

# Die Zukunft unserer Innenstädte

Positionspapier

*Die Stimme der Sozialen  
Marktwirtschaft*

## Sechs-Punkte-Papier zur Innenstadtentwicklung

**Seit Jahren verändern sich die Innenstädte in Nordrhein-Westfalen unabhängig von ihrer Größe oder Funktion für das Umland. Die Rahmenbedingungen für den stationären Einzelhandel wandeln sich. War bis in die 1990iger Jahre der Vollsortimenter der Ankerpunkt für eine Innenstadt, der durch inhabergeführte Fach- und Spezialgeschäfte ergänzt wurde, machte sich seitdem eine stärkere Filialisierung bemerkbar. Einen Innovationsschub gaben Shopping-Malls, die sich außerhalb etablierten. Auch großflächige Einzelhändler siedelten sich in Randlagen an, die besser mit dem Individualverkehr zu erreichen sind. Der Druck auf den innerstädtischen Einzelhandel wuchs. Viele kleinere inhabergeführte Betriebe gingen vom Markt und die Zahl der längerfristigen Leerstände von Geschäftsräumen stieg.**

Wohl mit am schwersten von der Corona-Pandemie betroffen ist der Einzelhandel. Es ist davon auszugehen, dass eine Rückkehr zu den Verhältnissen vor den coronabedingten Schließungen nicht automatisch erfolgt. Eine Digitalisierung im Bereich der Verwaltungen und Dienstleistungen (mehr Homeoffice) führt zu verringerter Frequentierung der Stadtzentren. Damit stellt sich die Frage nach der Zukunft der Innenstädte und ihrer Funktion.

Die Entwicklung der klassischen mitteleuropäischen Stadt ist geprägt als Ort des Handels (Markt/Messen), der Verwaltung und des Informationsaustausches. Sie kommt damit dem Grundbedürfnis des Menschen nach Begegnung und Interaktivität mit anderen Menschen nach. Diese Funktion werden die Innenstädte auch in der Zukunft wahrnehmen. Die Formen aber werden sich verändern.

Ob es wirklich zu einer stärkeren Verschmelzung von Arbeits-, Wohn- und Freizeitfunktion in der Innenstadt kommen wird, ist noch nicht geklärt. Sicherlich ermöglichen neue Technologien, Digitalisierung, neue Geschäftsmodelle, aber auch eine stärkere Individualisierung bisheriger Massenprodukte andere Nutzungsmöglichkeiten der Bestandsimmobilien.

Die Innenstadt entwickelt sich daher immer mehr zu einem multifunktionalen Lebensraum, für den die Fragen von Ressourcennutzung und Klimawandel stärker in den Mittelpunkt rückt. Diese Prozesse können aber nur dann erfolgreich sein, wenn bei allen Überlegungen der marktwirtschaftliche Ansatz beachtet wird, um eine Finanzierung langfristig zu gewährleisten und die verschiedenen Interessensgruppen in den Stadtzentren durch positive Anreize bei der Innenstadtentwicklung einzubeziehen.

Mit seiner Veranstaltungsreihe „Wie entwickeln sich unsere Innenstädte?“ diskutiert der Wirtschaftsrat anhand verschiedener Städte aus unterschiedlichen Regionen des Landes Nordrhein-Westfalen notwendige Maßnahmen für zukunftsfähige Stadtzentren.

In den Gesprächen mit Wirtschaft, Politik, Wissenschaft und Verwaltung ergaben sich aus Sicht des Wirtschaftsrates die folgenden sechs Punkte als Kernelemente zur Weiterentwicklung der Innenstädte:

### **Zentralität und Neuausrichtung**

Die Innenstädte müssen wieder als zentrale Einheit im Stadtzentrum und deren Besuch als Einkaufserlebnis begriffen werden. Kurz gesagt: Der stationäre Handel muss sich neu erfinden. Mit einem eigenen Käuferlebnis müssen Kunden neu gewonnen werden. Hierzu zählen etwa Pop-up Stores als Experimentierfeld, die sich mit anhaltendem Erfolg als dauerhafte Geschäfte etablieren können. Unterstützer in diesem Neufindungsprozess können z.B. City-Manager sein, die auch als Lotsen bei der Beantragung von Fördermitteln fungieren können.

Doch vielfach werden solche Innovationen ausgebremst, zum Beispiel durch lange Genehmigungsverfahren oder von Behörden, die Interimslösungen stellenweise sogar pauschal ablehnen. Dabei könnten Pop-up-Stores oder andere mutige Flexibilisierungen die Lebendigkeit und Aufenthaltsqualität in den Städten deutlich erhöhen.

