



Innerstädtische Einzelhandels großflächen: Dynamik und Nachnutzungsoptionen

www.berlinhyp.de

Vorbemerkung und Inhalt

» Vorbemerkung

Die unabhängig agierende bulwiengesa AG wurde von der Berlin Hyp AG mit der Erstellung einer Kurzstudie zum Thema „Innerstädtische Einzelhandelsgroßflächen: Dynamik und Nachnutzungsoptionen“ beauftragt.

Die Kurzstudie setzt sich mit den sich wandelnden Rahmenbedingungen im innerstädtischen Einzelhandel auseinander und fokussiert dabei auf "große" Einzelhandelsflächen. Es handelt sich dabei um keine "harte Definition" von Ladenflächengrößen. Vielmehr geht es darum, die sich abzeichnende Nachfrage nach Ladenflächen im Einzelhandel zu thematisieren und dabei auch die Problematik der Mehrgeschossigkeit bei innerstädtischen Einzelhandelsflächen anzusprechen. Der Handel zeigt derzeit die Tendenz, Mehrgeschossigkeit aufzugeben und sein Handelskonzept auf effizient geschnittenen Erdgeschossflächen darzustellen.

Diesem Wandel in der Flächennachfrage wird nachgegangen und dabei auch die Herausforderungen zur (notwendigen) Anpassung der Ladenflächen ansatzweise dargelegt.

Abschließend sollen Ableitungen und Perspektiven zum Umgang mit großen Handelsflächen in den innerstädtischen 1A-Lagen aufgezeigt werden.

» Inhaltsverzeichnis

Ausgangslage.....	2
Strukturdaten zum Innestadt Einzelhandel	5
Beispiele von Nachnutzungen	8
Herausforderungen und Chancen	14
Zusammenfassung und Ausblick	17

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrücke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und

zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teilen davon, welche über das übliche Maß hinausgehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß dem Angebot und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit. Aktuell sind weiterhin sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der mittel- und längerfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. In den Analysen werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Markt- und Planungsdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Situation gewürdigt.

Hamburg, 25. November 2024

bulwiengesa AG, Moorfuhrweg 13, 22301 Hamburg
Tel. +49 40 42 32 22-0, Fax +49 40 42 32 22-12, www.bulwiengesa.de

Ausgangslage

» Einzelhandel im strukturellen Wandel

Der deutsche Einzelhandel ist durch einen sich langjährig fortsetzenden Strukturwandel geprägt, der sich in einem zunehmenden Marktanteilsverlust des stationären Handels an den Distanz- bzw. Onlinehandel sowie einen kontinuierlichen Rückgang der aktiven Ladenverkaufsstellen äußert. Nach einem sprunghaften Anstieg des Onlinehandels während der Corona-Pandemie hat sich dieser im Jahr 2022 mit -2,5 % nominal rückläufig entwickelt, auch 2023 hielt dieser Trend an. Für 2024 prognostiziert der Hauptverband des Deutschen Einzelhandel (HDE) gemäß seiner jüngsten Prognose vom 6. November 2024 einen leichten Anstieg von nominal 2 %.¹

Insgesamt gaben vor allem Nonfood-Branchen und damit die innenstadtrelevanten Sortimente in hohem Ausmaß Marktanteile an den Distanz- und Onlinehandel ab. Die höchsten Umsatzanteile im Onlinehandel werden in den Warengruppen Modischer Bedarf (Marktanteil Onlinehandel 2023: 41,8 %), Technik/Unterhaltungselektronik (Marktanteil Onlinehandel 2023: 38,8 %) und Freizeit/Hobby (Marktanteil Onlinehandel 2023: 34,5 %) erzielt.

Lebensmittel und Drogeriewaren – also Branchen, die weniger in Innenstadtlagen als vielmehr in Quartiers- und Stadtteillagen sowie in Form von Nahversorgungszentren und Fachmarktzentren in individualverkehrsgünstigen Lagen angesiedelt sind – weisen nach wie vor niedrige Anteile auf bzw. besitzen eine hohe (Besucher-/Kunden-)Mobilisierung für den stationären Einkauf. In der Nahversorgung (Lebensmittel inkl. Getränke und Tabakwaren) liegt der Marktanteil des Online- und Distanzhandels auf niedrigem Niveau von etwa 2,9 %.

» Stationärer Innenstadteinzelhandel nicht nur durch Onlinehandel unter Druck

Der Einzelhandel in Innenstadtlagen wird darüber hinaus von folgenden Entwicklungen beeinflusst:

- **Nachlassende Umsatzdynamik im Innenstadthandel:** Umsatzwachstum des innerstädtischen Einzelhandels ist zwar gegeben, aber er verläuft bspw. in der Leitbranche Fashion nur verhalten. Nachdem 2022 ein deutlicher Umsatzschub in Folge des Endes der Corona-Pandemie zu verzeichnen war, wird für das erste Halbjahr 2024 wieder ein leichter Umsatzrückgang für den Modehandel in den Top-Innenstadtlagen gegenüber dem Vergleichshalbjahr

des Vorjahres von -1 % verzeichnet. Selbst das nominale Wachstum im ersten Halbjahr 2023 von rd. 15 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 nimmt sich in Anbetracht einer Inflationsrate von seinerzeit rd. 8,7 % (2022) bzw. 6,0 % (2023) nicht übertrieben hoch aus. Auf realer Basis erzielt bspw. der Modehandel in der 1A-Lage kein Umsatzwachstum. (Quelle: Testclub der Textilwirtschaft diverse Jahrgänge, jeweils bezogen auf Angaben zur 1A-Lage)

- **Veränderung der Konsumlaune und des Konsumverhaltens:** Trotz moderater Erholung des Konsumklimas (GfK-Konsumklimaindex) im September 2024 bleibt die Konsumstimmung in Deutschland gedrückt. Statt mehr zu konsumieren, wird mehr gespart, was maßgeblich mit der eher negativen Konjunkturerwartung zusammenhängen dürfte. Diese Stimmungslage belastet den Einzelhandel seit geraumer Zeit, zunächst durch die Corona-Pandemie, anschließend den Krieg in der Ukraine, durch den drastischen Anstieg der Energiepreise und schließlich die hohen Inflationsraten. Als eine Konsequenz daraus profitieren sämtliche preisorientierte Einzelhandelsanbieter.
- **Erreichbarkeit der Innenstädte:** Städte werden im Sinne der klimagerechten Stadt umgebaut, was auch die Mobilitätswende mit einschließt. Ein Einkauf in Innenstädten soll nach Möglichkeit bequem verlaufen. Hierzu wird der Pkw bevorzugt, solange der Shoppingtrip damit effizienter und bequemer als mit anderen Verkehrsmitteln zu erledigen ist. Eine zügige Erreichbarkeit von Parkplätzen, die in ausreichender (bezahlbarer) Anzahl zur Verfügung stehen, wirkt vorteilhaft und stützt sogar die Entscheidung für den Innenstadteinkauf in einer bestimmten Stadt.² Die Mobilitätswende bremst die Dominanz der Pkw-Erreichbarkeit und verschafft anderen Verkehrsträgern, z.B. ÖPNV, Fahrradverkehr, mehr Raum. Als ein mögliches Resultat dürften sich bspw. die Anlässe zum Besuch der Innenstädte, die Aufenthaltsdauer, die Art der Einkäufe und Kundengruppen verändern.
- **Niedergang der Warenhäuser** und damit Verlust ehemals wichtiger, markanter Einzelhandelsmagneten bzw. Frequenzanker: Von ehemals 290 Karstadt und Galeria Kaufhof Warenhäuser im Jahr 2004 bestanden im September 2024 noch 83 Galeria (GKK) Warenhäuser. Mehr als 200 überwiegend in zentralen Innenstadt- oder Stadtteillagen gelegene mehrgeschossige Handelsobjekte wurden in der Vergangenheit bereits gewandelt (oftmals in Mixed-Use-Immobilienkonzepten), vollständig abgerissen, zwischengenutzt oder stehen leer.

