

PATIENT INNENSTADT – GIBT ES HOFFNUNG AUF HEILUNG?

08.07.2026, 14:35 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: *D. K. Munk*

PATIENT INNENSTADT – GIBT ES HOFFNUNG AUF HEILUNG?

Im Medizinstudium dreht sich bereits vom ersten Tag an vieles um die richtige Diagnose. Denn nur wer die Ursachen einer Erkrankung erkennt, kann eine wirksame Therapie entwickeln. Über Jahrhunderte hinweg wurden Diagnosesysteme kontinuierlich verbessert, von der einfachen körperlichen Untersuchung bis hin zu hochkomplexen Laboranalysen, bildgebenden Verfahren und digitalen Expertensystemen. Diese Entwicklung hat maßgeblich dazu beigetragen, dass die Lebenserwartung der Menschen stetig gestiegen ist, was mithin auch erhebliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt hat.

Doch was wäre, wenn Ärzte trotz eindeutiger Diagnose über Jahre hinweg lediglich die Symptome behandeln würden? Wenn Medikamente verschrieben würden, die kurzfristig Erleichterung verschaffen, die eigentliche Krankheit aber unangetastet lassen? Kaum jemand würde dies als verantwortungsvolle Medizin bezeichnen.

Genau dieses Bild drängt sich jedoch auf, wenn man die Entwicklung vieler deutscher Innenstädte betrachtet. Die Symptome sind längst bekannt. Zunehmende Leerstände, sinkende Besucherfrequenzen, verändertes Konsumverhalten, ein wachsender Onlinehandel, steigende Bau- und Finanzierungskosten sowie langwierige Genehmigungsverfahren. Hinzu kommen tiefgreifende gesellschaftliche Veränderungen. Die Menschen werden älter, die Zahl der Singlehaushalte wächst kontinuierlich, der Wunsch nach urbanem Wohnen bleibt hoch und gleichzeitig verändern Digitalisierung, mobiles Arbeiten und neue Lebensmodelle die Anforderungen an Immobilien grundlegend.

Diese Entwicklungen sind keineswegs überraschend eingetreten. Demografische Prognosen, Bevölkerungsstatistiken, Konsumstudien und Marktanalysen weisen seit vielen Jahren auf genau diese Trends hin. Die Diagnosesysteme existieren längst. Es mangelt nicht an Daten, sondern am konsequenten Handeln.

Anstatt langfristige Therapiekonzepte zu entwickeln, wird häufig über einzelne Symptome diskutiert. Förderprogramme werden aufgelegt, Pop-up-Stores finanziert, Veranstaltungen organisiert oder kurzfristige Zwischennutzungen geschaffen. All dies kann sinnvoll sein und einzelne Bereiche beleben. Doch keine dieser Maßnahmen beseitigt die eigentlichen Ursachen struktureller Probleme. Sie lindern Beschwerden, sie heilen die Krankheit jedoch nicht.

Besonders deutlich wird dies beim Thema Leerstand. In vielen Innenstädten sind mittlerweile selbst erstklassige Geschäftslagen betroffen. Was früher undenkbar erschien, ist heute vielerorts Realität. Dabei ist Leerstand weit mehr als eine ungenutzte Immobilie. Er verändert und prägt das gesamte Umfeld.

Ein leerstehendes Gebäude verliert an Attraktivität und Wert. Kundenfrequenzen gehen zurück, Nachbargeschäfte leiden unter sinkenden Umsätzen, Investitionen werden verschoben und das Sicherheitsgefühl nimmt ab. Es entsteht eine klassische Trading-Down-Spirale, bei der jeder weitere Leerstand die Wahrscheinlichkeit erhöht, dass weitere folgen. Was als einzelnes Problem beginnt, entwickelt sich schleichend zu einer Erkrankung des gesamten Stadtquartiers.

Irgendwann erkennen Eigentümer, Investoren und Kommunen, dass eine Neuvermietung unter den bisherigen Rahmenbedingungen kaum noch möglich ist. Erst dann beginnt die Diskussion über eine Umnutzung. Aus Einzelhandel sollen Büros, Gesundheitszentren, Wohnungen, Bildungseinrichtungen oder kulturelle Nutzungen entstehen. Genau an diesem Punkt beginnt jedoch häufig der eigentliche Leidensweg. Denn während sich nahezu alle Beteiligten über die Notwendigkeit von Veränderungen einig sind, scheitert deren Umsetzung oft an langwierigen Genehmigungsprozessen, komplexen planungsrechtlichen Vorgaben, fehlenden Stellplatznachweisen, Brandschutzanforderungen oder unklaren Zuständigkeiten. Aus dem notwendigen Therapiebeginn wird ein bürokratischer Hindernislauf. Nicht selten vergehen mehrere Jahre zwischen der ersten Idee und der tatsächlichen Umsetzung.

Für einen Patienten wäre eine derartige Wartezeit kaum vorstellbar. In der Stadtentwicklung scheint sie vielerorts zur Normalität geworden zu sein. Dabei verändert sich der Immobilienmarkt heute schneller als jemals zuvor. Nutzungsanforderungen entwickeln sich innerhalb weniger Jahre weiter, während Planungs- und Genehmigungsprozesse oftmals Zeiträume beanspruchen, die noch aus einer völlig anderen wirtschaftlichen Realität stammen. Die Folge ist ein strukturelles Ungleichgewicht zwischen Markt und Regulierung.

