Transformation der Innenstädte – Empirische Studie bei privaten Haushalten

Teil II: Bürgerpräferenzen zur Transformation des Innenstadtquartiers und -immobilien

Andreas Pfnür, Jonas Rau

TECHNISCHE UNIVERSITÄT DARMSTADT
Forschungscenter Betriebliche Immobilienwirtschaft

Prof. Dr. Andreas Pfnür (Hrsg.)
Institut für Betriebswirtschaftslehre
Fachgebiet Immobilienwirtschaft
und Baubetriebswirtschaftslehre
www.immobilien-forschung.de

Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis,
Band Nr. 53, Februar 2024

Zitierempfehlung:

Andreas Pfnür, Jonas Rau (2023): Transformation der Innenstädte – Empirische Studie bei privaten Haushalten. Teil II: Bürgerpräferenzen zur Transformation des Innenstadtquartiers und -immobilien. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 53, Technische Universität Darmstadt.

Autoren:

Prof. Dr. Andreas Pfnür, Leiter des Fachgebiets Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre an der Technischen Universität Darmstadt und Gründer des Forschungscenters Betriebliche Immobilienwirtschaft. pfnuer@bwl.tu-darmstadt.de

Jonas Rau, M. Sc., Wissenschaftlicher Mitarbeiter und Doktorand am Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre an der Technischen Universität Darmstadt. rau@bwl.tu-darmstadt.de

Weitere am Studienkonzept Beteiligte:

Christian Holthaus, Gründer und Geschäftsführer der coventury GmbH.

christian.holthaus@coventury.de

In Kooperation mit

Midstad Development GmbH

Kontakt:
Dr. Benjamin Wagner
Head of Corporate Development & Digital Transformation
info@midstad.com

Die Arbeit gibt die Sicht der Autoren wieder.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in dieser Studie mitunter auf die gleichzeitige Verwendung geschlechterspezifischer Sprachformen verzichtet, sondern stattdessen zum Beispiel das generische Maskulinum verwendet; dabei gelten sämtliche Personenbezeichnungen jeweils gleichermaßen für alle Geschlechter. Die Wahl dieser verkürzten Sprachformen hat lediglich redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertungen.

Forschungscenter Betriebliche Immobilienwirtschaft

Impressum (V.i.S.d.P)

Prof. Dr. Andreas Pfnür
Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre
Fachbereich Rechts- und Wirtschaftswissenschaften
Technische Universität Darmstadt
Hochschulstr. 1
64289 Darmstadt

Telefon +49 (0) 6151/16 – 24510
Telefax +49 (0) 6151/16 – 24519
E-Mail office-bwl9@bwl.tu-darmstadt.de
Homepage www.real-estate-research.org
ISSN-Nr. 1862-2291

Februar 2024

Management Summary

Die deutschen Innenstädte erleben gegenwärtig einen tiefgreifenden Strukturwandel, der die etablierten Konzepte der Immobilienwirtschaft, insbesondere die bislang vorherrschende Ausrichtung auf den Einzelhandel, infrage stellt. Dieser Wandel wird maßgeblich durch gesellschaftliche, technologische und ökologische Megatrends vorangetrieben. Auf diesen Wandel wurde in vielen deutschen Innenstädten augenscheinlich nicht ausreichend reagiert, was sich in Form von steigenden Leerständen und fallenden Mietpreisen für Einzelhandels-flächen – was das Risiko von Abwärtstrends (Trading-down-Effekte) mit sich bringt – zeigt. Dies erzeugt erheblichen Handlungsdruck für eine große Zahl an Immobilieneigentümern, die sich nun vor die Herausforderung gestellt sehen, ihre innerstädtischen Immobilienbestände an die veränderte Realität und den Bedarf der Bürger anzupassen. Den Eigentümern und der deutschen Volkswirtschaft als Ganzer droht ein Verlust des in Innenstädten investierten Kapitals. Im Zuge dessen stellt sich für die Eigentümer die wichtige Frage, wie sie ihre Immobilienbestände erfolgreich durch den nötigen Transformationsprozess führen können. Dieser Frage wird im Rahmen des Forschungsprojektes „Transformation der Innenstädte“ mit zwei Studien nachgegangen.