¹ Quelle: HDE - Weihnachtspressekonferenz des Handelsverbands Deutschland 2024, Berlin 6.11.2024, Charts zur Pressekonferenz

² Vgl. Reinartz/Wichmann/Scholdra: Innenstadthandel in Zeiten der Digitalisierung, IfH Förderer, Band 11, Köln 2021

– **Anstieg von Unternehmensinsolvenzen im Einzelhandel:**

Der Anstieg der Anzahl von Insolvenzen von Einzelhandelsunternehmen in Deutschland sorgt für eine Konsolidierung des Filialnetzes, was im Regelfall zur Aufgabe einzelner Filialen führt. Filialnetze werden kleiner, weniger umsatzstarke Standorte werden aufgegeben, Besatzlücken in zahlreichen Fußgängerzonen sind die Folge. Allein im Fashionbereich stiegen die Großinsolvenzen (Unternehmen mit mehr als 10 Mio. Euro Umsatz) von 14 im Jahr 2019 auf 33 im Jahr 2023. Im Einzelhandel stiegen sie von 705 im Jahr 2022 auf 865 im Jahr 2023.³

- **Rückgang der Anzahl an Fachgeschäften:** Die Anzahl der nicht filialisierten Fachhandelsunternehmen hat sich deutlich verringert und wird weiter abnehmen, so die Einschätzung des HDE. Für das Jahr 2024 wird ein Rückgang um 5.000 Geschäfte prognostiziert, womit sich die Zahl auf 46.000 Geschäfte für den Zeitraum 2020 bis Ende 2024 summiert haben könnte (HDE-Prognose: 5.000 Geschäfte schließen 2024 für immer, HDE-Pressemitteilung v. 7.02.2024). Die Gründe dafür sind vielfältig: Nachfolgeproblematik, hohe Arbeitsbelastung, sinkende Umsätze, hohe Bürokratie. Im Ergebnis verringert sich das Angebotspektrum und die Individualität im Handelsbesatz einer Innenstadt. Es ist davon auszugehen, dass sich das Ladensterben weiter fortsetzen wird. Derzeit sind besonders Mittelstädte und kleinere Großstädte davon betroffen. Diese Städte leiden zudem unter dem "verhaltenen" Interesse der Filialisten.

Insgesamt zeichnet sich eine sukzessiv rückläufige Nachfrage nach innerstädtischen Einzelhandelsflächen ab. Insbesondere mehrgeschossige, großflächige Ladengeschäfte finden kaum mehr adäquate Einzelhandelsmieter. Von diesen Entwicklungen bleiben auch die 1A-Lagen nicht gänzlich verschont.

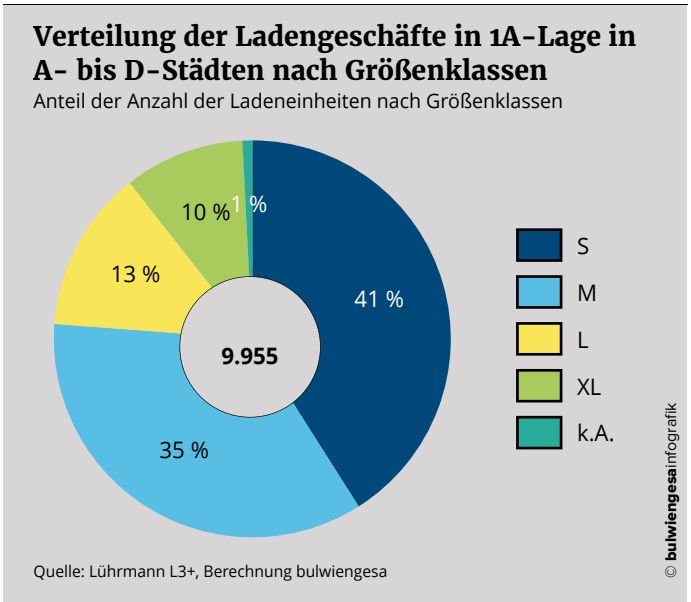
³ Quelle: 2023 dreimal so viele Mode-Großinsolvenzen wie im Vorjahr, in: Textilwirtschaft vom 24.01.2024.

Strukturdaten zum Innenstadteinzelhandel

>> Innerstädtische Einzelhandelsgroßflächen in A- bis D-Städten

Zuverlässige Daten zur Anzahl von Einzelhandelsgroßflächen in innerstädtischen Lagen sämtlicher Städte in Deutschland liegen kaum vor. Einzig in Verbindung mit Einzelhandelskonzepten oder Innenstadtanalysen werden diese situativ und umfassend für die jeweils zu analysierende Stadt erhoben.

Die Daten von Lührmann L3+¹ können aber näherungsweise herangezogen werden. Für alle A- und B-Städte und die Mehrzahl der C- und D-Städte liegen aktuelle Einzelhandelsbesatzdaten für die jeweilige 1A-Lage vor. Der Besatz bzw. die Flächen in Shoppingcentern in 1A-Lage werden ausgespart. Dabei werden keine exakten Verkaufsflächengrößen erfasst, sondern Angaben in den Geschäftsflächengrößen S (< 120 qm Mietfläche), M (120 – 300 qm), L (300 – 1.000 qm) und XL (> 1.000 qm) plus Branchenzuordnung getroffen.



- Insgesamt werden in den analysierten 96 Städten zusammen 9.955 Ladengeschäfte erfasst. Gegenüber der bulwiengesa-Abgrenzung fehlen 3 C-Städte und 28 D-Städte.
- Gut 3/4 (76 %) der erfassten Einheiten entfallen auf Kategorie S und M, also Mietflächen von kleiner 300 qm.
- Das restliche Viertel (23 %) der Einheiten verfügt über Flächen der Kategorie L und XL. Sie sind größer als 300 qm, der kleinere Anteil davon größer 1.000 qm.
- In den 7 A-Städten liegt der Anteil der XL-Flächen bei 12 %, in den 14 B-Städten bei rd. 11 %. Mit abnehmender Stadtgröße nimmt auch der relative Anteil der Großflächen ab.

¹ Quelle: Lührmann L3+ ist ein interaktives Analysetool zum Einzelhandelsbesatz in der innerstädtischen 1a-Lage (www.luehrmann.de/de/l3-plus/) und von bulwiengesa fachlich begleitet wird.

- Absolut betrachtet, finden sich in den B- und C-Städten die meisten Einheiten der Kategorie XL: durchschnittlich 15 Einheiten je B-Stadt, durchschnittlich 14 je C-Stadt gegenüber durchschnittlich 12 je A-Stadt und lediglich 8 je D-Stadt.

Die Frage nach dem Umgang mit großen innerstädtischen Einzelhandelsflächen, sobald diese in der bestehenden Größe nicht mehr nachgefragt werden, betrifft somit alle Städte, wenn auch mit unterschiedlicher Intensität. Auffallend ist die Ausstattung mit Großflächen in den C-Städten: Werden die Flächen der Kategorie L und XL zusammen betrachtet, verfügen diese Städte über den höchsten Anteil großer Einzelhandelsflächen. Gut 1/4 alle Flächen sind größer als 300 qm. Aufgrund der sich wandelnden Expansionsstrategie nationaler wie internationaler Filialisten sind in den C- und auch D-Städten die größten Flächennachfragerückgänge zu erwarten, sodass insbesondere bei dem vergleichsweise hohen Anteil großer Einzelhandelsflächen in den 1A-Lagen der größte Anpassungsdruck zu erwarten ist.

>> Internationale Filialisten dominieren

Internationale Filialisten dominieren das Bild der Highstreets in Deutschland. Aber diese Einschätzung bekommt Risse. Für das Jahr 2020, vor der Corona-Pandemie, traf diese Einschätzung zu. Insbesondere in A-Städten bestimmten die internationalen Filialisten das Bild der Ladengeschäfte in Highstreetlage. Im Jahr 2024 hat sich das Bild gewandelt: In allen Städtetekategorien ist der Anteil internationaler Filialisten rückläufig. Sie haben zügig ihre Filialnetze angepasst, sei es durch Rückzug, Verlagerung in innerstädtische Shoppingcenter oder Zusammenlegung von Einzelfilialen zu einem Flagshipstore.