Inspiration ist notwendig. Erlebnisqualität wird, aber oft nicht umfassend genug, gedacht. Ein einzelner Händler kann schwerlich Erlebnisanbieter werden. Aufenthaltsqualität entsteht im Zusammenspiel mit dem Umfeld. Ein attraktiver Einzelhandelsmix mit Gastronomie und Freizeitangeboten muss daher durch gute gesetzliche Rahmenbedingungen gefördert und gemeinsam mit anderen Innenstadtakteure geschaffen werden.

Als Teil dieser Akteure müssen auch öffentliche und private Dienstleister, wie Behörden, Anwälte und der Gesundheitssektor, verstanden werden, welche wichtige Frequenzbringer und Ankerpunkte für die Innenstädte sind. Sollten sich diese zum Beispiel aufgrund eingeschränkter Erreichbarkeit neue Standorte suchen, würde die Attraktivität der Innenstädte leiden. Ebenso muss die Nahversorgung sichergestellt sein, sonst wird das Konzept der kurzen Wege, welches das Leben in der Stadt so attraktiv macht, gestört.

Wohnen in der Innenstadt setzt ein hohes Maß an Toleranz voraus. Eine lebendige Innenstadt ist ein Ort an dem viele Menschen zum Teil auch bis in die späten Abendstunden zusammenkommen, um Gemeinschaft zu genießen. Bei der Konversion von Geschäfts- in Wohnräume können staatliche Förderprogramme sicherlich ebenso hilfreich sein, wie bei der Weiterentwicklung der Innenstädte zu Event- und Erlebnisräumen. Der Wirtschaftsrat setzt sich daher für eine zentrale und gut erreichbare Innenstadt sowie für die Unterstützung innovativer Kultur- und Einzelhandelskonzepte durch die Kommunen ein.

### **Mobilität und Erreichbarkeit**

Die Erreichbarkeit der Innenstädte muss gewährleistet sein. Viele Innenstadtkonzepte setzen zunehmend auf verminderten Individualverkehr, indem die Stadtzentren zu autofreien Zonen erklärt und die Parkplatzangebote reduziert werden.

Um auch den Menschen aus dem Umland weiterhin einen Zugang zu den Innenstädten zu ermöglichen, soll zugleich der ÖPNV zu Lasten der Kommunen ausgeweitet werden. Jedoch muss auch der Lieferverkehr für den Einzelhandel im Stadtzentrum bedacht werden, der ohne Lkw- und Pkw-Zugang kaum umsetzbar ist. Der Wirtschaftsrat fordert daher, neue Mobilitätskonzepte für die Innenstädte ganzheitlich und diskriminierungsfrei zu denken und dabei die Bedürfnisse aller Interessensgruppen zu berücksichtigen.

### **Beschleunigung und Digitalisierung**

Um moderne Innenstadtkonzepte umzusetzen und Bestandsgebäude umzuwidmen, ist ein einfacheres und schnelleres Genehmigungsverfahren in der Verwaltung erforderlich. Wenn Immobilienbesitzer und Einzelhandelsunternehmen in neue Nutzflächen in den Innenstädten investieren wollen, haben sie in der Regel einen engen Zeitplan, der rasch umgesetzt werden soll.

Häufig verzögern sich solche Vorhaben durch Bürokratie und langwierige Genehmigungsverfahren. Um diese Verfahren zu beschleunigen, setzt sich der Wirtschaftsrat für eine schnelle, umfassende und einheitliche Digitalisierung in den Bauverwaltungen ein.

### **Flexibilität und Entscheidungsfreiheit**

Das veränderte Kaufverhalten der Kunden muss sich auch in den Öffnungszeiten der Geschäfte widerspiegeln, um eine Konkurrenzfähigkeit mit dem Onlinehandel langfristig zu gewährleisten. Einzelhändler sollten daher selbst entscheiden dürfen, zu welchen Zeiten sie ihre Ladenlokale öffnen, um ihre Öffnungszeiten an die Bedürfnisse der Kunden anzupassen und so höhere Besucherzahlen zu ermöglichen. Dies würde zu einer Attraktivitätssteigerung der Innenstädte führen.

Damit einhergeht insbesondere die Forderung nach Öffnungsmöglichkeiten an Sonn- und Feiertagen. Für einen Großteil der arbeitenden Bevölkerung sind die Wochenenden die einzigen Zeiten, in denen ein längerer Besuch der Innenstädte möglich ist. Eine Ausweitung der Öffnungsoptionen auf Sonn- und Feiertage würde zu einer höheren Frequentierung der Innenstädte und besseren Verkaufszahlen in den Einzelhandelsunternehmen führen.

