

**Deutscher Bundestag**  
Ausschuss für Bau, Wohnen,  
Stadtentwicklung und Kommunen

Ausschussdrucksache  
**19(24)251-G**

**07.01.2021**



Bundesverband Freier  
Immobilien- und Wohnungs-  
unternehmen

# Stellungnahme

---

**zur öffentlichen Anhörung  
im Ausschuss für Bau, Wohnen,  
Stadtentwicklung und Kommunen**

**zum Thema Innenstädte**

**6. Januar 2021**

## Präambel

Der BFW bedankt sich für die Gelegenheit, im Rahmen der Anhörung zum „Thema Innenstädte“, unter Bezugnahme der im Folgenden aufgeführten Vorlagen,

- **Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**  
Unsere Innenstädte fit für die Zukunft machen (BT-Drucksache 19/23941),
- **Antrag der Fraktion der AfD**  
Innenstädte als Heimatraum – Lebensfähigkeit entwickeln, Verödung stoppen (BT-Drucksache 19/24658),
- **Antrag der Fraktion der AfD**  
Innenstädte erhalten, Umnutzung von Gewerbeimmobilien erleichtern (BT-Drucksache 19/24661),

Stellung nehmen zu können.

## Aktuelle Situation

Mit Beginn der Corona-Pandemie rückt die Diskussion um die Innenstädte und deren Zukunft wieder verstärkt in den politischen Fokus. Die Pandemie wirkt dabei wie ein Katalysator einer parallel stattfindenden langfristigen Veränderung der Innenstädte.

Die stark durch den stationären Einzelhandel geprägten Innenstädte in Deutschland befinden sich durch die zunehmende Konkurrenz des Onlinehandels schon lange in einem Transformationsprozess. Diese Entwicklung ist unumkehrbar und hat durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie an Intensität und Schnelligkeit gewonnen. Unsere Innenstädte brauchen auch weiterhin den stationären Einzelhandel, aber er muss in Zukunft widerstandsfähiger gegen Fehlentwicklungen sein.

Der Einzelhandel lebt von der Frequenz der Menschen, die sich dort aufhalten. Fehlt die Frequenz - wie jetzt auf Grund von Corona – geraten sogar große, vermeintlich leistungsfähige Ketten unter Druck, die sich bisher hohe Mieten leisten konnten. Es kommt zu einer Verkleinerung oder sogar Aufgabe der Flächen. Die Folge: Mietausfälle, sinkende Mieten und drohende Wertverluste von Immobilien. Um flächendeckende Pleitewellen und erhebliche negative Effekte auf die Gesamtwirtschaft zu vermeiden, besteht jetzt ein massiver Handlungsdruck hinsichtlich einer Schadensbegrenzung. Neben einer langfristigen Strategie mit Reparaturcharakter braucht es jetzt eine schnell umsetzbare Ad-hoc-Strategie zur Schadensbegrenzung für die Zeit unmittelbar nach Aufhebung des Lockdowns.

Zukünftig müssen monotone Strukturen, Funktionen und Nutzungen von Innenstädten beseitigt werden. Es bedarf einer stärkeren Mischung von Wohnen, Gewerbe, Handel, Gastronomie sowie Kultur-, Bildungs- und Freizeitangeboten in attraktiven öffentlichen Räumen. Diese Mischung muss durch den regionaltypischen Charakter einer jeden Stadt mitbestimmt werden. Dies wirkt nach innen identitätsstiftend und steigert nach außen

die überregionale Bekanntheit, wodurch Impulse für Investitionen und Entwicklung gegeben werden. Dieser erforderliche Umbau zu mehr Vitalität, Multifunktionalität und Kleinteiligkeit wird kurz- und mittelfristig unweigerlich zu erheblichen Wertverlusten von Immobilien führen. Zu vermeiden ist, dass diese flächendeckend und gleichzeitig auftreten und negativ auf die gesamte Volks- und Finanzwirtschaft ausstrahlen. Gleichzeitig muss gesetzgeberisch alles auf den Prüfstand was die Kosten treibt. Wenn es nicht gelingt, alle entgegenstehenden Hürden abzubauen oder zumindest merklich zu reduzieren, ist die für die Vielfalt erforderliche Bezahlbarkeit sowohl beim Gewerbe als auch beim Wohnen illusorisch. Wohnungsbau und Stadtentwicklung müssen künftig wieder als eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe verstanden werden.