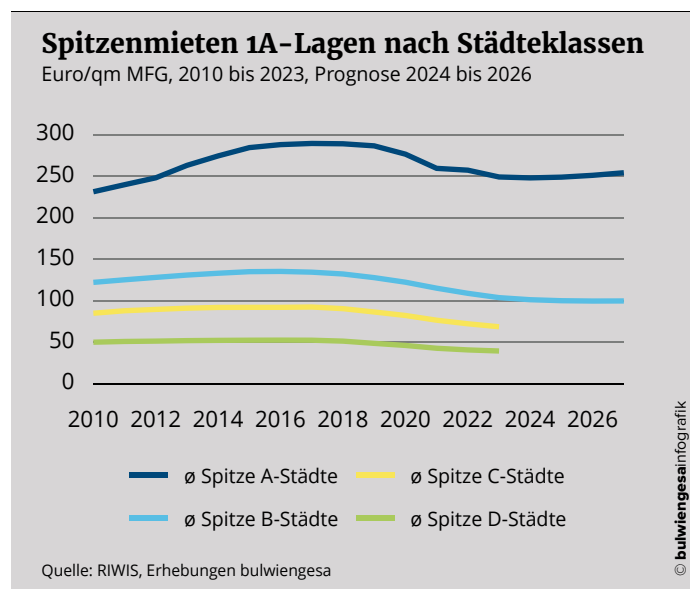
Filialisierungsgrad nach Filialtyp und Städtetekategorie						
Angaben in %, 2020 und 2024 im Vergleich						
Filialisierungsgrad	Jahr	Städtetekategorie				
		A	B	C	D	keine
internationaler Filialist	2020	61,3	47,5	40,0	33,3	29,1
	2024	50,0	39,8	37,2	29,4	29,1
nationaler Filialist	2020	18,2	32,7	29,4	24,6	22,4
	2024	17,2	26,3	26,4	25,7	25,5
regionaler Filialist/ Lokale	2020	25,7	35,3	34,5	36,3	34,5
	2024	32,8	33,9	36,5	44,8	45,3
Filialisierungsgrad gesamt	2020	75,6	72,7	67,6	60,2	57,0
	2024	67,2	66,1	63,5	55,2	54,7

Quelle: Berechnungen bulwiengesa auf Basis Lührmann L3+ (2020, 2024). eigene Begehungen, nur 1A-Lagen, Geschäfte in innerstädtischen Shoppingcenter nicht berücksichtigt

Über alle Städte ist festzustellen, dass der Filialisierungsgrad seit dem Jahr 2020 rückläufig ist und der Anteil regionaler Filialisten oder lokal agierender Anbieter steigt. Der Nachfragedruck für Handelsflächen in den Top-Einkaufsstraßen in Deutschland lässt nach. Der Wandel vom Vermieter- zum Mietermarkt vollzieht sich derzeit. Diese Entwicklung zeigt sich sowohl in der Entwicklung der Highstreet-Mieten, als auch in den Leerstandsquoten in den A-Lagen.

» Entwicklung der Highstreet-Mieten

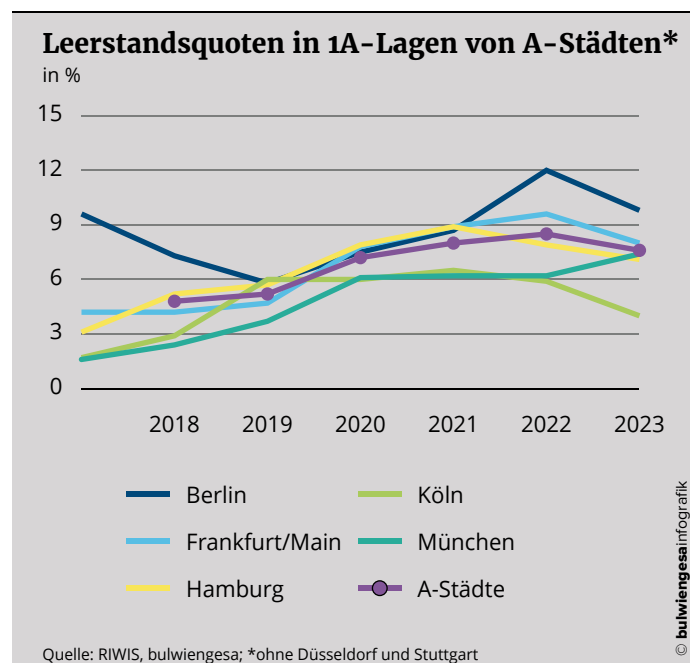
Im Verlauf der 2010er Jahre stiegen in Folge der hohen Expansionsgeschwindigkeit internationaler Filialisten – insbesondere aus dem Fashion-Segment – die Spitzenmieten in den 1A-Lagen. Die Highstreetlagen der A-Städte profitierten besonders davon. Abgesehen von den D-Städten konnten auch die B- und C-Städte auf einem niedrigeren Spitzenmietniveau an dieser Entwicklung partizipieren. Aber ab 2016/2017 setzte, u.a. bedingt durch das beschleunigte Umsatzwachstum im Online-Handel² und das nachlassende Expansionsinteresse des filialisierten Einzelhandels, eine Stagnation ein; diese mündete bereits ab 2019 und mit Beginn der Corona-Pandemie und den damit einhergehenden Restriktionen im stationären Einzelhandel in einen deutlicheren Mietrückgang. In A-Städten war dieser Anpassungsprozess mit -14 % von 2018 bis 2023 relativ geringer ausgeprägt als in B-Städten (-21,6 %), C-Städten (-24,2 %) oder gar D-Städten (-23,2 %).



Ab 2024 wird für die Spitzenmieten in den 1A-Lagen der A-Städte bereits wieder ein verhaltener Anstieg prognostiziert, während sich die Spitzenmieten in den B-Städten stagnativ entwickeln. Für die C- und D-Städte liegen keine Prognosen der Einzelhandelsspitzenmieten vor. Es ist aber davon auszugehen, dass die Spitzenmieten dort weiter unter Druck bleiben und im günstigsten Fall ihr in 2023 erzieltes Niveau stabilisieren können. Spiegelt sich in der Miethöhe die Umsatzerwartung des Einzelhandels wider, so signalisieren sinkende Spitzenmieten für Einzelhandelsfläche eine nachlassende Umsatzerwartung für den Einzelhandelsmieter. Das Interesse des filialisierten Einzelhandels zur Anmietung von Flächen nimmt ab, weshalb der Mietrückgang fortbesteht. In eine solchen Entwicklung treten derzeit verschiedene C- und D-Städte ein.

» Entwicklung der Leerstandsquoten

Die sich verändernde Flächennachfrage bleibt nicht ohne Auswirkungen auf die Entwicklung der Leerstandsquoten in den Highstreetlagen. Für die A-Städte liegen Daten auf Basis jährlicher Erhebungen vor. Zwischen 2019 und 2022 stiegen in sämtlichen A-Städten (ohne Düsseldorf, Stuttgart) die Leerstände von Ladenflächen an. Lagen die Quoten mit Ausnahme von Berlin (Ku'Damm) 2017 bis 2019 vergleichsweise konstant bei rd. 5 % der Mieteinheiten, so stiegen diese im Mittel auf gut 8 % im Jahr 2022. Auch die Top-A-Stadt München bleibt von der Entwicklung nicht verschont.



² Online-Anteil im Fashion-Segment verdoppelte sich innerhalb von vier Jahren von 12 % im Jahr 2012 auf 24 % 2016 und legte bis 2023 weiter auf 42 % Online-Anteil zu.

Jüngst zeichnet sich jedoch eine Entspannung ab. Dazu dürften die Mietrückgänge beigetragen haben. Denn zwischenzeitlich können Top-Einzelhandelsflächen in besten Lagen zu gegenüber den Boomjahren deutlich reduzierten Mieten abgeschlossen werden; bei sehr guten Umsatzaussichten besteht so ein erhöhtes Nachfrageinteresse nach adäquaten Einzelhandelsflächen.

» Vermietungen legen vereinzelt wieder zu

Mitte des Jahres 2024 wurde von einem wieder anziehenden Vermietungsumsatz in Innenstadtlagen (inkl. Shoppingcenter) berichtet. Rund 15 % aller Mietabschlüsse entfiel dabei auf Ladenflächen >1.000 qm Mietfläche, die zusammen rd. 50 % der vermittelten Mietfläche repräsentieren. Dabei zeigt sich zudem, dass rd. 40 % der Anmietungen auf die Big 10-Städte (7 A-Städte plus Hannover, Leipzig, Nürnberg) entfielen, was jedoch weniger ist als im Vorjahreszeitraum. Aber die internationalen Konzepte sind zurück: rd. 2/3 der Anmietungen im ersten Halbjahr 2024 entfallen auf diese Gruppe.³

Auffallend bei den aktuell getätigten Anmietungen: Großflächen werden von Fashion-Anbietern neu angemietet, die bereits schon zuvor in Großflächen agierten, aber im Zug ihrer Ladennetzkonsolidierung für ihre neuen Ladenkonzepte optimierte Fläche anmieten. Beispielsweise kann dies bei C&A beobachtet werden, aber auch H&M oder Zara haben in der Vergangenheit regelmäßig Läden in Highstreetlagen geschlossen, um neue große, mehrgeschossige Einzelhandelsflächen in derselben Highstreet neu anzumieten – Verlagerung in bessere Lagen oder passendere Ladenflächen.

» Fazit

Während sich in den Top-Einzelhandelsstädten wieder eine erhöhte Nachfrage nach Neuanmietungen von Einzelhandelsflächen in den 1A-Lagen abzeichnet, zeigt sich in den besten Innenstadtlagen der übrigen Städte ein Strukturwandel. Die Filialisierungsquote nimmt ab, wodurch der Nachfragedruck auf leerstehende oder leerfallende Handelsflächen nachlässt. Sinkende Mieten können zwar zu einer Stimulierung der Flächennachfrage beitragen, aber gleichzeitig müssen die verfügbaren Flächen zum jeweiligen Handelskonzept passen. Kompromisse werden kaum mehr eingegangen.