Der Wirtschaftsrat setzt sich daher für flexible Öffnungszeiten im Einzelhandel und Öffnungsoptionen an Sonn- und Feiertagen ein.

### **Sicherheit und Sauberkeit**

Die Themen Sicherheit und Sauberkeit gewinnen zunehmend an Bedeutung in der Diskussion um die Innenstädte. Um Besucher anzulocken und zu halten, müssen die Stadtzentren Wohlfühlorte sein, die sicher und ordentlich sind (Shoppingmall-Prinzip). Bedrohungssituationen und Verschmutzungen müssen vorgebeugt und bei Entstehung schnellstmöglich aufgelöst werden.

Dies sind vergleichsweise einfache Maßnahmen, um die Attraktivität der Innenstädte zu verbessern, gleichzeitig sind sie jedoch essenziell. Der Wirtschaftsrat fordert daher, ausreichend Sicherheits- und Reinigungspersonal an zentralen Orten in den Innenstädten einzusetzen, um den Aufenthalt in den Innenstädten für Kunden und Einzelhändler sicher und ordentlich zu gestalten.

### **Finanzierung und Marktwirtschaft**

Insgesamt muss bei der Planung der Innenstädte das Thema Finanzierung stärker berücksichtigt werden. Durch Zahlung der Gewerbesteuer tragen Einzelhändler erheblich zu den Einnahmen der Städte bei, welche für die Restrukturierung der Stadtzentren eingesetzt werden. Durch Umnutzung der Einzelhandelsflächen, beispielsweise durch Wohnungen und Grünflächen, fallen diese Einnahmen bei gleichzeitigem Anstieg der Ausgaben weg, wodurch die Finanzierung dieser und zukünftiger Projekte unklar ist.

Insgesamt ist die Frage der Gewerbesteuer als Finanzierungsbasis der Kommunen zu stellen. Hierzu hat sich der Wirtschaftsrat in der Vergangenheit eindeutig positioniert und eine Abschaffung und einen Zuschlag auf die Einkommenssteuer gefordert. Ebenso sollte die Politik überlegen, ob nicht mit weiteren zeitlich befristeten Erleichterungen bei Abgaben und Gebühren (Sondernutzungsentgelte) die Innenstädte wieder rasch belebt werden könnten. Dauerhafte Subventionierung dagegen lehnt der Wirtschaftsrat als nicht zielführend ab.

Der Wirtschaftsrat setzt sich daher dafür ein, Stadtplanung nicht allein emotional und ideologisch zu denken, sondern alle Projekten und die zuvor genannten Punkte unter marktwirtschaftlichen Voraussetzungen umzusetzen, sowie die vielfältigen Interessensgruppen in den Innenstädten bei der Projektplanung bereits weit im Vorfeld einzubeziehen.

---

## Zusammenfassung

Die aktuelle Diskussion um die Entwicklung der Innenstädte ist vielfach ideologisch getrieben. Marktwirtschaftliche Ansätze finden bisher nur selten Beachtung. Der Wirtschaftsrat sieht die Notwendigkeit, diese im Diskurs um die Stadtzentren stärker zu betrachten, um alle Interessensgruppen einzubinden. Neben der reinen Lebens- und Aufenthaltsqualität müssen auch praktische Aspekte bei der Stadtplanung beachtet und umgesetzt werden. Die Innenstädte müssen weiterhin das Einkaufszentrum der Stadt bleiben und somit für Anwohner und Menschen aus dem Umland gleichermaßen erreichbar sein. Flexible Öffnungszeiten müssen eingeführt werden, um die Öffnungen an die Bedürfnisse der Kunden anpassen und mit dem Onlinehandel konkurrieren zu können. Einfache Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität müssen schnellstmöglich umgesetzt werden. Außerdem bedarf es einer Beschleunigung der Bauprojekte durch Digitalisierung in den Verwaltungen. Schließlich müssen die Frage nach der Finanzierung stärker in den Fokus gestellt und marktwirtschaftliche Ansätze mitgedacht werden. Nur so können die Innenstädte nachhaltig und langfristig entwickelt werden.

---

## Impressum

### Verantwortlich

Frank-Norbert Oehlert, Landesgeschäftsführer

### Inhaltliche Betreuung und Konzeption

Marcel Abel, Vorsitzender der Landesfachkommission Bau, Immobilien und Stadtentwicklung

Frank-Norbert Oehlert

Lena Weinert, Juniorreferentin