Nachfolgend sind zunächst die wichtigsten Ergebnisse der hier vorliegenden zweiten Studie zum Thema „Bürgerpräferenzen zur Transformation des Innenstadtquartiers und -immobilien“ dargestellt. In Anschluss folgen die wichtigsten Ergebnisse der ersten, im Arbeitspapier Nr. 52 des Fachgebiets Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre der Technischen Universität Darmstadt veröffentlichten Studie zum Thema „Nutzungskonzepte deutscher Innenstädte“. Beide Studien gehören im übergeordneten Sinn inhaltlich zusammen, sind aber methodisch und inhaltlich jeweils eigenständig aufgebaut.

Das Ziel dieser zweiten Studie besteht darin, die Bürgerpräferenzen bezüglich der Ausgestaltung des Innenstadtquartiers und des konkreten Nutzungsmixes von Innenstadtimmobilien zu verstehen. Die Studienergebnisse bieten damit eine erste Grundlage, welche im Dialog um die Innenstadtentwicklung und in zukünftigen Planungsverfahren strukturiert berücksichtigt werden kann. Die Bürgerpräferenzen bringen zum Ausdruck, in welcher Form die Nutzer ihre Bedürfnisse in den Innenstädten befriedigt sehen möchten. Im Rahmen einer groß angelegten Haushaltsbefragung mit über 1.000 Bürgern aus allen gesellschaftlichen Milieus wurden unterschiedliche Bürgerpräferenzen zu folgenden Teilbereichen abgefragt:

- zur Ausgestaltung des Innenstadtquartiers,
- zur (Finanz-)Ressourcenallokation bei der Nachhaltigkeit im Innenstadtquartier,
- zu konkreten Flächenallokationen in einer Mixed-Use-Innenstadtimmobilie
- zur Flächenallokation der mittleren Geschosse der Mixed-Use-Innenstadtimmobilie.

Die Studienergebnisse zeigen deutlich, dass deutsche Bürger bei der Ausgestaltung von Innenstadtquartieren einen ausgewogenen Mixed-Use-Ansatz präferieren. Angebote für Shopping, Freizeit und Wohnen werden von den Bürgern am stärksten präferiert und liegen in ihrer Wichtigkeit nahe beieinander (Shopping: Rang 1 mit 5,5 % höherer Präferenzdeckung als

Wohnen: Rang 3). Dass in Bezug auf das Innenstadtquartier mehr Stadtgrün (Rang 1 der präferierten Quartierselemente), ein fahrrad-/fußgängerfreundliches Layout (Rang 2) sowie der Fokus auf den ÖPNV (Rang 3) insgesamt am stärksten von den Bürgern präferiert werden, eröffnet Anknüpfungspunkte für die öffentliche Hand. Der öffentliche Raum als Aushängeschild der Innenstadt sollte von den Kommunen bedarfsgerechter im Sinne der erkannten Bürgerpräferenzen – multifunktional, grüner und fußläufig – transformiert werden. Überraschend war, dass die Bürgerpräferenzen zur Ausgestaltung des Innenstadtquartiers zeigen, dass sie kaum signifikante Unterschiede zwischen den Einkommen der Bürger und Milieus, wohl aber hinsichtlich der jeweiligen Stadt(-größe) aufweisen. Die Ausgestaltung des Quartiers ist damit keine Frage des Einkommens. Hieraus ergibt sich für die öffentliche Hand die Erkenntnis, dass bedarfsgerechte Innenstadtquartiersentwicklung den Bürgern und Milieus in der Gesamtheit zugutekommt.

Im Zuge der Betrachtung von Nachhaltigkeit im Innenstadtquartier zeigen die Studienergebnisse, dass allen drei Dimension (Ökologie: 34,4 %, Soziales: 33,8 % und Ökonomie: 31,8 %) eine annähernd gleich hohe Bedeutung zugemessen wird, ökonomische Faktoren wie die Förderung lokaler Unternehmen über alle Dimensionen die zweithöchste Bürgerpräferenz erfahren. Auffällig ist, dass die Begrünung des Quartiers für 45 % der Befragten das wichtigste Element der Ökologie (vor technischen Lösungen mit 29 %) ist. Eine vermeintlich kostengünstige Gestaltungsentscheidung der öffentlichen Hand, in der am Grünanteil gespart wird, könnte somit am Bedarf der Bürger vorbeigehen und gesamtwirtschaftliche Nachteile hervorrufen. Im Bereich der sozialen Nachhaltigkeit ist für 35 % der befragten Bürger das Sicherheitsempfinden der wichtigste Aspekt. Auch der gesellschaftliche Austausch und Zusammenhalt ist für die Befragten ein wichtiger Bestandteil der sozialen Nachhaltigkeit im Innenstadtquartier. Die Schaffung von Angeboten für Bürger mit niedrigen Einkommen und für alle Generationen wird von den Bürgern stark präferiert (Rang 2/3 in der sozialen Dimension). Diese Präferenzen bieten den Kommunen und der Politik wertvolle Erkenntnisse über die Präferenzen und den Bedarf der Bürger, um die Ressourcenallokation betreffend der Nachhaltigkeit mehrheitsfähig zu steuern.