Insbesondere großflächige, mehrgeschossige Handelsflächen sind von diesem Wandel der Flächennachfrage betroffen. Werden in den Big 10 nach wie vor Flächen jenseits der 1.000 qm Mietfläche nachgefragt, geht die Nachfrage nach solchen Flächengrößen in den übrigen Städten zurück. Hier stehen insbesondere durch das rigorose Schließen der Warenhäuser oder Verkleinerung von Modekaufhäusern erhebliche Einzelhandelsflächen zur Nachnutzung an. Entsprechend wird das bisherige Nachnutzungsgeschehen stark von ehemaligen Warenhausobjekten geprägt. Diese Entwicklung setzte in den C- und D-Städten bereits schon zur Jahrtausendwende ein.

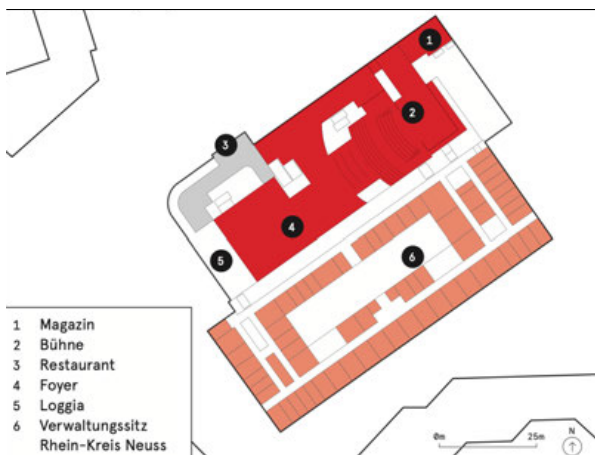
Wurde aber anfangs dieser Wandel noch durch die Aufteilung der Flächen und Anschlussvermietung an andere Einzelhandelskonzepte vergleichsweise zügig "abgearbeitet", so müssen heute grundsätzlichere Lösungsansätze verfolgt werden. Die baulichen Anpassungen müssen nutzungsspezifisch insbesondere in den Obergeschosslagen der ehemals mehrgeschossigen Handelsflächen, z.B. Kaufhäuser, Warenhäuser oder mehrgeschossige Flagshipstores des Modehandels, vorgenommen werden, während die Erdgeschosslagen überwiegend dem Handel vorbehalten bleiben.

³ Vgl. JLL: Einzelhandelsmarktüberblick H1 2024, S. 2.-9.

Beispiele von Nachnutzungen



Quelle: Rheinisches Landestheater Neuss (Kai Wolters/Lizenz),
<https://tdz.de/spielort/b069c29f-a482-4456-ba4d-0a535a1d5aab>



Quelle: Landesinitiative StadtBauKulturNRW 2020 (Hrsg.): Neueröffnungen nach Umbau;
 1. OG nach dem Umbau, S. 22.

» Vom Warenhaus zur Mixed-Use-Immobilie

Nachfolgend werden Beispiele für bereits erfolgte, jüngst realisierte oder in Planung und Bau befindliche innerstädtische Einzelhandelsgroßflächen vorgestellt; diese zeigen insbesondere die Hinwendung zu neuen, den Einzelhandel ersetzenden Nutzungen auf.

Rheinisches Landestheater und Kreishaus, Neuss

Eines der führenden Beispiele für diesen Wandel vormaliger Einzelhandelsgroßflächen stellt das heutige Rheinische Landestheater und Kreishaus Neuss dar. Nachdem Horten bereits frühzeitig erklärte, den Warenhausstandort Horten in Neuss aufzugeben, hatte die Stadt Neuss die notwendige Planungszeit, sich mit Nutzungsalternativen für das am südlichen Rand der innerstädtischen Einkaufslage verorteten Warenhausgebäude zu beschäftigen. Nach dem Auszug von Horten im Jahr 1999 konnte umgehend mit dem Umbau zum heutigen multifunktionalen Kultur- und Verwaltungszentrum begonnen werden. Innerhalb von 21 Monaten wurde der Umbau bewerkstelligt:

- Standort: Oberstraße 92, 41460 Neuss
- Lage: 1B
- Fläche ca. knapp 21.000 qm Gesamtnutzfläche, aufgeteilt auf Kreisverwaltung (11.000 qm), Rheinisches Landestheater, Programmkino, Gastronomie und Nahversorgung
- Ehemaliges Merkur Warenhaus, später Horten
- Baujahr: 1962
- Umbau: 1999–2000
- Fertigstellung nach Umbau: 2000
- Nachnutzung: Landestheater und Verwaltungssitz

Ergebnis

Weitestgehend konnte die vorhandene Stahlbetonskelettkonstruktion erhalten werden, was die Wirtschaftlichkeit des Umbauvorhabens ebenso stärkte wie die Weiternutzung des benachbarten Parkhauses. Durch die Neugliederung des Gebäudes konnte das ursprünglich groß dimensionierte Gebäude in eine stadtverträgliche Kubatur überführt werden. Hierzu wurde im Erdgeschoss eine Passage integriert, die mit kleinteiligem Einzelhandel besetzt wurde. Diese Funktion ging letztlich nicht auf. Erst durch die Verlagerung des Anfangs im Untergeschoss angesiedelten Aldi-Lebensmitteldiscounters auf Flächen in der Passage wurde diese Manko ausgeglichen.

Wohn- und Geschäftshaus, Lünen

Nachdem im Jahr 2009 Hertie als Folge des damaligen Insolvenzverfahrens das rd. 7.500 qm große Warenhaus in Lünen schloss, entstand ein großflächiger Leerstand in zentraler Innenstadtlage von Lünen. Um einer latent einsetzenden Abwertung des Innenstadtquartiers entgegenzuwirken, entschloss sich die Stadt Lünen, einen Planungsprozess zur Neuentwicklung des ehemaligen Hertie-Standorts anzugehen. Im Ergebnis führte dieser Prozess zum Kauf der Immobilie durch die Wohnungsbaugenossenschaft Bauverein und den Umbau zu einem Wohn- und Geschäftshaus. Die Stadt Lünen gewährleistete u.a. eine zügige Schaffung von Baurecht und die Tätigkeit von Investitionen in den öffentlichen Raum (Marktplatz).

- Standort: Willy-Brand-Platz, 44532 Lünen
- Lage: 1B
- Fläche ca. knapp 8.700 qm Gesamtnutzfläche, inkl. Tiefgarage, aufgeteilt in Handel, Gastronomie und Wohnen
- Ehemaliges Hertie Warenhaus
- Baujahr: 1968–1969
- Schließung Warenhaus: 2009
- Umbau: 2014–2017
- Fertigstellung nach Umbau: 04/2017
- Nachnutzung: Wohn- und Geschäftshaus

Ergebnis

Die Umnutzung des vormaligen Warenhauses erfolgte auch im Kontext einer Gesamtstrategie für die Innenstadtentwicklung in Lünen. Das Zukunftskonzept für die leerstehende Immobilie wurde in einer Expertenwerkstatt durch die Stadt Lünen mit verschiedenen Akteuren erarbeitet. Verschiedene Nutzungsvarianten wurden so entwickelt und geprüft. Schließlich entstand die Idee der gemischt genutzten Immobilie.

Nach Fertigstellung bietet das neu gestaltete Gebäude ein Sportgeschäft, zwei Gastronomiebetriebe sowie Ärzte, eine Bank und barrierefreie Mietwohnungen.



Quelle: Ehemaliges Hertie Warenhaus in Lünen nach dem Umbau von der Marktstraße, Stadt Lünen



Quelle: Ehemaliges Hertie Warenhaus kurz vor dem Umbau, Stadt Lünen



Quelle: AIP Vision GmbH, Lea Scholze: "Impuls für den stationären Handel - Aus der Praxis: Galeria Hagen", S. 13, Vortrag v. 7.11.2024 im Rahmen der Veranstaltung "Innenstadt Immobilien auf den Prüfstand".



Quelle: Hauptgebäude Elberfelder Straße, AIP Vision GmbH, Lea Scholze: "Impuls für den stationären Handel - Aus der Praxis: Galeria Hagen", S. 23, Vortrag v. 7.11.2024 im Rahmen der Veranstaltung "Innenstadt Immobilien auf den Prüfstand".



