 qm), differenziert nach Stadtgröße und Innenstadtlage für 99 nordrhein-westfälische Städte; Referenz dazu Einzelhandelsmietpreise für 2019 (eigene Darstellung, Datenquelle: IVD-Gewerbe-Preisspiegel).....	8
Abbildung 5 Einzelhandelsmieten (Median-Angebotsmieten) für fünf NRW-Innenstädte 2016/17-2022/23 (Median für jeweils zwei Jahre) (eigene Darstellung, Datenquelle: Value-Marktdaten)	9
Abbildung 6 Absolute Entwicklung der Büromieten (Median) mit Nutzwert gut 2019-2022 (eigene Darstellung, Datenquelle: IVD-Gewerbe-Preisspiegel).....	10
Abbildung 7 Vergleich der jährlichen relativen Entwicklung der Büromieten (erzielte Median-Nettokaltmiete) mit Nutzungswert differenziert nach Stadtgröße für 99 nordrhein-westfälische Städte; Referenz dazu Büromietpreise für 2019 (eigene Darstellung, Datenquelle: IVD-Gewerbe-Preisspiegel).....	11
Abbildung 8 Büromieten (Median-Angebotsmieten) für fünf NRW-Innenstädte 2019-2023 (eigene Darstellung, Datenquelle: Value-Marktdaten)	12
Abbildung 9 Leerstände und anteilige Leerstände für Ladenflächen für fünf NRW-Innenstädte (eigene Darstellung, ILS-Erhebungen Frühjahr 2022 und 2023).....	13
Abbildung 10 Leerstände und anteilige Leerstände für Ladenflächen für fünf NRW-Innenstädte ohne innerstädtische Einkaufszentren (eigene Darstellung, ILS-Erhebungen Frühjahr 2023).....	14
Abbildung 11 Leerstandsquoten nach vorheriger Nutzungsart 2023 für fünf NRW-Innenstädte (eigene Darstellung, ILS-Erhebungen 2023).....	15
Abbildung 12 Entwicklung der Leerstände für Ladenflächen in der Dortmunder Innenstadt (eigene Darstellung, ILS-Erhebungen Frühjahr 2022 und 2023).....	16
Abbildung 13 Entwicklung der Leerstände für Ladenflächen in der Bielefelder Innenstadt (eigene Darstellung, ILS-Erhebungen Frühjahr 2022 und 2023).....	17
Abbildung 14 Anzahl der Geschäfte mit neuen Nutzungen 2023 in fünf NRW-Innenstädten in leerstehenden Ladenlokalen 2022 (eigene Darstellung, ILS-Erhebungen Frühjahr 2022 und 2023).....	18