Die Bürgerpräferenzen zur Flächenallokation in Innenstadtimmobilien wurden am Beispiel eines viergeschossigen Warenhauses mit Dachterrasse und Untergeschoss untersucht. Die Studienergebnisse verdeutlichen, dass der jeweilige Nutzungsmix stark von lokal individuellen Parametern geprägt wird (z. B. Einkommensklasse, Milieu). Dennoch wird dem Einzelhandel in erdgeschossnahen Lagen noch immer ein wichtiger Anteil der Flächenallokation zugeschrieben. Die Studienergebnisse belegen, dass abhängig vom umliegenden Angebot flankierende Nutzungen der Grundversorgung durch Nah- oder Gesundheitsversorgung im UG/EG oder 1. OG oder Gastronomie einen erheblichen Hebel zur Deckung der Präferenzen der Bürger bieten können. Dabei ist es wichtig, zu erwähnen, dass der kleinteilige günstige Einzelhandel mit Abstand am geringsten in den Geschossen präferiert wird. Die Studienergebnisse verdeutlichen damit, dass sich eine Nachnutzung um jeden Preis nicht empfiehlt. Die geringe Voreingenommenheit (2./3. OG mit dem geringsten Bedeutungsgewicht aller Geschosse) der Bürger zur Nutzung der mittleren Geschosse bietet im Gesamtkonzept das Potential, die verschiedenen

Nutzungen innerhalb des Gebäudes auf kreative Art und Weise zu verknüpfen. Gastronomische Angebote wie Cafés (Gesamtrang 2) und Imbisse (Gesamtrang 3), aber auch die Gesundheitsversorgung werden hier am stärksten präferiert. Besonders auffällig ist, dass die konkrete Ausgestaltung der mittleren Geschosse kaum Unterschiede zwischen den Einkommensklassen oder Milieus aufweist. Damit bergen die mittleren Ebenen das Potenzial, nicht nur den „Kitt" zwischen den Hauptnutzungen, sondern auch zwischen der Gesellschaft und Stadtmilieus zu stellen. Überraschend ist, dass den Nutzungen auf der Dachterrasse aus Sicht der Bürger – noch vor den Erdgeschosslagen – das höchste Bedeutungsgewicht zukommt (EG: 16 %; Dachterrasse: 18 %). Ein Blick auf die Dächer deutscher Innenstädte zeigt, dass hier ein immenses Potenzial bislang ausgelassen wird.

Einen integralen Bestandteil im neuen Nutzungsmix bilden gemäß den Studienergebnissen das Wohnen und die Büroarbeit. So werden, laut Studienergebnissen, Wohnkonzepte in den oberen Geschossen am stärksten und Büroarbeit am zweitstärksten präferiert. Spannend im Kontext der ersten Studie ist auch, dass der Wunsch der befragten Bürger in der Innenstadt zu arbeiten und zu wohnen deutlich steigt, nachdem sie sich ihren „Wunsch-Nachnutzungsmix" erstellt haben. Zustimmungswerte steigen in Bezug auf das Wohnen von auf 39 % auf 62 % und in Bezug auf das Arbeiten von 57 % auf 64 % (Zustimmung in der ersten Studie auf die Zustimmung in der zweiten Studie). Das verdeutlicht, dass die bedarfsgerechten Innenstädte immenses Potenzial haben, die aktuelle Landflucht im Wohnen abzumildern oder sogar umzukehren. Denn Wohnen und Arbeiten spielen – wie in der ersten Studie bereits gezeigt – eine bedeutende Rolle bei der durchgängigen Belebung der Innenstädte.

Damit präferenzorientierte und bedarfsgerechte Innenstadtimmobilien zur Belebung der Innenstadt beitragen können, ist eine übergeordnete strategische Ausrichtung der Kommunen und ihrer Planungsinstrumente und konkreten Genehmigungsprozesse notwendig. Dabei empfiehlt es sich, langfristig und strategisch orientierte Immobilieneigentümer, die mit ihren Entwicklungskonzepten optimal den Bedarf der Bürger unter Ausnutzung von Synergien/Kopplungseffekten decken, aktiv zu fördern. Konkret sind schnelle, einfache Genehmigungsverfahren und Flexibilität in der Durchführung notwendig, damit dies gelingen kann. Hierfür ist es zweckdienlich, die strategische Ausrichtung am Bedarf der Bürger und der Eingliederung in der Innenstadt als Teil des Genehmigungsprozesses zu institutionalisieren.