Quelle: Neubau Hochstraße mit Anlieferung/Parkplatzzufahrt. AIP Vision GmbH, Lea Scholze: "Impuls für den stationären Handel - Aus der Praxis: Galeria Hagen", S. 16, Vortrag v. 7.11.2024 im Rahmen der Veranstaltung "Innenstadt Immobilien auf den Prüfstand".

Ehemaliger Galeria Kaufhof, Hagen

Das Galeria Warenhaus in der Fußgängerzone Elberfelder Straße in Hagen wurde Ende Juni 2023 geschlossen. Das in Ecklage von der Fußgängerzone Elberfelder Straße und Kampstraße gelegene Objekt verfügte insgesamt über rd. 12.000 qm Mietflächen, von denen rd. 8.000 qm als Verkaufsfläche genutzt wurde. Aufgrund des vergleichsweise hohen Einzelhandelsflächenüberhangs in der Hagerer Innenstadt – mit der Rathaus-Galerie und Volme Galerie agieren zwei innerstädtische Shoppingcenter in direkter Nachbarschaft zueinander in kurzer Entfernung zum Objekt – kam kein Einzelhandel für die Gesamtfläche des ehemaligen Warenhauses in Frage.

Das Planungsbüro AIP erstellte eine Machbarkeitsstudie zur Umgestaltung des Objekts. Das Konzept sieht eine Aufwertung der Fassaden an der Elberfelder Straße und Kampstraße vor, in dem Glasfassadenelemente eingezogen werden und so die Belichtung der Geschosse verbessert wird. Ergänzend wird eine Neubebauung an der parallel zur Elberfelder Straße verlaufenden Hochstraße in Form einer siebengeschossigen Blockrandbebauung vorgenommen. Hier bestand zuvor die Zufahrt zu Parkhaus und Anlieferung des Warenhauses. In diesem Neubau wird Service-Wohnen vorgesehen. Auch entstehen eine neue Anlieferzone für die künftige Handelsnutzung sowie rd. 120 Pkw-Stellplätze im Unter- und Erdgeschoss.

- Standort: Elberfelder Straße 23–25, 44532 Lünen
- Lage: 1A
- Fläche: ca. knapp 12.000 qm Gesamtnutzfläche im Altbestand des Warenhauses
- Ehemaliges Galeria Kaufhof Warenhaus
- Baujahr: ca. 1965
- Schließung Warenhaus: 2023
- Umbau/Fertigstellung: Start 10/2024
- Neue Nutzungen: EG mit Einzelhandel (dm/Deichmann), Obergeschosse Büro/Ärzte, 4.+5. OG entstehen 60 möblierte Apartments, Service-Wohnen an Hochstraße
- Nachnutzung: Mixed-Use-Objekt

Ergebnis

Das Warenhaus wird entkernt und grundlegend zu einer Mixed-Use-Immobilie umgebaut. Im eigentlichen Warenhausgebäude bleiben gewerbliche Nutzungen mit Einzelhandel im EG bestehen, während in der Aufstockung möblierte Apartments und in den übrigen Geschossen Büros/Arztpraxen realisiert werden. Mit Service-Wohnen wird eine gewerbliche Wohnnutzung an der auch von Wohnen geprägten Hochstraße realisiert. Die Gesamtverdichtung der Liegenschaft wird durch das Mixed-Use-Objekt erhöht, der urbane Charakter gefestigt.

Midstad, Ulm

Peek & Cloppenburg agiert in Ulm in einem aus dem Jahr 1982 stammenden Gebäude. Seit 2021 wurde das Objekt im laufenden Betrieb umgebaut und in diesem Zuge um zwei Geschosse aufgestockt. Die Eröffnung nach Umbau erfolgte am 2. Mai 2024. P&C betreibt jetzt rd. 5.500 qm Verkaufsfläche auf vier Verkaufsetagen – Untergeschoss, Erdgeschoss, erstes und zweites Obergeschoss – auf leicht erhöhter Gesamtverkaufsfläche. Ab dem dritten Obergeschoss sind durch Aufstockung weitere zwei Etagen (4. + 5. OG) Büro-, Praxis- und Laborflächen neu entstanden. In der dritten Etage befindet sich eine Dachterrasse, die allen Gebäudenutzern zur Verfügung steht. Die Dachflächen sind begrünt. Die Universität Ulm belegt 2.500 qm Bürofläche. Auf rd. 900 qm Mietfläche hat im dritten Obergeschoss ein Plasmaspendenzentrum eröffnet. Auf dem Hauptdach des Gebäudes besteht eine PV-Anlage.

- Standort: Bahnhofstraße 8, 89073 Ulm
- Lage: 1A
- Fläche ca. 12.500 qm BGF, 7 Geschosse (UG–5.OG), aufgeteilt in Handel (P&C), Büro-, Praxis- und Laborfläche, Dachterrasse im 3. OG
- Peek & Cloppenburg* Modehaus, Universität Ulm, Plasma-vita Healthcare GmbH
- Baujahr: 1982 (Fertigstellung Bestandsobjekt)
- Umbau: 2021–2024
- Fertigstellung nach Umbau: 05/2024
- Nachnutzung: Büro- und Geschäftshaus

Ergebnis

Aus einem Single-Tenant-Gebäude wird eine Multi-Use-Immobilie. P&C hat den Standort an der Bahnhofstraße über Jahrzehnte mitgeprägt und markiert mit dem benachbarten Modehaus Reischmann (bis 2012 Modehaus Walz) den Modemagneten in der Ulmer Innenstadt. Durch die vorgenommene Transformation kann P&C am etablierten Standort auf einer vergleichbar großen Verkaufsfläche verbleiben und schafft in Kombination mit einer Aufstockung Raum für neue, publikumswirksame Nutzungen. In der Summe gewinnt das Objekt selbst und der Lagebereich aufgrund zusätzlicher Nutzungen an Attraktivität.

Nach Fertigstellung stellt sich das Midstad Ulm als Mixed-Use-Immobilie mit Einzelhandel in der Erdgeschossfläche und den erdgeschossnahen Flächen sowie Büronutzungen in den Obergeschossen (ab 3. OG) samt einer für alle Nutzer zugängliche Dachterrasse dar. Der Gebäudebestand ist zertifiziert nach BREEAM und die Aufstockung soll eine Zertifizierung nach DGNB erfahren.

* Es gibt zwei unabhängige Unternehmen Peek & Cloppenburg mit Hauptsitzen in Düsseldorf und Hamburg. Diese Information bezieht sich auf die Peek & Cloppenburg B.V. & Co. KG, Düsseldorf.



Quelle: Urban Eight, Horn Grundbesitz



Quelle: P&C Modekaufhaus vor dem Umbau Mitte der 2010er Jahre, bulwiengesa



Quelle: Während der Bauphase im September 2023, Foto Midstad



Quelle: Town House nach Revitalisierung
(<https://www.kolb-partner.com/projekte-register/kleyerstrasse-146-3>)



Quelle: Umbauphase im Oktober 2023, (Foto: Guido Schiek, <https://www.echo-online.de/lokales/darmstadt/wie-im-roemer-in-darmstadt-ein-neues-stueck-city-entsteht-2938953>)



Quelle: Objekt vor Umbau; Yeans Halle als Interimsmieter ab November 2019

Town House, Darmstadt

In Darmstadt wird das ehemals durch das Modekaufhaus Römer (bis 2016) genutzte Gebäude zu einem Geschäftshaus umgebaut. Das Objekt befindet sich in der Fußgängerzone Ernst-Ludwig-Str. 12 unweit des regionalen Modehauses Henschel. In der Vergangenheit wurde das Objekt als reine Einzelhandelsimmobilie genutzt. Nunmehr wurde das Objekt nach einer umfassenden Entkernung und Umstrukturierung zu einer gemischt genutzten Immobilie entwickelt. Einzig im Erdgeschoss bleiben Einzelhandelsflächen bestehen. Hier ist die Buchhandlung Hugendubel eingezogen. Ab dem ersten Obergeschoss sind Büroflächen mit Flächengrößen zwischen 200 und 350 qm entstanden, im Dachgeschoss vier Wohnungen.

Das Bestandsgebäude hat eine neue energiesparende Natursteinfassade, neue Fenster und ein neues wärmedämmtes Dach erhalten. Erschlossen wird das Gebäude über mehrere Zugänge von der Ernst-Ludwig-Straße sowie einen Zugang von der Ernst-Ludwig-Passage. Eigentümer der Immobilie sind Kolb+Partner und die First Immobilien GmbH.

