

Aktuell fließt viel Geld in die deutschen Innenstädte, um sie fit für die Zukunft zu machen. Das Foto zeigt die Innenstadt von Dresden

Foto: Christian Alexander Tietgen/Wikimedia Commons

Millionen für die Citys

Mit Programmen in den Ländern und im Bund pumpt der deutsche Staat aktuell Millionen Euro in die Innenstädte. Das Ziel: ihre Verödung zu verhindern. Expert:innen sehen allerdings so manche Förderpraxis kritisch.

Geschlossene Geschäfte, verwaiste Restaurants, menschenleere Fußgängerzonen – das Bild deutscher Innenstädte während der Lockdowns im Zuge der Coronapandemie gab Anlass zur Sorge. Um das Ableben der Innenstädte zu verhindern, haben Bund und Länder diverse Förderprogramme aufgelegt. Allein das Programm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren" des Bundesinnenministeriums stellte 250 Mio. Euro für Kommunen in ganz Deutschland zur Verfügung. „Die Förderung der Innenstadtentwicklung von 238 Kommunen ist ein starkes Zeichen für den Erhalt und die Belebung unserer Innenstädte", lobte Stefan Genth, Hauptgeschäftsführer des Handelsverbands Deutschland (HDE), das Bundesprogramm. Hinzu kommen Förderprogramme in den Bundesländern selbst. Zwei Beispiele: In Nordrhein-Westfalen stellte die Regierung mit einem landeseigenen Sofortprogramm 100 Mio. Euro zur Stärkung der Innenstädte und Zentren zur Verfügung. 10 Mio. waren es in Hessen. Dort konnten insgesamt 110 Kommunen mit bis zu 250.000 Euro gefördert werden.

Aber sind solche Programme geeignet, um langfristige Lösungen für die Zukunft der deutschen Innenstädte zu finden? Immerhin hat der Strukturwandel im Einzelhandel bereits vor der Pandemie eingesetzt und wurde durch diese nur beschleunigt.

BLAUPAUSE FÜR DEUTSCHLAND „Das ist eine sehr komplizierte Frage", sagt Ariane Breuer, Mit-Initiatorin der Initiative „Die Stadtretter". Das Netzwerk aus mittlerweile mehr als 1.000 Mitgliedern, darunter Städte, Wirtschaftsförderungen, Einzelhandelsunternehmen, Akteure aus der Immobilienwirtschaft, Verbände und Institute, macht sich mithilfe der eigenen Schwarmintelligenz stark für die Innenstädte. „Grundsätzlich finden wir es super, dass es so viele Förderprogramme gibt und das Thema Innenstadt und deren Transformation so viel Aufmerksamkeit erfährt", berichtet die Expertin, die hauptberuflich Handelsunternehmen bei der Expansion berät. Gerade das Programm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren" sieht sie positiv, da die „Hürden sehr niedrig waren, um die Fördergelder abzurufen".

Letztendlich werden aus Sicht von Ariane Breuer auf diese Weise aber vor allem „irgendwelche Einzellösungen" gesucht. „Aus unserem Netzwerk haben wir die Rückmeldung bekommen, dass sich viele gewünscht haben, dass zum Beispiel digitale Standards in puncto Leerstandsmanagement für ganz Deutschland geschaffen werden", erklärt sie, „durch einen Flickenteppich von Einzelmaßnahmen wird aber verhindert, dass solche Standards entstehen. Das sehe ich kritisch."

Ein Projekt, das vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz gefördert wird, setzt genau hier den Hebel an: Bei „Stadtlabore für Deutschland: Leerstand und Ansiedlung" erarbeitet das IFH Köln gemeinsam mit 14 Modellstädten und weiteren Partnern eine digitale Plattform für proaktives Leerstands- und Ansiedlungsmanagement in Innenstädten. Beteiligt an dem Projekt sind Modellstädte unterschiedlicher Größe aus ganz Deutschland. Entstehen soll eine Blaupause für digitales Leerstandsmanagement und vorausschauendes Ansiedlungsmanagement, das die Kommunen in die Lage versetzt, ihre Innenstädte und die dortigen Immobilien effizienter zu managen, als es bisher der Fall war. Das Projekt läuft noch bis Dezember 2022, und die Ergebnisse sollen anschließend als Open-Source-Lösung allen interessierten Gemeinden zur Verfügung stehen.