*Einen Überblick über die Kernerkenntnisse des **ersten Teils der Studie** wird nachfolgend gegeben. Diese Studie bildet das Fundament der vorliegenden Studie und ist dem heruntergeladenen Dokument beigefügt.*

Das Ziel der ersten Studie besteht darin, die Bedürfnisse, Wünsche und Erwartungen der Bürger an zukünftige Innenstädte zu verstehen. Darauf aufbauend werden Handlungsempfehlungen gegeben, um die deutschen Innenstädte in spannende, lebendige „Lieblingsorte" zu transformieren, die gleichzeitig aber auch wirtschaftlich tragbar sind. Hierfür wurden die Bürger im

Rahmen einer groß angelegten Befragung von deutschen Haushalten zur vergangenen Veränderung der Innenstadt, der Innenstadt heute und den zukünftigen Anforderungen an Innenstädte befragt. Insgesamt wurden 1.069 Bürger aus verschiedenen sozialen Milieus in ganz Deutschland befragt.

Die Ergebnisse verdeutlichen, dass deutsche Innenstädte zuletzt deutlich am Bedarf einer Mehrheit der Bürger vorbei entwickelt wurden. Essenzielle Bedürfnisse der potenziellen Nutzer werden bislang nicht befriedigt, wodurch sich Handlungsbedarf im Bereich der Funktionsausgestaltung ergibt. So wünschen sich 55 % der Bürger eine Attraktivitätssteigerung bei der Erholungs- und Freizeitfunktion der Innenstädte und jeweils 52 % in der Qualität des öffentlichen Raums sowie des Wohnens. Auch die Attraktivität des Einzelhandels spielt für 47 % der Befragten als Bürgermagnet weiterhin eine wichtige Rolle. Die Studienergebnisse verdeutlichen, dass die Transformationspfade der Innenstädte individuell ausgestaltet werden sollten, da sie zum großen Teil von den lokalen Rahmenparametern der und denen der jeweiligen Nutzer (Milieus) der Innenstadt abhängen. Besonders deutlich zeichnen sich die milieuspezifischen Anforderungen an der Einzelhandelsfunktion ab: Während im Mittel über alle Befragten 47 % eine Attraktivitätssteigerung im Einzelhandel sie zukünftig öfters in die Innenstadt zieht, trifft dies in der Gruppe junger, gut ausgebildeter Städter nur bei 37 % zu, wodurch eine Attraktivitätssteigerung im Einzelhandel einen geringeren Magneteffekt auf dieses Milieu ausübt. Wohnen und (Büro-)Arbeit spielen dabei im zukünftigen Funktionsmix eine wichtige Rolle, die Innenstädte über die Woche und den Tag homogener auszulasten, und dadurch zu lebhaften Orten zu machen. Dass sich 39 %/26 % der befragten Bürger grundsätzlich vorstellen können in der Innenstadt zu arbeiten/wohnen unterstreicht das immense Potenzial, welches aus diesen Funktionen für die Wiederbelebung der Innenstädte, sofern der bedarfsgerechte Rahmen geschaffen wird, erwächst.

In Bezug auf die möglichen Angebote und Aktivitäten, welche den zuvor angesprochenen Funktionsmix unterfüttern, zeigen die Studienergebnisse, dass einige Angebote Pflichtbestandteile für Innenstädte darstellen, während andere das Potenzial haben die Bürger darüber hinaus zu begeistern. Konkret heißt das, dass grundlegende Angebote (bspw.: Nahversorgung 46 %; Versorgung mit Ärzten 45 %; Schulen 33 % der Befragten) für weite Teile der Bevölkerung Pflichtkriterien (Must-Be) in den Innenstädten darstellen, ohne die die Innenstadt als Ganzes abgelehnt wird. Auf der anderen Seite können das Individuelle, Lokale (bspw. lokale Produkte: 23 %; lokale Nahrungsmittel: 17 %) und die Möglichkeit den individuellen Charme der Stadt zu erleben (bspw. Mitmach-Manufakturen: 21 %; Open-Air Kinos: 19 %; lokale Künstler: 14 %) die Bürger begeistern. Innenstadtakteure müssen den Spagat zwischen notwendigen Angeboten und Angeboten, die die Bürger mitreißen und begeistern können, schaffen.