- Standort: Ernst-Ludwig-Str. 12, 64283 Darmstadt
- Lage: 1A
- Fläche: ca. 3.425 qm Gesamtnutzfläche, aufgeteilt in Einzelhandel, Büro und Wohnen
- Ehemaliges Modekaufhaus Römer
- Baujahr: 1970
- Schließung Kaufhaus: 2016
- Umbau: 2023-2024
- Fertigstellung nach Umbau: Juni 2024
- Nachnutzung: Mixed-Use-Objekt

Ergebnis

Das ehemalige Einzelhandelsobjekt wandelt sich zu einer Mixed-Use-Immobilie mit Büronutzungen in den Obergeschossen und Wohnen in der Dachgeschossebene. Der Einzelhandel wird auf 400 qm Verkaufsfläche in Erdgeschossebene konzentriert. Das Objekt trägt so dem Wandel im Einzelhandel mit dem Rückgang der Flächennachfrage nach mehrgeschossigen Einzelhandelsflächen Rechnung. Aufgrund der Ecklage kann die Erdgeschossfläche künftig variabel aufgeteilt werden.

Ergänzend zu den genannten Beispielen gibt es weitere Entwicklungen, die bereits vollzogen sind, aktuell im Bau oder in Planung. Zu nennen sind:

- Eines der bekanntesten Beispiele sind die "**Neue Höfe Herne**", die im Jahr 2020 fertiggestellt wurden, nachdem das Objekt seit 2009 leer stand. Das ehemalige Hertie-Warenhaus wurde zu einer zeitgemäßen Mixed-Use-Immobilie mit Einzelhandel und Gastronomie in den Erdgeschossflächen, Büroflächen in den Obergeschossen und einem Fitnesscenter im Untergeschoss durch ein Tochterunternehmen der Landmarken AG umgebaut. Die ursprüngliche 1950/60er-Jahre-Fassade wurde wieder hergestellt. Die Herner Höfe wurden mit dem polis Award in Silber 2021 und FIABCI Prix d'Excellence in Silber 2021 ausgezeichnet.
- Der zur Familie Brennikmeijer gehörende Immobilieninvestmentmanager REDEVCO plant den Umbau und die Umwandlung von Kaufhäusern des Fashion-Filialisten C&A in Mixed-Use-Objekte. Insgesamt sollen 12 Häuser projektiert werden, die sich in Innenstadtlagen von Städten wie Nürnberg, Mannheim oder Hannover befinden sowie in A-Städten wie Frankfurt, Hamburg oder Stuttgart.
- **In Oldenburg** wurde das ehemalige Hertie Warenhaus von einem lokalen Investorenkollektiv übernommen, um es zu einer Mixed-Use-Immobilie weiterzuentwickeln. Im Jahr 2021 wurde das CORE genannte Objekt eröffnet: im Erdgeschoss mit Markthalle (Restaurants/Imbiss), Eventfläche und Forum sowie der Möglichkeit, Pop-Up-Stores unterzubringen und im ersten Obergeschoss mit u.a. Co-Working und in den weiteren Obergeschossen Büroräume, die von der Oldenburgischen Landesbank angemietet wurden. Das Objekt lebt aus dem lokalen Engagement heraus.
- **In Recklinghausen** wurde das ehemalige Karstadt Warenhaus umgestaltet. Im Jahr 2016 schloss das Warenhausgeschäft. Im Jahr 2023 wurde es als MarktQuartier Recklinghausen nach Plänen von AIP Planungs GmbH, Düsseldorf, neu eröffnet. Neben Gastronomie, Einzelhandel und Apotheke im Erdgeschoss wurden in dem Gebäude Betreutes Wohnen, Kita, Büroflächen sowie ein rd. 130 Zimmer großes Hotel und eine zahnmedizinische Tagesklinik untergebracht. Das MarktQuartier erhielt den polis Award 2024 (2. Platz) in der Kategorie Reaktivierte Zentren/Umnutzung eines ehemaligen Kaufhausareals.
- **In Mannheim** erfolgt derzeit der Umbau eines ehemaligen Kaufhof Warenhauses in das "New7". Das Altobjekt wurde bis zum ersten Obergeschoss abgerissen. Während im Erdgeschoss und erstem Obergeschoss neue Einzelhandels- und Büroflächen unter Nutzung des Bestands realisiert werden, entstehen ab dem zweiten bis zum sechsten Obergeschoss Wohnungen in Holz-Hybridbauweise. Das Objekt wird im Verlauf des Jahres 2025 fertiggestellt.
- **In Oberhausen** erfährt das ursprünglich von C&A und seit 2011 von Woolworth genutzte Geschäftshaus in der 1A-Lage Marktstraße eine Umnutzung. Das viergeschossige Gebäude in Ecklage von Marktstraße und Havensteinstraße nimmt künftig innerstädtisches Wohnen auf. Aktuell werden rd. 1.700 qm Wohnfläche für 16 Wohneinheiten hergestellt. Auf den Einzelhandel entfallen rd. 1.900 qm Mietfläche, die weiterhin von Woolworth betrieben werden. Die Fertigstellung der Wohneinheiten ist für das erste Quartal 2025 geplant.
- **In Fürth** steht eine umfassende Sanierung und Revitalisierung des 7.300 qm BGF großen Geschäftshauses Schwabacher Straße 54 durch den Projektentwickler Ehret + Klein an. Das Objekt geht auf einen im Jahr 1955/56 erstellten Neubau für die damalige Niedrigpreiswarenhaukette bilka (Hertie) zurück und war bis 1989 im Eigentum des Hertie Konzerns. Das Objekt wurde im Jahr 2014 in die bayerische Denkmalschutzliste aufgenommen. Im Jahr 2024 erfolgte der Start für den umfassenden Umbau des von Woolworth betriebenen Objekts, um dabei den seit Jahren bestehenden Leerstand in den Obergeschossen abzubauen. Die Einzelhandelsflächen im Unter- und Erdgeschoss werden wieder von Woolworth betrieben. In den Obergeschossen wird gewerbliches Wohnen in Form möblierter Apartments sowie ein Tagescafé realisiert. Im großen Innenhof wird ein Neubau geplant sowie ein rückwärtiges Gebäude aufgestockt. Die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2026 geplant.
- **In Gelsenkirchen-Buer** erfährt das aus dem Jahr 1927 stammende Kaufhaus Weiser eine Umnutzung. Bis zum Jahr 2016 wurde das denkmalgeschützte Objekt in der 1A-Lage Hochstraße als Textilkaufhaus durch SinnLeffers genutzt. Seit 2016 ist dm-drogeriemarkt Mieter der Erdgeschossfläche. Die Obergeschosse des insgesamt rd. 3.500 qm Mietfläche großen Objekts standen leer. Im Jahr 2022 wurde das Objekt durch die SPF Holding (Germany) GmbH erworben und grundlegend umgeplant. Im Erdgeschoss bleibt mit dm-drogeriemarkt Einzelhandel bestehen. Das 1. OG sieht Büroflächen vor. In den zweiten und dritten Obergeschossen entstehen 36 Apartments für den Long-Stay-Living-Bereich. Die Flächen sind an Limehome langfristig vermietet. Im 4. OG werden elf Wohneinheiten realisiert. Baustart war Anfang 2024, die Fertigstellung der gewerblichen Einheiten erfolgt im Verlauf des vierten Quartals, anschließend die der Wohneinheiten.

Herausforderungen und Chancen

Die Umnutzung großflächiger Einzelhandelsflächen stellt vielfältige Anforderungen an Planung, Umsetzung und Realisierung und Management der Immobilie. Denn werden vormals auf Einzelhandelsnutzungen ausgerichtete Objekte in Mixed-Use-Objekte umgestaltet, werden die baurechtlichen und planerischen Aspekte als eine der größten Hürden für die Anpassung und Umstrukturierung großer innerstädtischer Einzelhandelsflächen – die wesentypisch im Kerngebiet gelegen sind – gesehen. Denn im Kerngebiet (gemäß § 7 BauNVO) ist in erster Linie die Unterbringung von Handelsbetrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie anderer urbaner Nutzungen vorgesehen. Bei einer geplanten Umnutzung von in Highstreetlage befindlichen Einzelhandelsflächen muss geprüft werden, ob die neue Nutzung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans und den allgemeinen bauplanungsrechtlichen Vorgaben vereinbar ist.

Im Einzelnen sind bei einer Aufteilung von Einzelhandelsflächen und einer damit einhergehenden Umnutzung diverse Anforderungen zu berücksichtigen bzw. Herausforderungen zu lösen.

– **Bebauungsplan und Festsetzung**

Im Bebauungsplan sind häufig Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung geregelt. Eine Umnutzung ist nur zulässig, wenn sie im Rahmen dieser Festsetzungen bleibt. Ist eine Nutzungsänderung vorgesehen, die nicht der bisherigen Nutzung entspricht (z. B. eine Umwandlung von Einzelhandel in Gastronomie oder Wohnraum), muss geprüft werden, ob diese Nutzung im Kerngebiet zulässig ist oder ob eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist. Selbst, wenn die Umnutzung im Rahmen des Bebauungsplans zulässig ist, muss i.d.R. eine formale Nutzungsänderungsgenehmigung eingeholt werden.