Es wird eine sehr große Herausforderung sein, die in der Vergangenheit vernachlässigte Vielfalt der Innenstädte wiederherzustellen. Waren in der Vergangenheit die Städte eine bunte Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Handel, so wurde durch den Rückzug vieler Nutzungsformen bis zur Verlagerung der öffentlichen Verwaltung eine Belebung der Innenstädte ausschließlich dem Einzelhandel überlassen. Dabei ist neben der Wiederansiedlung der öffentlichen Verwaltung in den Innenstädten ein weiterer Fokus auf den innerstädtischen Wohnungsbau zu legen. Nur mit mehr innerstädtischem Wohnraum wird dort Einzelhandel als eine Facette von Funktionsmischung möglich sein. Die Umnutzung leerstehender Flächen zu öffentlichen Räumen und verschiedensten Wohnformen bietet sich an, auch wenn wir heute wissen, dass die Nachnutzung vorhandener Warenhäuser oder Büros nicht einfach und kostengünstig umzusetzen ist. Neue Nutzungskonzepte bedeuten vielfach Umbau oder gar Abriss und damit zusätzliche hohe Investitionen bei nochmals niedrigeren Mieteinnahmen.

Diese dringend erforderlichen Investitionen müssen durch ein flexibles Planungs- und Baurecht flankiert werden, das schnelle und kostengünstige Planungsprozesse ermöglicht. Die in der geplanten BauGB-Novelle vorgesehenen Instrumente wie die Ausweitung der kommunalen Vorkaufsrechte, Umwandlungs- und Baugebote und die Einführung von sektoralen Bebauungsplänen leisten Flexibilität und Schnelligkeit gerade nicht. Sie sparen keine Kosten, sondern verursachen neue. Sie binden die ohnehin schon knappen Personalkapazitäten, anstatt sie von Aufgaben zu entlasten. Die Novelle hemmt damit Investitionen statt sie zu fördern.

### **Ad-hoc 8-Punkte Plan zur Belebung der Innenstädte**

Nur durch sofortige, schnell wirksame Maßnahmen lassen sich nachteilig auswirkende Entwicklungen positiv beeinflussen. Grundeigentümer, Gewerbemieter und Anwohner benötigen als unmittelbar Betroffene individuelle, schnelle und ggf. befristete Lösungen, die in enger Kooperation mit allen Stakeholdern vor Ort gefunden werden müssen. Da es das Idealbild einer Stadt per se nicht gibt, verbieten sich allerdings allgemeingültige, schematische Lösungen.

- **Gemeinsamkeit: Interdisziplinäre Stadt(teil)-beiräte gründen.**  
Nur individuell vor Ort kann beurteilt und entschieden werden, wo die Probleme in Innenstädten liegen, wie Lösungsansätze aussehen und welche konkreten

Maßnahmen durch wen ergriffen werden müssen. Dafür müssen unter kommunaler Koordination Grundeigentümer, Gewerbemieter, Anwohner und Experten wie Stadt- und Verkehrsplaner sowie Architekten ins Gespräch kommen und die gegenseitigen Interessen und Bedürfnisse kennenlernen.

- **Zuständigkeit: Einen kommunalen Ansprechpartner implementieren.**  
Um Informationen zu sammeln, Problemlagen zu identifizieren, Konflikte zu moderieren, Lösungsansätze zu entwickeln und konkrete Abhilfe zu schaffen, bedarf es auf Seiten der Kommunen eines Ansprechpartners mit Entscheidungsbefugnis nach außen, der verwaltungsintern alle Fachbereiche koordiniert.
- **Auffindbarkeit: Einzelhandel bei Digitalisierung unterstützen.**  
Der Trend zum Onlinehandel wird nicht revidierbar sein. Umso wichtiger ist es, dass der stationäre Einzelhandel seine potenziellen Kernkompetenzen Ortsansässigkeit und Persönlichkeit bestmöglich entfalten kann. Hierzu müssen Einzelhändler im Internet auffindbar und zumindest ihre Kerndaten wie Lage, Sortimentsbeschreibung, Öffnungszeiten und Kontaktmöglichkeiten abrufbar sein.
- **Wahrnehmbarkeit: Alleinstellungsmerkmale von Quartieren kommunizieren.**  
Wer in einer heutzutage sehr medial geprägten Gesellschaft nicht auf sich aufmerksam macht, wird weniger oder gar nicht wahrgenommen. Um die für den Handel erforderliche Kundenfrequenz in Innenstädten zu steigern, bedarf es schnell umsetzbarer, mit allen Beteiligten abgestimmter, publikumswirksamer Aktionen, um die Umsatzeinbrüche des Einzelhandels kurzfristig zu mildern.
- **Erreichbarkeit: Frequenzfördernde Verkehrskonzepte ermöglichen.**  
Kundenfrequenzen lassen sich umso besser steigern, je mehr die Erreichbarkeit der Innenstadt mit allen Verkehrsträgern erleichtert wird. Hier sollten Kommunen auch mit befristeten Verkehrskonzepten experimentieren. Beispiele könnten die Ausweisung von mehr Parkplätzen, der Verzicht auf kostenpflichtigem Parkraum, die verbesserte Taktung von Bus-, Bahn-, Straßenverkehrsangeboten, die Markierung von sog. „Pop-up“-Radwegen oder Straßensperrungen bzw. -öffnungen sein.
- **Sichtbarkeit: Aktives Zwischennutzungs-Management von Leerständen einführen.**  
Wenn trotz aller Anstrengungen nicht verhindert werden kann, dass einzelne Einzelhandelsflächen leer stehen, muss seitens der Grundeigentümer in Zusammenarbeit mit Stadtteilbeiräten und Quartiersmanagement unverzüglich der Versuch unternommen werden, die Fläche einer möglichst werterhaltenen Zwischennutzung zuzuführen. Dies kann einer sichtbaren Abwertung sowohl der Einzelimmobilie als auch des gesamten Umfeldes entgegenwirken und positive Impulse für die weitere Entwicklung und eine langfristige Wiederbelebung setzen.