Die Studienergebnisse zeigen, dass die Attraktivitätssteigerungen der Innenstadt sowohl im Nutzungsmix der Immobilien (bspw. Freizeit für 55 %, Wohnen für 52 % oder Einzelhandel für 47 % der Befragten) als auch in der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums (bspw. Qualität des öffentlichen Raums für 52 % oder Grün- und Freiflächen für 52 % der Befragten) notwendig sind. Die dies berücksichtigende, ganzheitliche Vision und Innenstadtstrategie gilt es von

Seiten der Kommunen als Leitplanken für die Immobilieneigentümer vorzugeben. Kommunen haben damit die Chance, bedarfsgerechte und wirtschaftlich tragbare Innenstadtentwicklung zu initiieren. Dieser grundsätzliche Rahmen muss sich, datenbasiert, eng am Bedarf der betroffenen Bürger orientieren. Die Genehmigungsprozesse und Regelwerke müssen an dem Ziel der erfolgreichen Transformation der Innenstadt ausgerichtet werden und darüber hinaus müssen im Tandem mit den (langfristig und strategisch orientierten) Immobilieneigentümern Projekte mit Leuchtturmwirkung geschaffen werden. Einer symbiotischen Herangehensweise mit gegenseitigem Geben und Nehmen sollte Vorrang vor Alleingängen gewährt werden.

Keywords: Einzelhandel, Megatrends, Strukturwandel Transformation der Innenstädte, High-Street, Kano-Methode, Bedarfe in der Innenstadt, Präferenzmessung, (Vertikale) Mixed-Use-Entwicklung, Smart Growth

Danksagung

Wir möchten unseren herzlichen Dank bei Stephan Fanderl, Boris Hedde, Kevin Meyer, Jan Linsin, Nikolas Müller, Jan Schwarze, Aliena Trillig und ganz besonders Benjamin Wagner ausdrücken, deren Perspektiven diesen Forschungsbericht bereichert haben. Ihre wertvollen Einblicke, ihr Praxisinput sowie ihr Beitrag in der Reflexion der Ergebnisse waren von unschätzbarem Wert. Ihre Unterstützung war unermüdlich und hat einen wertvollen Beitrag zur Qualität und Tiefe dieser Arbeit geleistet. Wir sind dankbar für ihr Engagement und ihr Vertrauen in unser Projekt.

Inhaltsverzeichnis

Management Summary I

Abbildungsverzeichnis III

Tabellenverzeichnis VI

Abkürzungsverzeichnis VII

1 Einführung 1

1.1 Problemstellung 1

1.2 Zielsetzung und Aufbau der empirischen Studie 2

2 Methodisches Vorgehen und Darstellung der Stichprobe 5

1.3 Studienkonzeption und wissenschaftliche Vorgehensweise 5

1.4 Stichprobenzusammensetzung und Repräsentativität 7

1.5 Hinweise zum Auswertungskonzept 15

1.6 Paarweise vergleichsbasierte Präferenzmessung 16

1.7 Identifikation signifikanter Unterschiede bei Subgruppen mittels Kruskal-Wallis-Test 17

3 Studienergebnisse 19

1.8 Flächenallokation im Innenstadtquartier 20

1.8.1 Das präferierte Innenstadtquartier aus Sicht der Bürger 20

1.8.2 Zwischenfazit zum Innenstadtquartier 33

1.9 Nachhaltigkeit im Innenstadtquartier 35

1.9.1 Präferierte Allokation von Ressourcen für Nachhaltigkeit im Quartier 35

1.9.2 Zwischenfazit zur Nachhaltigkeit im Innenstadtquartier 45

1.10 Nachnutzungskonzepte für großflächige, innerstädtische Einzelhandelsimmobilien 47

1.10.1 Bürgerperspektive auf Nachnutzungskonzepte für großflächige Einzelhandelsimmobilien 47

1.10.2 Zwischenfazit zu den präferierten Nachnutzungen in Warenhausimmobilien 69

1.11 Nachnutzung der Zwischengeschosse in Warenhausimmobilien 73

1.11.1 Präferenzen der befragten Bürger bezüglich der mittleren Geschosse von Warenhausimmobilien 73

1.11.2 Zwischenfazit zu den präferierten Zwischengeschossnutzungen 83

4 Zusammenfassung und Implikation der empirischen Ergebnisse 85

1.12 Lessons Learned für die öffentliche Hand 85

1.13 Lessons Learned für Eigentümer 89

1.14 Die Ergebnisse der Studie im Kontext des Maßnahmenkatalogs des ZIA 91

1.15 Ausblick 96

Literaturverzeichnis 97

Bisher in dieser Reihe erschienen 100

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Aufbau der Forschungsinitiative 3