– **Zulässigkeit der neuen Nutzung**

In Kerngebieten sind Einzelhandel, Büros, kulturelle Einrichtungen, Gastronomie und Beherbergungsbetriebe in der Regel zulässig. Wohnnutzung ist allerdings nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht den Charakter des Kerngebiets beeinträchtigt. Eine Änderung in eine Nutzung, die nicht im Einklang mit § 7 BauNVO steht, kann problematisch sein. In der Konsequenz wird statt klassischem Wohnen daher oftmals gewerbliches Wohnen in Form von studentischem Wohnen, Mikroapartments oder Boardinghouse (Longstay) als kerngebietskonforme, wohnnahe Nutzung realisiert.

– **Brandschutz und Bauordnung**

Von den Anforderungen an den Brandschutz können erhebliche bauliche Maßnahmen ausgehen. Umnutzungen gehen oft einher mit einer Änderung der Nutzungsanforderungen, was wiederum Auswirkungen auf Brandschutz, Fluchtwege und die technische Gebäudeausrüstung hat.

– **Weitere Faktoren – Denkmalschutz, Stellplatzanforderungen, Immissionsschutz und Störfaktoren**

In Abhängigkeit der künftigen Nutzungen kann eine Immissionsschutzprüfung notwendig werden, um sicherzustellen, dass künftig keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind. Beispielsweise könnten Lärm oder Gerüche einer Gastronomie zu Konflikten mit den Nachbarn oder der Umgebung führen. Auch können veränderte Stellplatzanforderungen entstehen, sodass ggfs. entsprechende Ausnahmeregelungen zur beantragen sind. Für unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind zusätzliche Belange des Denkmalschutzes zu beachten; diese können sich auf Fassadengestaltung, Art und Möglichkeiten der Gebäudeaufstockung samt Dachgestaltung oder auch Flächenaufteilung, teilweise mit Erhalt besonderer Einbauten, z.B. Treppenhäuser, erstrecken bzw. auswirken.

Neben den Belangen des Planungsrechts kommen weitere Herausforderungen zum Tragen:

– **Anforderungen an Lage und Größe**

Einzelhandelsflächen – nicht nur in älteren Gebäuden – sind oft auf die Bedürfnisse des Einzelhandels zugeschnitten, weshalb sie nicht ohne Weiteres für Nicht-Einzelhandelsnutzungen geeignet sind. Großflächige Ladengeschäfte weisen oftmals große Tiefen mit mangelnder Tagesbelichtung auf. Ebenso macht Mehrgeschossigkeit weitreichende bauliche Maßnahmen erforderlich, um den potenziellen Nachnutzungskonzepten adäquate Flächen zur Verfügung stellen zu können.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass nicht jeder Mikrostandort im innerstädtischen Einzelhandelsquartier für jede Nutzung in Frage kommt. Denn in Abhängigkeit der geplanten (Nach-)Nutzung wird eine Mindestattraktivität des Standortumfelds sowie die Verfügbarkeit notwendiger Infrastruktur erforderlich. Entstehen bspw. größere Mehrzimmerwohnungen, die auch für Familien in Frage kommen, so werden möglicherweise Kita, Schulen, Sportstätten in vertretbarer Entfernung gewünscht, was zu prüfen ist. Auch (temporäre) Erreichbarkeit der Fläche mit dem Pkw oder kurze Entfernung zu Stellplätzen können relevant sein, um eine zügige Vermarktung der neuen Wohnflächen zu unterstützen.

– Anhaltender Strukturwandel des Einzelhandels

Innerstädtische Lagebereiche der A- und B-Lage werden auch künftig überwiegend gewerbliche Nutzungen – mindestens in der Erdgeschosslage – aufnehmen. Beim Rückbau bspw. mehrgeschossiger Einzelhandelsflächen werden im Erdgeschoss oft Einzelhandelsflächen realisiert. Je nach Gebäudegrundriss können im Zuge der Umbaumaßnahmen aber große, tiefe Handelsflächen im Erdgeschoss entstehen. Die zum Zeitpunkt der Finalisierung der Umbaumaßnahme nachgefragten Flächengrößen können möglicherweise im Verlauf der weiteren Nutzungsdauer wieder überdimensioniert sein und erneute Maßnahmen nach sich ziehen. In der Vergangenheit zeigte sich bereits, dass eine Aufteilung ehemaliger Warenhäuser in mehrere, große, mehrgeschossige Einzelhandelsflächen anfangs gut vermarktet und vermietet werden konnte, aber binnen weniger Jahre wieder Anpassungen erforderlich wurden bis hin zum (erneuten) vollständigen Umbau der Flächen. Die Nachmietkonzepte waren ihrerseits dem Strukturwandel im Einzelhandel ausgesetzt und mussten Anpassungen an ihren Flächen- und Standortkonzepten vornehmen oder verschwanden durch Insolvenz selbst aus dem Markt.

Beim Umbau großer Einzelhandelsflächen stellt sich damit zunehmend die Frage nach einer robusten Geschäftsflächengröße mit einer längeren Stabilität. Entsprechend werden künftige Nachnutzungen oder Flächenanpassungen bereits in den jetzt geplanten baulichen Veränderungen mitgedacht. Die dargestellten Beispiele zeigen dies bereits auf. Dem Einzelhandel werden zunehmend kleinere Flächenanteile mit Konzentration auf die Erdgeschosslage zugesprochen, um in den Obergeschossen neben Büroflächen oder Flächen für Bildungseinrichtungen auch wohnnahe Nutzungen zu realisieren.

– Investitionskosten/Wirtschaftlichkeit

Umbaumaßnahmen und -kosten sind in Einklang mit den erzielbaren Erträgen zu bringen. Speziell in C- und D-Städten "passen" oftmals die erzielbaren Mieten nicht zu den Investitionskosten, die mit einer Realisierung eines Mixed-Use-Konzepts verbunden sind. Auch werden je nach baulichem Aufwand nach Möglichkeit langlaufende Mietverträge gewünscht. Der Einzelhandel tendiert zunehmend zu kürzer laufenden Mietverträgen, die nicht mehr bei zehn Jahren (für aperiodische Anbieter) liegen, sondern zu fünf Jahren tendieren. Im Bürosegment sind fünf Jahre üblich, Wohnen kann je nach Wohnungstyp sehr variabel verlaufen. Langfristig orientierte Anleger sind in einem solchen Umfeld zögerlich, größere Beträge in Umnutzungen zu investieren. Mittel- und Kleinstädte sind davon eher betroffen als Objekte in Metropolen und Großstädten. Trotzdem zeichnet sich ab, dass auch mit Unterstützung der Kommunen und Länder Investmentlösungen erzielt

werden, die privates Kapital in Mixed-Use-Entwicklungen lenken. Dabei leistet auch die Optimierung der Umbauplanungen nach ESG-Kriterien einen wesentlichen Beitrag (Refinanzierungsmöglichkeiten, Green Bonds, Dekarbonisierung etc.).

– Mangelnde Nutzungsalternativen

In vielen Fällen fehlen konkrete alternative Nutzungskonzepte für großflächige/mehrgeschossige Einzelhandelsflächen. Denn oftmals mangelt es an einer hinreichend großen Konsumenten- oder Nutzernachfrage, um neue Konzepte für die umgebauten Flächen zu gewinnen. Auch beanspruchen andere Nutzungen wie bspw. Gastronomie oder Dienstleistungskonzepte nicht vollständig die zur Verfügung stehende Fläche.

Innovative Konzepte wie bspw. Co-Working-Spaces als Alternative zu klassischen Büros oder Pop-Up-Stores bieten sich zwar als Nutzungsalternative an, sie dienen bisher jedoch überwiegend der Beimischung und erzielen (noch) keine allzu große Flächennachfrage.

Die Umnutzung großer, mehrgeschossiger Einzelhandelsflächen zu Mixed-Use-Immobilien eröffnen den Innenstädten aber auch vielfältige Chancen.

