„Neben guten Ideen brauchen wir Daten und Fakten“

Stefan Krappa ist Projektleiter im Bereich „Innenstadtentwicklung & Leerstandsmanagement“ der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH. Er nahm als Vertreter der Hansestadt an „Stadtlabore für Deutschland“ teil und berichtet von großen Herausforderungen, die der umfassende Strukturwandel mit sich bringt.

Herr Krappa, Sie haben mit Lübeck am Fördermittelprojekt des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz „Stadtlabore für Deutschland“ teilgenommen. Wie kam es dazu?

Als Wirtschaftsförderung sind wir immer auf der Suche nach interessanten Partnern und Projekten, um die Innenstadt weiter nach vorne zu bringen. Darüber sind auf das Stadtretter-Netzwerk gestoßen. Seit Frühsommer 2020 sind wir bei den Stadtrettern dabei und haben uns intensiv über verschiedene Themen, Probleme und Projekte der Innenstädte aller Größen ausgetauscht. Dabei wurde schnell klar, dass wir neue Instrumente brauchen und ein gemeinsamer Lernprozess sehr sinnvoll ist. Die Beteiligung an einem weiteren kooperativ angelegten Projekt wie „Stadtlabore für Deutschland“ war da der nächste konsequente Schritt und wir haben uns sehr gefreut, als eine der 14 Modellstädte bei der Entwicklung des digitalen Ansiedlungs- und Leerstandsmanagements dabei zu sein.

Welche großen Herausforderungen gibt es in Lübeck in Bezug auf das Leerstands- und Ansiedlungsmanagement?

Auch in Lübeck erleben wir – wie in allen Großstädten – einen umfassenden Strukturwandel, der große Herausforderungen mit sich bringt. Um ihn aktiv zu gestalten, benötigen wir neben guten Ideen vor allem Daten und Fakten. Wichtig sind Informationen über die Immobiliensituation, vor allem in den frequentierten Geschäftslagen. Wem gehört die Immobilie, wie lange läuft noch der aktuelle Mietvertrag, warum gibt es jahrelangen Leerstand, wie hoch sind die jeweiligen Gewerbemieten? Dies sind zentrale Infos, die wir als städtischer Dienstleister benötigen, um Ansiedlungen zu fördern und Leerstände zu beseitigen, beziehungsweise frühzeitig zu verhindern. Das beutet für Lübeck, dass der vor allem durch Corona und E-Commerce forcierte Strukturwandel in der Innenstadt aktiv von uns als Wirtschaftsförderung, aber auch vom Bürgermeister, der Stadtplanung, dem Lübeck Travemünde Marketing bis hin zum Lübeck Management, der IHK und weiteren Playern gesteuert wird. Dafür braucht es einen intensiven immobilienwirtschaftlichen Dialog, den wir durch einen jährlichen Immobiliengipfel und mehrere unterjährige Quartiersgespräche führen. Um alle mitnehmen zu können, benötigen wir eine vollständige und aktuelle Übersicht über die Eigentümer der Innenstadtimmobilien, was aber an datenschutzrechtliche Grenzen stößt. Denn die Nachfrage nach verfügbaren Flächen ist vorhanden, es kommt nur darauf an, passgenaue Lösungen zu finden. Dabei hilft uns, dass wir seit 2003 durch Begehungen den Einzelhandelsbesatz und die Leerstände erfassen, veröffentlicht werden die Ergebnisse im jährlichen Einzelhandelsmonitor. Darüber hinaus haben wir begonnen, einen Gewerbemietenspiegel zu erstellen, der straßenbezogen Aussagen über Spannbreiten geben soll. Diese Daten sind bislang nicht verfügbar, obwohl häufig danach gefragt wird.

Können Sie ein Leuchtturm-Projekt aus der Hansestadt nennen, welches Sie den anderen Modellstädten im Austausch vorgestellt haben?