Abb. 2: Wissenschaftliches Vorgehen im Zeitablauf 5

Abb. 3: Datenaufbereitungsprozess 7

Abb. 4: Persönliche Merkmale der Befragten 8

Abb. 5: Geografische Verteilung der Befragten und Bevölkerung 9

Abb. 6: Haushaltsbezogene Merkmale der Befragten 10

Abb. 7: Einkommen und ausgabenbezogene Merkmale der Befragten 10

Abb. 8: Übersicht über die bewerteten Innenstädte 11

Abb. 9: Übersicht der Mosaic-Milieus 12

Abb. 10: Verteilung der Mosaic-Gruppen innerhalb des Panels 14

Abb. 11: Zusammenfassung von Antwortausprägungen zu Top-/Bottom-3-Box-Werten 15

Abb. 12: Fragebogen – Bewertung der Attraktivität 17

Abb. 13: Fragebogen – Abwägung der Geschossnutzungen untereinander 17

Abb. 14: Übersicht der Mosaic-Milieus 18

Abb. 15: Übersicht über die unterschiedlichen Bezugsrahmen der Studie 19

Abb. 16: Präferenzen der Befragten in Bezug auf die Nutzung des öffentlichen Raums 21

Abb. 17: Gewichtete Bedeutung der Quartierselemente insgesamt und pro Stadtgröße 22

Abb. 18: Mittlere gewichtete Präferenz bezüglich der Quartierselemente 24

Abb. 19: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Quartierselementen in der Subgruppenbetrachtung nach RIWIS©-Städten 25

Abb. 20: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Quartierselementen in der Subgruppenbetrachtung nach wohlhabenden Mosaic-Milieus 26

Abb. 21: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Quartierselementen in der Subgruppenbetrachtung nach mittel wohlhabenden Mosaic-Milieus 27

Abb. 22: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Quartierselementen in der Subgruppenbetrachtung nach weniger wohlhabenden Mosaic-Milieus 28

Abb. 23: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Quartierselementen in der Subgruppenbetrachtung nach urbanen Mosaic-Milieus 29

Abb. 24: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Quartierselementen in der Subgruppenbetrachtung nach Vorstadt-Mosaic-Milieus 29

Abb. 25: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Quartierselementen in der Subgruppenbetrachtung nach Mosaic-Milieus der Vorstädte 30

Abb. 26: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Quartierselementen in der Subgruppenbetrachtung nach ländlicheren Mosaic-Milieus 31

Abb. 27: Signifikante Korrelationen von A-Städten mit Präferenzen im Quartier 31

Abb. 28: Signifikante Korrelationen ausgewählter soziodemografischer Daten mit Präferenzen im Quartier 32

Abb. 29: Präferenzen der Befragten in Bezug auf die Ressourcenallokation bzgl. Nachhaltigkeit 37

Abb. 30: Gewichtete Bedeutung der Dimensionen der Nachhaltigkeit im Innenstadtquartier insgesamt und pro Stadtgröße 38

Abb. 31: Mittlere gewichtete Präferenz bezüglich der Dimensionen der Nachhaltigkeit im Innenstadtquartier 39

Abb. 32: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Nachhaltigkeitsaspekten in der Subgruppenbetrachtung nach Einkommensklassen 40

Abb. 33: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Nachhaltigkeitsaspekten in der Subgruppenbetrachtung nach wohlhabenden Mosaic-Milieus 41

Abb. 34: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Nachhaltigkeitsaspekten in der Subgruppenbetrachtung nach mittel wohlhabenden Mosaic-Milieus 41

Abb. 35: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Nachhaltigkeitselemente in der Subgruppenbetrachtung nach weniger wohlhabenden Mosaic-Milieus 42

Abb. 36: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Nachhaltigkeitsaspekten in der Subgruppenbetrachtung nach Vorstadt-Mosaic-Milieus 43

Abb. 37: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Nachhaltigkeitselemente in der Subgruppenbetrachtung nach ländlicheren Mosaic-Milieus 43

Abb. 38: Signifikante Korrelationen ausgewählter Stadtcluster mit Präferenzen zur Ressourcenallokation für Nachhaltigkeit 44