STÄDTE LERNEN IHRE CITYS KENNEN Ute Marks von den Stadtplanern und Standortspezialisten „Stadt + Handel" sieht ähnlich wie Ariane Breuer allein schon in der Aufmerksamkeit, die das Thema durch die vielfältige Förderlandschaft bekommt, einen Vorteil für die Kommunen.

„Kommunen haben auch die Aufgabe, Menschen attraktive Innenstädte zu bieten."



Jürgen Block
Geschäftsführer der Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland

„Dass es in Nordrhein-Westfalen drei Tranchen gab, hat bei den Antragstellern und beim Fördergeber zu einem Lerneffekt geführt."



Ute Marks
von „Stadt + Handel"

FINANZBEDARF

Wie viel Geld für die Innenstädte?

Anfang 2021 hat der Deutsche Städtetag gefordert, dass der Bund ein Förderprogramm Innenstadt auflegen solle. Dabei wurde eine Summe von 500 Mio. Euro jährlich für fünf Jahre vorgeschlagen, „um nachhaltig etwas zu erreichen", wie es damals hieß. Die Forderung zeigt, wie hoch aus Sicht der kommunalen Vertreter der Finanzbedarf ist, um die Innenstädte zu retten und sie an die veränderten Strukturbedingungen anzupassen.

„Grundsätzlich finden wir es super, dass es so viele Förderprogramme gibt und das Thema Innenstadt und deren Transformation so viel Aufmerksamkeit erfährt.“



Ariane Breuer
Mit-Initiatorin der Initiative „Die Stadtretter“

„Wir müssen uns mehr vom verwaltungsorientierten Handeln lösen.“



Jens Nußbaum
von „Stadt + Handel“

„So beschäftigen sich die Städte jetzt einmal mit ihren Innenstädten und ihren Immobilien“, sagt sie, „selbst in kleineren Städten kennen die Verantwortlichen der Kommune oft nur 40 Prozent der Immobilienbesitzer.“ Hier können Förderprogramme helfen.

Ein entscheidender Faktor, wie mit Innenstädten und damit auch mit solchen Fördergeldern umgegangen wird, sind aus der Warte von „Stadt + Handel“ die Verantwortlichkeiten vor Ort. „Es braucht aus unserer Sicht professionelle Strukturen“, betont Jens Nußbaum, Experte für städtebauliche Entwicklungskonzepte. Was er mit professionellen Strukturen meint, ist ein Citymanagement, das vor allem einen fokussierten Blick auf die Belange der Innenstadt hat. „Eine solche Institution kostet allerdings dauerhaft Geld“, betont er, „aber einzelne Fachabteilungen der Stadtverwaltung, wie z. B. das Stadtplanungs-, das Bauordnungs- oder das Grünflächenamt können die Probleme der Innenstadt eben allein nicht lösen.“

Das gilt vor allem für die deutschen Großstädte: „Während in den kleinen bis mittleren Städten eine pfiffige Person ausreicht, um ganz viel zu bewegen, sieht es bei Großstädten ganz anders aus. Umso größer die Stadt, umso weniger wirkmächtig ist die einzelne Person.“

DAS BEISPIEL BORKEN Als positives Beispiel nennt Ute Marks die Stadt Borken. Sie liegt im westlichen Münsterland im Nordwesten des Landes Nordrhein-Westfalen und hat rd. 40.000 Einwohner:innen. Dort stehen mit Julia Ohters und Lisa Stegger zwei junge Frauen an der Spitze der Wirtschaftsförderung. „Sie brennen für ihre Innenstadt und können viel bewegen“, bemerkt Marks, die selbst viele Jahre im Stadtmarketing gearbeitet hat und weiß, wie Städte und die angeschlossenen kommunalen Unternehmen arbeiten. In den ersten beiden Förderrunden im Sofortprogramm zur Stärkung der Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen hat die Stadt Borken Mittel in Höhe von 608.112 Euro gewährt bekommen. Im Zuge der dritten Förderrunde wurden der Kommune weitere 410.250 Euro für die Stärkung ihrer Innenstadt bewilligt.