Wir messen seit 2021 mit zehn laserbasierten Zählern datenschutzkonform die Passantenfrequenzen in der Innenstadt. Durch Kontakte zur Technischen Hochschule, genauer zu Frau Prof. Dr. Karen Cabos und Herrn Prof. Dr. Thomas Romeyke, ergab sich die Chance, im Stadtlabor-Projekt eine wissenschaftlich fundierte ökonometrische Frequenzmodellierung erstellen zu lassen. Das bedeutet, dass die Millionen Daten aus den Lasern, aus Wetterdaten des Deutschen Wetterdienstes, der

Nutzung der innerstädtischen Parkhäuser und ÖPNV-Daten, etwa ankommende Busse, zusammengeführt und ausgewertet wurden. Mit diesem Modell können belastbare Prognosen über die zu erwartenden Besucherzahlen der Innenstadt vorgesagt werden, indem die einflussnehmenden Faktoren gewichtet werden. Es geht also darum, mit wissenschaftlicher Hilfe genau zu beschreiben, wie stark sich jeweils Wetter, Parkhausverfügbarkeit, Events wie Weihnachtsmärkte und verkaufsoffene Sonntage, Schulferien und so weiter auf die Zahl der Innenstadtbesucher auswirken. Dieses bundesweit einmalige Modell ist grundsätzlich auf andere Städte übertragbar und bietet die Chance, dass sich Einzelhandel, Gastronomie, Citymanagement, Stadtmarketing und Kultureinrichtungen auf zu erwartende Besuche einstellen können.

Inwiefern hat der Dialog mit anderen Kommunen in „Stadtlabore für Deutschland" die eigene Arbeit beeinflusst?

Wir haben sehr vom Austausch mit den Partnern im Projekt profitiert. Dies gilt sowohl für die Kollegen in den anderen 13 Modellstädten, aber insbesondere auch mit den Dienstleistern, die zugearbeitet haben. Der Lernprozess innerhalb einer solch kurzen Projektlaufzeit ist immens gewesen und gar nicht monetär zu beziffern. Es wurde auch immer wieder deutlich, welche Herausforderungen der Föderalismus bietet, denn die Rahmenbedingungen in den Bundesländern sind teilweise sehr unterschiedlich. Dies fängt bei Landesgesetzen an und geht bis zu Fördermitteln und technischen Rahmenbedingungen wie Geoportalen und digitalen Services. Hier sind wir als Kommunen auf die Länderebene angewiesen, die mitziehen muss. Der Bund alleine kann nur Anschub leisten wie beim Projekt „Stadtlabore für Deutschland".

Die Plattform LeAn® wurde durch die Modellstädte bei „Stadtlabore für Deutschland" mitentwickelt. Welchen Stellenwert nimmt dieses digitale Tool in der täglichen Arbeit der Wirtschaftsförderung Lübeck ein?

Wir haben uns bei der Entwicklung des Tools als Modellstadt engagiert, können aber bislang noch nicht auf die berühmten „Excel-Listen" verzichten. Derzeit prüfen wir die nötigen technischen Voraussetzungen für eine mögliche Fortführung. Hierbei geht es vorrangig um die Implementation der eigenen Datenbestände aus dem Einzelhandels-Monitoring, das wir seit 2003 auf Basis von Begehungen machen. Diese umfangreichen Daten, quasi die Historie von Nutzungen in den Immobilien, konnten in der kurzen Projektlaufzeit noch nicht in vollem Umfang in LeAn® integriert werden. Diese Fragen sind aber lösbar.

Inwiefern wird dieses digitale Tool dazu beitragen, die Leerstandsquote in Lübeck weiter zu senken?

Wir haben aktuell eine Einzelhandels-Leerstandsquote von 8,5 Prozent. Ziel ist eine weitere Absenkung und Beseitigung vor allem von Langzeit-Leerständen mit Etablierung von neuen Formaten. Darauf haben vor allem die Vermieter:innen Einfluss, denn sie entscheiden, an wen sie zu welcher Miete vermieten. Vielleicht werden wir es schaffen, die digitalen Möglichkeiten des Tools nicht nur im internen Arbeitsprozess zu nutzen, sondern sie Teil der Smart City-Strategie der Hansestadt Lübeck zu machen. Damit könnten wir den Service für Immobilienanbieter und Flächen suchende verbessern, indem die Sichtbarkeit und Transparenz erhöht wird. Dies natürlich nur im Einvernehmen aller Beteiligten unter Einhaltung des Datenschutzes. Wenn wir dann Immo-Infos mit wichtigen Daten wie Passantenfrequenzen, Mietenspiegeln, Kultureinrichtungen und Sehenswürdigkeiten in der Nachbarschaft, Citykonzepten und soziodemografischen Daten, zum Beispiel aus Befragungen wie den „Vitalen Innenstädten" verzahnen, würden wir eine neuartige Win-Win-Situation schaffen.

Das Projekt „Stadtlabore für Deutschland: Leerstand und Ansieldung" wurde vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz gefördert (08/2021 bis 12/2022).