Abb. 39: Signifikante Korrelationen ausgewählter soziodemografischer Daten mit Präferenzen zur Ressourcenallokation in Bezug auf Nachhaltigkeit im Quartier 44

Abb. 40: Präferenzen der Befragten in Bezug auf die Geschossnutzungen (Nachnutzung) in einer Warenhausimmobilie 49

Abb. 41: Gewichtete Bedeutung der Geschosse insgesamt und pro Stadtgröße 50

Abb. 42: Mittlere gewichtete Bedeutung der Geschossnutzungspräferenzen 53

Abb. 43: Mittlere gewichtete Bedeutung der Geschossnutzung insgesamt und pro Stadtgröße 54

Abb. 44: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Quartierselementen in der Subgruppenbetrachtung nach Einkommensklassen 55

Abb. 45: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Quartierselementen in der Subgruppenbetrachtung nach wohlhabenden Mosaic-Milieus 56

Abb. 46: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Quartierselementen in der Subgruppenbetrachtung nach mittel-wohlhabenden Mosaic-Milieus 57

Abb. 47: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Quartierselementen in der Subgruppenbetrachtung nach weniger wohlhabenden Mosaic-Milieus 58

Abb. 48: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Quartierselementen in der Subgruppenbetrachtung nach urbanen Mosaic-Milieus 59

Abb. 49: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Quartierselementen in der Subgruppenbetrachtung nach Vorstadt-Mosaic-Milieus 60

Abb. 50: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Quartierselementen in der Subgruppenbetrachtung nach Mosaic-Milieus der Außenbezirke 60

Abb. 51: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Quartierselementen in der Subgruppenbetrachtung nach ländlicheren Mosaic-Milieus 61

Abb. 52: Anteil der befragten Bürger, die in der Innenstadtimmobilie wohnen/arbeiten wollen 61

Abb. 53: Anteil der befragten Bürger, die in der Nähe der Innenstadtimmobilie wohnen/arbeiten wollen 62

Abb. 54: Mittlere gewichtete Bedeutung der Geschossnutzung nach Wunsch im Gebäude zu arbeiten 64

Abb. 55: Mittlere gewichtete Bedeutung der Geschossnutzung nach Wunsch im Gebäude zu wohnen 65

Abb. 56: Signifikante Korrelationen ausgewählter Stadtcluster mit Präferenzen zu Geschossnachnutzungen 66

Abb. 57: Signifikante Korrelationen ausgewählter soziodemografischer Daten mit Präferenzen zur Ressourcenallokation in Bezug auf Nachhaltigkeit im Quartier 67

Abb. 58: Signifikante Korrelationen der Präferenz zum Wohnen und Arbeiten mit Präferenzen zur Ressourcenallokation in Bezug auf Nachhaltigkeit im Quartier 68

Abb. 59 wirtschaftliche Erfolgsfaktoren von Mixed-Use Immobilien 69

Abb. 60 Visualisierung aus der Umfrage zur Auswahl der Mittelgeschossnutzungen 74

Abb. 61: Präferenzen der Befragten in Bezug auf die Mittelgeschoss(nach-)nutzung in einer Warenhausimmobilie 75

Abb. 62: Gewichtete Bedeutung der Nutzungsmöglichkeiten in den Mittelgeschossen insgesamt und pro Stadtgröße 76

Abb. 63: Mittlere gewichtete Bedeutung der Zwischengeschossnutzungspräferenz 78

Abb. 64: Gewichtete Bedeutung der Präferenzen für Zwischengeschossnutzungen, insgesamt und pro Stadtgröße 79

Abb. 65: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Mittelgeschossnutzungen in der Subgruppenbetrachtung nach Einkommensklassen 80

Abb. 66: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Mittelgeschossnutzungen in der Subgruppenbetrachtung nach wohlhabenden Mosaic-Milieus 81

Abb. 67: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Mittelgeschossnutzungen in der Subgruppenbetrachtung nach mittel-wohlhabenden Mosaic-Milieus 81

Abb. 68: Signifikante Korrelationen ausgewählter Stadtcluster mit Präferenzen zu Zwischengeschossnutzung 82

Abb. 69: Signifikante Korrelationen ausgewählter soziodemografischer Daten mit Präferenzen zur Zwischengeschossnutzung 82