STUFENWEISER LERNEFFEKT Die drei Förderrunden sind auch ein Aspekt, den Ute Marks am nordrhein-westfälischen Programm positiv hervorhebt: „Dass es in Nordrhein-Westfalen drei Tranchen gab, hat bei den Antragstellern und beim Fördergeber zu einem Lerneffekt geführt“, so die Fachfrau. Das heißt: Die Gemeinden konnten von Runde zu Runde überlegen, welche Maßnahmen und Projekte für ihre Innenstädte sinnvoll sind und ihre Ansätze auch weiterentwickeln.

Auch in Borken zeigt sich, dass dieses Vorgehen in sinnvollen Maßnahmen mündet. Die Förderung wurde dort zum Beispiel eingesetzt, um den Posten eines „Zukunftsmanagers Innenstadt” einzurichten. Jens Nußbaum spricht hier von „Governance-Strukturen“. Anders als der Begriff Government zielt Governance auf das Management einer

SCHOOFS
Märkte entwickeln.
Lebensräume schaffen.

Für mehr Lebensqualität:
Quartiersentwicklung
mit Zukunft und Charakter.

Zukunftsorientiert und ideenreich: Wir schaffen städtebaulich attraktive Immobilien und Orte mit Charakter – für mehr Leben und Lebensqualität in Innenstädten und an den Stadträndern. Von der Entwicklung bis zur Schlüsselübergabe, Vermietung und Verwaltung sind wir der Partner an Ihrer Seite, wenn es darum geht, Projekte mit sinnvoller Nahversorgung zu realisieren und dabei Objekte für den Handel mit Begegnung und Aufenthaltsqualität zu verbinden.

Fünf-Häuser-Quartier Dreieich

Ihr Partner für Ihr neues Immobilienprojekt.
Nehmen Sie jetzt mit uns Kontakt auf:

Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt
06102 88 48 50
info@schoofs-frankfurt.de

www.schoofs-frankfurt.de



Die Innenstädte stehen vor großen Herausforderungen. Fördermittel aus Bund und Ländern sollen helfen. Im Bild: die Innenstadt Riesa in Sachsen

Foto: Elmar J. Lordemann/Wikimedia Commons



Foto: Wirtschaftsförderung Stadt Borken

In Borken bewegt sich viel, um die Innenstadt voranzubringen

Organisation bzw. einer politischen oder gesellschaftlichen Einheit im Sinne einer besseren Zielerreichung ab. „Wir müssen uns mehr vom klassischen verwaltungsorientierten Handeln lösen“, spitzt Nußbaum es zu und meint, dass Strukturen den Zielen angepasst sein müssen. Ein Citymanager, wie in Borken, trägt diesem Credo Rechnung.

Neben einem Citymanager hat Borken u. a. auch auf die Subventionierung von leerstehenden Ladenlokalen und finanziellen Anreizen für Umbauten gesetzt. In Borken hatte dies aus Sicht der Expert:innen von „Stadt + Handel“ nachhaltigen Erfolg, da dauerhaft neue Konzepte angesiedelt werden konnten. „Förderprogramme müssen hier aber strategisch vorausschauend eingesetzt werden“, findet Nußbaum: „Subventionierte Mieten bringen nichts, wenn klar ist, dass die Mieter danach wieder weg sind.“ Und das brauche professionelle Strukturen, die gewährleisten, dass gute Konzepte in die Innenstädte kommen.