- **Planbarkeit: Investitionssicherheit durch langfristige politische Konzepte aufrechterhalten.**

Um Unternehmertum und Investitionen zu stimulieren, bedarf es einer langfristigen Planungssicherheit. Diese ist nur erreichbar, wenn politische Konzepte und Vorhaben wie bspw. Projekte der öffentlichen Infrastruktur und Daseinsvorsorge transparent kommuniziert und die entsprechenden Maßnahmen zu deren Umsetzung verbindlich und zeitnah ergriffen werden. Diese Art von Standortpolitik muss von einer schlagkräftigen Wirtschaftsförderung begleitet werden.

- **Einfachheit: Rechtliche Flexibilisierung ermöglichen, um Schnelligkeit zu erreichen.**

Um die für eine Ad-hoc-Belebung gebotene Schnelligkeit zu erreichen, müssen rechtliche Rahmenbedingungen zumindest temporär dereguliert und flexibilisiert werden. Um diesen Prozess möglichst zielgenau gestalten zu können, bieten sich befristete Eingriffe in landes- und kommunalrechtliche Regelungen wie die Landesbauordnungen, das Straßen- und Wegerecht sowie die Gaststätten- und Ladenschlussgesetze an. Der Fokus sollte dabei insbesondere auf verfahrensverkürzende bzw. -vereinfachende, die öffentliche Sicherheit und Ordnung wahrende Flexibilisierungen liegen wie bspw. die befristete Modifizierung von Genehmigungs- zu bloßen Anzeigepflichten von Nutzungsänderungen oder Straßensondernutzungen. Für diese Nutzungs- und Angebotsvielfalt bedarf es des politischen Willens, unbürokratisches Planungs- und Baurecht zu schaffen.

Insbesondere die im Zuge der BauGB-Novelle geplante Ausweitung des Umwandlungsverbots von Miet- in Eigentumswohnungen schafft nicht weniger, sondern mehr Bürokratie. Die Ausweisung der für Umwandlungsverbote maßgeblichen Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten und der vorgesehene Genehmigungsvorbehalt mit einer Reihe von Ausnahmetatbeständen bindet Personalkapazitäten, die an anderer Stelle zukünftig viel dringender für den Umbau der Städte benötigt werden. Immobilieninvestoren wird zudem die Möglichkeit genommen, kostspielige Stadtumbauprojekte durch die Beimischung von Eigentumswohnungen zu finanzieren. Die Planungsprozesse werden verlängert und teurer.



Bundesverband Freier  
Immobilien- und Wohnungs-  
unternehmen

## **BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN**

---

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

---

### **GESCHÄFTSSTELLE BERLIN**

Französische Straße 55  
10117 Berlin  
Tel.: 030 32781-0  
Fax: 030 32781-299  
office@bfw-bund.de  
www.bfw-bund.de

### **GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL**

Rue du Luxembourg 3  
1000 Brüssel  
Belgien  
Tel.: 0032 2 5501618  
andreas.beulich@bfw-bund.de

### **VORSTAND**

Andreas Ibel, Präsident  
Christian Bretthauer  
Dr. Christian Kube  
Frank Vierkötter  
Dirk Salewski

### **BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER**

Andreas Beulich