6 Literatur

- Appel, Alexandra; Hardaker, Sina (Hrsg.) (2022): Innenstädte, Einzelhandel und Corona in Deutschland: Würzburg University Press. <https://www.geographie.hu-berlin.de/de/abteilungen/wirtschaftsgeographie/AK-Einzelhandelsforschung/publikationen/schriftenreihe/schriftenreihe-geographische-handelsforschung> (11.01.2024).
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2021): Stadt- und Gemeindetypen in Deutschland. Laufende Raubeobachtung des BBSR. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raubeobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/gemeinden/StadtGemeindetyp/StadtGemeindetyp.html> (11.01.2024).
- BNP Paribas Real Estate GmbH (2022): Büromarkt Deutschland. At a Glance Q2 2022. <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/buromarkt/deutschland-at-a-glance-q2-2022> (11.01.2024).
- bulwiengesa AG (Hrsg.) (2023): Gesamtmietbetrachtung Büromarkt Deutschland. Kurzstudie. Berlin. https://bulwiengesa.de/sites/default/files/2023-02/kurzstudie_bulwiengesa_bauakademie.pdf (18.10.2023).
- Eisenberg, Wolfgang (Hrsg.) (2021): Läden in der (Corona-)Krise. ...oder wie Sie mit der 5-Komponenten-Methode Shopper wieder in die Läden der Innenstadt holen. Norderstedt: TWENTYSIX.
- Gupta, Arpit; Mittal, Vrinda; van Nieuwerburgh, Stijn (2023): Work From Home and the Office Real Estate Apocalypse. NBER Working Paper 30526. Cambridge/MA. <https://doi.org/10.3386/w30526>.
- HDE Handelsverband Deutschland (2022): Umsätze und Frequenzen im Einzelhandel bleiben weiterhin hinter Vorkrisenniveau zurück. Pressemitteilung 23.05.2022. <https://einzelhandel.de/presse/aktuellemeldungen/13789-umsaetze-und-frequenzen-im-einzelhandel-bleiben-weiterhin-hinter-vorkrisenniveau-zurueck> (06.12.2022).
- ifo INSTITUT (2023): Trotz Homeoffice halten die meisten Unternehmen an Büroflächen fest. ifo Konjunkturumfrage 04.10.2023. <https://www.ifo.de/fakten/2023-10-04/trotz-homeoffice-halten-die-meisten-unternehmen-bueroflaechen-fest> (16.10.2023).
- imakomm AKADEMIE GmbH (2021): Nationale Studie. Zukunftsfeste Innenstädte Zwischenbilanz und Strategien, Aalen, Stuttgart.
- IVD – Immobilienverband Deutschland (2021): Leerstand von Ladenflächen nimmt deutlich zu – Starke Nachfrage nach Eigenheimen im Umland. Pressemitteilung 03.05.2021. <https://ivd.net/2021/05/leerstand-von-ladenflaechen-nimmt-deutlich-zu-starke-nachfrage-nach-eigenheimen-im-umland/> (10.08.2022).
- IVD – Immobilienverband Deutschland (2022): IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2022/2023. Berlin.
- Kreutel, Sebastian (2020): Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche. Hrsg. v. PwC. <https://www.pwc.de/de/nachhaltigkeit/nachhaltigkeit-in-der-immobilienbranche.html> (25.08.2021).
- 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; Wiellowicz, Kathrin (2020): Zukunft der (Stadt-)Zentren ohne Handel? Neue Impulse und Nutzungen für Zentren mit Zukunft. Positionspapier aus der ARL 116. Hrsg. v. ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft. Hannover: Verlag der ARL. <http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-01163>.
- Oberst, Christian; Voigtländer, Michael (2023): Mietpreisentwicklung bei Gewerbeimmobilien. Zwischen kurzfristigen Herausforderungen und strukturellen Umbrüchen. IW-Report 21. Köln. <https://www.iwkoeln.de/studien/christian-oberst-michael-voigtlaender-mietpreisentwicklung-bei-gewerbeimmobilien.html> (05.06.2023).
- Rat der Arbeitswelt (2021): Vielfältige Ressourcen stärken – Zukunft gestalten. Impulse für eine nachhaltige Arbeitswelt zwischen Pandemie und Wandel. Arbeitswelt-Bericht. Berlin. https://www.arbeitswelt-portal.de/fileadmin/user_upload/awb_2021/210518_Arbeitsweltbericht.pdf (08.03.2024).
- Stadt Dortmund (2013): MASTERPLAN Einzelhandel. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dortmund. Dortmund.
- Stettes, Oliver; Voigtländer, Michael (2021): Büroflächenabbau bleibt die Ausnahme. IW-Kurzbericht 6/2021. Köln. <http://hdl.handle.net/10419/229885>.
- Strade, Andreas (2020): Entwicklung innerstädtischer Kundenfrequenzen in Zeiten von Corona. In: Berichte des Arbeitskreises Geographische Handelsforschung, 8–10.
- Value-Marktdaten (2022): Immobilienmarktdatenbank, Informationssystem und automatisierte Bewertungslösung. <https://www.value-marktdaten.de/portfolio/> (15.08.2022).

Website Gewerbeimmobilien JLL (2022):

https://gewerbeimmobilien.jll.de/einzelhandel?utm_source=google&utm_medium=cpc&gclid=EAlaQobChMlyJTxga3u-QlVmql3Ch0XrwifEAAYASABEgKCGvD_BwE&gclid=aw.ds (30.08.2022).

Website Highstreets: Comfort High Streets 8.0. Retail Properties in prime locations. <http://highstreets.de/#/home> (30.08.2022).

ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss (Hrsg.) (2023): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2023 des Rates der Immobilienweisen. Berlin.