FÖRDERMITTEL FLIESSEN ZURÜCK Ein anderes Problem benennt Jürgen Block. Er ist Geschäftsführer der Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e.V. „Wir bekommen die Rückmeldung, dass die Beantragung dieser Fördermittel zwar tatsächlich einfacher und unbürokratischer geworden ist, aber die Abrechnung und die Beauftragung nicht.“ Als Beispiel nennt er etwa die Fristen, zu denen die Gelder abgerufen und verwendet worden sein müssen. „Die Fördermittel müssen bis Ende 2022 oder 2023 verwendet worden sein, aber der Fördermittelbescheid geht erst ein Dreivierteljahr vor Ablauf dieser Frist ein“, so Jürgen Block. Diese Zeit sei dann nicht mehr ausreichend, und ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn ist vorerst nicht vorgesehen. So können die Mittel dann vor Ort nicht so eingesetzt werden, wie es ursprünglich geplant war. Die mögliche Folge: Gelder fließen zurück.

„Und da gibt es natürlich ein bisschen die Sorge, dass das dann so interpretiert wird, dass das Problem gar nicht vorhanden ist“, macht Block aufmerksam. Dass die Innenstädte mit erheblichen Problemen zu kämpfen haben, sei am Ende ein Fakt. Und für Jürgen Block ist klar, dass Kommunen auch die Aufgabe haben, den Menschen attraktive Innenstädte zu bieten, weswegen er grundsätzlich die Vielzahl der Förderprogramme und die bereitgestellten Mittel zwar begrüßt, jedoch sollten darüber hinaus auch nachhaltige Organisationsstrukturen in den Städten unterstützt werden.

EIN ÖFFENTLICHES GUT Klar ist auch für Jens Nußbaum von „Stadt + Handel“: „Das Ideal der europäischen Innenstadt ist ein öffentliches Gut. Das sollte jeder Stadt auch Geld wert sein.“ Aber Förderprogramme sind endlich. „Und leider fließt immer noch relativ wenig Geld in die Förderung von Innenstädten, wenn man es etwa mit der Landwirtschaft oder Autoindustrie vergleicht“, macht Ute Marks deutlich. *(DH)*

MIXED USE

Die Stadtzentren der Zukunft

Seit den 2010er-Jahren ist vermehrt von einer „Renaissance der Innenstädte“ in Europa die Rede. Dabei geht es auch darum, dass sich der Charakter der Innenstädte von einem Ort des Arbeitens und Einkaufens wieder zu einem Wohnort wandelt. Das geschieht vor allem im Zuge wachsenden Leerstands und etwa der Schwierigkeit, Obergeschosse für gewerbliche Nutzungen zu vermieten. Viele Expert:innen sehen die Zukunft Mixed Use daher als den richtigen Weg, Innenstädte als lebendige Orte zu erhalten, was letztlich eine Rückkehr zu klassischen Stadtzentren bedeuten würde.









Bild: Architekt Boge Johannsen für DEKA Immobilien

VÖLKEL REAL ESTATE

ALWAYS ONE IDEA AHEAD

Als klassisches Hamburger Unternehmen setzt VÖLKEL den Fokus auf das Management von Immobilien aller Asset-Klassen, insbesondere auf die Handelsimmobilie.

Wir bieten unseren Investoren ein individuelles Leistungsspektrum – von der Teilbetreuung bis hin zum vollumfänglichen Management. Dabei widmen wir uns mit großer Hingabe der Immobilie und haben oft die entscheidende kreative Idee mehr.

Wir sind seit Jahren Mitglied und Förderer des GCSP und des EHI und bringen uns aktiv bei ECORE zu ESG ein. Als Solution-Partner sind wir in der Lage mit unserem ESG-Team Immobilien auf Konformität mit den Zielen zu prüfen, auf Zertifizierungen vorzubereiten, ein Zielkonzept zu entwickeln und dieses umzusetzen.

Wenn Sie mehr über unsere Dienstleistungen rund um Ihre Handelsimmobilie erfahren wollen, treten Sie mit uns in Kontakt.

VÖLKEL REAL ESTATE

MEMBER OF GERMAN COUNCIL OF SHOPPING PLACES

MITGLIED IM EHI Retail Institute

ECORE ESG-Circle of Real Estate

VÖLKEL Real Estate GmbH · Ferdinandstraße 3, 20095 Hamburg, FON: + 49 40 189 812 821, www.voelkel-re.de