– Anpassung an neue Konsummuster

Die Warennachfrage der Konsumenten orientiert sich sukzessive hin zum Onlinehandel. Gleichzeitig nimmt die Erlebnisorientierung der Konsumenten zu. Der Einzelhandel fragt weniger Fläche nach. Die erhöhte Flächenverfügbarkeit zu vertretbaren Mieten eröffnet den bisher in Innenstadtlagen kaum vertretenen erlebnisorientierten Angeboten wie Gastronomie, kleineren Veranstaltungsflächen, Fitness- und Kosmetikstudios Ansiedlungsoptionen. Die nach wie vor weit verbreitete Monofunktionalität des innerstädtischen Nutzungsangebots aus Einzelhandel und Büro wird aufgebrochen. Gleichzeitig resultieren aus dem neuen Angebotsmix Möglichkeiten zur Neugestaltung wertvoller urbaner Räume, die maßgeblich zu einer belebten Innenstadt beitragen. Dabei leisten auch bewusst vorgesehene "konsumfreie" Bereiche einen wertvollen Beitrag.

– Revitalisierung der Highstreet

Mixed-Use-Immobilien kombinieren verschiedene Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie, Arbeiten, Freizeit und Wohnen miteinander. Es entstehen Orte, die ganztägig genutzt werden können und verschiedenste Besuchergruppen anziehen können. Die Integration von kulturellen oder sozialen Angeboten wie Galerien, Kleinkunstabühnen, Co-Working-Spaces oder Gemeinschaftsräumen schafft neue

Besuchsanlässe, macht die Innenstadt vielfältiger und kann weitere Innovationen fördern.

– **Städtebauliche Aufwertung**

Oftmals prägten die großflächigen, mehrgeschossigen Einzelhandelsbauten das Bild der Highstreets bzw. waren wichtige Ankerpunkte im innerstädtischen Wegenetz. Durch Umnutzungen können alte architektonische Qualitäten wieder freigelegt werden. Die Öffnung von zuvor geschlossenen Fassaden sorgt für eine bessere Integration in die Nachbarschaft und ins städtebauliche Gefüge. Auch können die häufig monolithisch wirkenden Gebäude aufgebrochen und so neue Wegebeziehungen in der Innenstadt entwickelt werden.

– **Beschleunigung Genehmigungsprozesse**

Mit der Gebietskategorie "Urbanes Gebiet" wurde ein genehmigungsrechtlicher Rahmen geschaffen, der den engen nutzungsrechtlichen Rahmen des Kerngebiets aufbricht und vielfältige Nutzungen zulässt. Die Regelungen zielen auf die Schaffung einer lebendigen, funktionalen Stadtstruktur ab, die den Bedürfnissen der Bewohner gerecht wird.

– **Steigerung der Lebensqualität**

In zentralen Lagen kann der aufgrund des anhaltenden Urbanisierungsprozesses dringend benötigte Wohnraum entstehen. Kurze Wege zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeit können einen Beitrag zur Reduktion innerstädtischer Verkehre bzw. CO₂-Emissionen führen.

– **Stärkung der lokalen Besonderheiten**

Nachnutzungen großer (mehrgeschossiger) Einzelhandelsflächen können lokal spezifische Lösungen kreieren. Das Beispiel CORE in Oldenburg zeigt auf, wie mit dem Engagement lokaler Kräfte und Initiativen spezielle Lösungen geschaffen werden, die die ehemalige Einzelhandelsimmobilie von einem beliebigen zu einem lokalspezifischen Ort machen. Die Mischung aus konventionellen und experimentellen Nutzungen schaffen den besonderen Ort, der für Frequenzen in der Innenstadt auch außerhalb üblicher Ladenöffnungszeiten sorgt.

Zusammenfassung und Ausblick

» Nachnutzungen innerstädtischer Einzelhandelsgroßflächen besonders in C- und D-Städten

Die aufgezeigten Rahmendaten sowie absehbaren Entwicklungen im innerstädtischen Einzelhandel machen eine Auseinandersetzung mit Nachnutzungsoptionen unumgänglich. Bisher trifft es in erster Linie noch die mehrgeschossigen Waren- und Kaufhäuser, aber künftig werden auch Großflächen in Erdgeschosslagen betroffen sein. Denn der filialisierte Einzelhandel zieht sich aus zahlreichen Innenstädten zurück und konzentriert sich verstärkt auf einen Marktauftritt in den wichtigen Einzelhandelsstädten und -metropolen in Deutschland – der "Rest des Landes" wird durch den eigenen Onlineshop bedient. Diese Gruppe fällt als Nachfrager von Innenstadtfächen zunehmend aus, mit den entsprechenden Konsequenzen für die weitere Mietentwicklung im Einzelhandel: in Metropolen und wichtigen Einzelhandelsstädten stabil bis perspektivisch steigend, in allen übrigen Städten fallend.

Allerdings müssen etwaig leerfallende Flächen einer Nachnutzung unterzogen werden, um eine hinreichend große Vitalität und Attraktivität des Innenstadtzentrums zu gewährleisten, auch um als Wohn- oder Arbeitsstandort insgesamt attraktiv zu bleiben. Lokale Lösungen werden dabei immer wichtiger. Diese stützen sich aber nur noch zu einem Teil auf Einzelhandelsnutzungen. Alternativen zum Einzelhandel erwachsen aus sämtlichen Nutzungsarten, die mit Urbanität und Innenstadt verbunden werden. Dazu zählen sämtliche Formen der Kultur und Bildung wie auch Freizeit und Unterhaltung oder Arbeiten und Wohnen, aber auch konsumfreie Orte und Orte der sozialen Begegnung.

Dieser Mix wird besonders für C- und D-Städte von Relevanz werden. Denn hier stehen bereits viele der ehemaligen Karstadt oder Galeria Kaufhof Warenhäuser leer. Der Rückzug des Einzelhandels wird hier offensichtlicher als in den Metropolen. An diesen Orten steigt aber auch die Experimentierfreudigkeit, um alternative, neue Nutzungsformen für diese Großimmobilien zu finden. Auch wurde innerstädtisches Wohnen in einer Vielzahl der C- und D-Städte nie vollständig aufgegeben – daher können diese Städte mit klugem Einsatz des bestehenden Planungsrechts klassisches Wohnen wieder in die Innenstädte als Nutzungsoption ausweiten.

Andererseits muss aber auch die Wirtschaftlichkeit der Vorhaben im Blick behalten werden. Denn die Miethöhe für innerstädtische Büroflächen, Gastronomie oder Freizeitnutzungen refinanzieren oftmals nicht die erforderlichen Investitionskosten, von den Ankaufkosten des Objekts samt Grundstück kaum zu sprechen.

Vor diesem Hintergrund wird oftmals eine aktive Rolle der öffentlichen Hand unumgänglich. Sie tritt als langfristig orientierter Mieter von weiten Teilen der Umnutzungsflächen auf, um so eine Realisierung zu gewährleisten. Andererseits mobilisiert diese Herausforderung die Kreativität im Umgang mit dem Bestand, um – bspw. unter Ausnutzung der grauen Energie (Urban Mining) – tragfähige Lösungen trotz enger wirtschaftlicher Bewegungsspielräume zu entwickeln.

» Planungsrecht bremst (noch)

Das Gros der umzunutzenden Flächen liegt im Kerngebiet. Insbesondere Wohnen, das oft als wichtiger Nutzungsbaustein bei der Nachnutzung innerstädtischer Einzelhandelsgroßflächen gilt, ist hier nicht zulässig.

Eine entsprechende Nutzungsänderung im Bebauungsplan ist nach wie vor ein langwieriger Anpassungsprozess, vor dem viele Projektinitiatoren zurückschrecken. Mit der Einführung der Gebietskategorie "Urbanes Gebiet" im Jahr 2017 kann darauf reagiert werden. Denn in einem urbanen Gebiet sind sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzungen sowie soziale, kulturelle und andere Einrichtungen zulässig, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Regelungen zielen darauf ab, eine lebendige und funktionale Stadtstruktur zu schaffen, die den Bedürfnissen der Bewohner gerecht wird.

Aus der Festsetzung "Urbanes Gebiet" resultieren diverse Vorteile, die eine Umnutzung innerstädtischer Einzelhandelsgroßflächen auch wirtschaftlich zugute kommen. Denn im Urbanen Gebiet kann durch entsprechende Festsetzungen auf der gleichen Fläche höher und dichter gebaut werden. Außerdem können die unterschiedlichen Nutzungen unterschiedlich gewichtet werden, was mehr Flexibilität bei der Umnutzung vormaliger Einzelhandelsbauten ermöglicht. Ebenso kann aufgrund der angepassten Lärmschutzbedingungen etwaigen Lärmkonflikten zwischen den unterschiedlichen Nutzungen entgangen werden.

Insgesamt können über den Weg des Wandels des Kerngebiets in ein Urbanes Gebiet neue Freiheiten bei der Nachnutzung von (mehrgeschossigen) Einzelhandelsgroßobjekten entstehen, weil Wirtschaftlichkeit und Flexibilität bei der Mischung unterschiedlicher Nutzungsarten maßgeblich erhöht werden.