Hinzu kommt ein psychologischer Aspekt, denn Veränderungen bedeuten immer auch das Loslassen bisheriger Vorstellungen. Viele Eigentümer hoffen auf die Rückkehr der gewohnten Mieter, Kommunen möchten gewachsene Strukturen erhalten, scheuen tiefgreifende Veränderungen des Stadtbildes und der Stadtkämmerer träumt von vergangenen Gewerbesteuerereinnahmen. Politik, Verwaltung und Investoren verfolgen unterschiedliche Ziele, obwohl sie letztlich dasselbe Interesse haben, lebendige Innenstädte.

Doch Hoffnung allein ersetzt keine Strategie. Die Innenstadt der Zukunft wird/muss vielfältiger sein als die Innenstadt der Vergangenheit. Der klassische Einzelhandel wird weiterhin eine wichtige Rolle spielen, jedoch nicht mehr als alleiniger Frequenzbringer. Wohnen, Arbeiten, Gesundheit, Gastronomie, Kultur, Bildung, Freizeit und Dienstleistungen müssen stärker miteinander verzahnt werden. Die monofunktionale Einkaufsstadt entwickelt sich zur multifunktionalen Lebensstadt.

Dafür braucht es allerdings Mut zur Veränderung. Eigentümer müssen bereit sein, bestehende Nutzungskonzepte zu hinterfragen. Kommunen benötigen flexible Bebauungspläne und schnellere Genehmigungsverfahren. Politik muss regulatorische Hürden abbauen und Investitionen erleichtern. Und die Immobilienwirtschaft sollte sich weniger als Verwalter bestehender Strukturen verstehen, sondern als aktiver Gestalter zukünftiger Stadtquartiere.

Jede erfolgreiche Therapie beginnt mit der ehrlichen Diagnose. Genau daran mangelt es vielerorts nicht. Es fehlt vielmehr an der Bereitschaft, aus der Diagnose konsequente Maßnahmen abzuleiten. Die gute Nachricht lautet, der Patient Innenstadt ist nicht unheilbar krank. Viele Städte zeigen bereits heute, dass mutige Entscheidungen, flexible Nutzungskonzepte und eine enge Zusammenarbeit zwischen Eigentümern, Kommunen und Investoren erfolgreich sein können.

Dass dieser Weg funktionieren kann, zeigt ein aktuelles Beispiel aus Pforzheim. Dort ließ die STADTBAU GmbH PFORZHEIM, ein Tochterunternehmen der Stadt Pforzheim für eine seit längerer Zeit leerstehende Innenstadtimmobilie eine umfassende Machbarkeitsstudie erstellen. Das Gebäude war ursprünglich ausschließlich für die Nutzung durch einen einzelnen Warenhausbetreiber konzipiert und stand nach dessen Auszug vor einer ungewissen Zukunft. Nach Jahren des Leerstandes und praktisch keiner Mieteranfrage, entschied man sich bewusst für einen ergebnisoffenen Transformationsprozess. Die in München ansässige NEWCO Service Development entwickelte gemeinsam mit einem interdisziplinären Team aus planerischen, technischen und wirtschaftlichen Experten ein Konzept zur Umwandlung der Immobilie in ein modernes Mixed-Use-Gebäude. Die Studie zeigte auf, wie sich die bestehende Gebäudestruktur an die heutigen Marktanforderungen anpassen lässt. Im Ergebnis konnte bereits für rund 80 Prozent der Flächen ein Ankermieter gewonnen werden. Damit wurde die Grundlage geschaffen, die Immobilie wieder nachhaltig in das Stadtgefüge zu integrieren, die Umsetzungsphase einzuleiten und erfreulicherweise löste bereits die Nachricht des Abschlusses eines Mietvertrages mit dem Ankermieter, Nachfrage hinsichtlich der Restflächen aus.

Selbstverständlich sind derartige Transformationsprozesse mit erheblichen Investitionen verbunden und stoßen nicht selten auf öffentliche Kritik. Doch die entscheidende Frage sollte nicht darauf reduziert werden, was eine Umnutzung kostet, sondern welche Kosten und Folgen entstehen, wenn nichts geschieht. Dauerhafte Leerstände verursachen nicht nur wirtschaftliche Schäden für Eigentümer, sondern schwächen ganze Innenstadtlagen, mindern die Aufenthaltsqualität und beschleunigen den Trading-Down-Prozess. Investitionen in die Transformation von Bestandsimmobilien sind daher keine kurzfristigen Ausgaben, sondern langfristige Investitionen in die Zukunftsfähigkeit eines gesamten Standortes.

Die entscheidende Frage lautet deshalb nicht, ob unsere Innenstädte eine Zukunft haben, sondern ob wir bereit sind, endlich mit der richtigen Therapie zu beginnen.

Therapie bedeutet Veränderung. Sie ist selten einfach, häufig kostenintensiv und nicht immer frei von Kritik. Doch jede unterlassene Behandlung hat auch ihren Preis und dies sollte nicht der Hemmschuh sein, visionäre und mutige

Entscheidungen für die kommenden Jahrzehnte zu treffen.

Dieter Munk

Dieter Munk - Pressejournalist

Fellbacher Straße 15
70327 Stuttgart
Deutschland

DieterMunk

0151 24112110

dieter.munk@pressejournalist-stuttgart.de

Portrait

Immobilien begleiten mich in unterschiedlichsten Funktionen über mein komplettes Berufsleben hinweg. Dieter Munk

News-ID: 1317438 • Views: 101 (Stand: 31.07.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/1317438/PATIENT-INNENSTADT-GIBT-ES-HOFFNUNG-AUF-HEILUNG.html>