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Themenbereiche des Fragebogens 6
Tabelle 2: Beschreibung der Mosaic-Milieus 13
Tabelle 3: Bedeutung des Korrelationskoeffizienten 16
Tabelle 4: Szenarien der verschiedenen Fragebogenabschnitte 16
Tabelle 5: Signifikanzniveaus der Subgruppenpräferenzen zu den Quartierselementen 23
Tabelle 6: Signifikanzniveaus der Subgruppe der Nachhaltigkeit 38
Tabelle 7: Signifikanzniveaus der Subgruppe der Innenstadtimmobilie 51
Tabelle 8: Signifikante Subgruppenunterscheidung der Geschossnutzungen der Innenstadtimmobilie nach Arbeiten im Gebäude 63
Tabelle 9: Signifikanzniveaus der Subgruppenpräferenzen zu den Zwischengeschossnutzungen 77

Abkürzungsverzeichnis

BDSG	Bundesdatenschutzgesetz
bspw.	beispielsweise
bzgl.	bezüglich
DSGVO	Datenschutzgrundverordnung
et al.	et alii
Gen.	Generation
Hrsg.	Herausgeber
i. V. m.	in Verbindung mit
M	Mittelwert
MIV	motorisierter Individualverkehr
n	Anzahl der Beobachtungen
Nr.	Nummer
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
S.	Seite
SD	Standardabweichung
z. B.	zum Beispiel
ZIA	Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.

1 Einführung

1.1 Problemstellung

Die Innenstädte befinden sich inmitten eines Strukturwandels, welcher die dortigen immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskonzepte, insbesondere die monofunktionale Ausrichtung auf den Einzelhandel, infrage stellt. Verursacht wird der Strukturwandel durch Megatrends wie den gesellschaftlichen, technologischen und ökologischen Wandel. Der Wandel im Konsumverhalten und der zunehmende Onlinehandel sind wesentliche Symptome eines Transformationsprozesses in Wirtschaft und Gesellschaft, der sich erheblich auf die Innenstädte auswirkt. Dies verändert die Beziehung der Bürger zu ihrer Innenstadt. Beispielsweise ziehen sich junge, gut ausgebildete, wohlhabende Städter – welche mit ihrer Vorbildfunktion viele der anderen Milieus mitreißen – zunehmend aus den Innenstädten zurück (vgl. Müller & CBRE, 2023). Das bekommen die in den Innenstädten ansässigen Unternehmen in Form von sinkenden Umsätzen direkt zu spüren. Die Eigentümer von Innenstadtimmobilien stehen daher unter immensem Druck, der in der Regel mit massiven Vermögenswertverlusten einhergeht und nicht selten auch deren wirtschaftliche Überlebensfähigkeit bedroht.

Bislang verlassen sich Akteure bei der Definition von Transformationspfaden – und damit für ihr strategisches Handeln – für die jeweiligen Innenstädte eher auf ihr Bauchgefühl und die Meinungen lauterer Akteure. Um den für die Innenstädte optimalen Transformationspfad zu finden, ist es jedoch wichtig, die Städte nicht aus dem eigenen Partikularinteresse heraus zu sehen, sondern die Präferenzen einer repräsentativen Menge der Bürger zu berücksichtigen und die Präferenzen der Milieus als Teilmenge der Bürger zu verstehen. Nur wer versteht welche Wünsche, Bedürfnisse und Präferenzen der potenzielle Innenstadtbesucher in Bezug auf die Innenstadt hat, kann letztendlich auch passende Konzepte anbieten und verhindern, dass die Ansätze an den Bürgern vorbeigehen. Denn nur mit Innenstadtkonzepten, die eine breite Mehrheit in der jeweiligen Innenstadt finden, kann der Negativtrend nachhaltig durchbrochen werden. Es entstehen Innenstadtquartiere und Innenstadtimmobilien, die positiv auf ihr Umfeld und damit auf die Stadtbevölkerung und Funktionalität der Stadt einzahlen. Das Verständnis der Wirkzusammenhänge ist dabei nicht nur für die Immobilienwirtschaft, sondern für alle Stakeholder im Transformationsprozess der Innenstadt, insbesondere den Einzelhandel, die Gastronomie, weitere in der Innenstadt ansässigen Unternehmen, die Stadtplaner, Wirtschaftsförderer, Verkehrsplaner und Versorgungsunternehmen von essenzieller Bedeutung. Wie im ersten Teil der Studie bereits herausgearbeitet, sind für die Transformation Impulse in Form von erheblichen Investitionen notwendig, welche zum großen Teil von den Immobilieneigentümern zu leisten sind. Diese sind jedoch auf planbare und auf nachhaltige, langfristig funktionierende wirtschaftliche Konzepte angewiesen. Zahlreiche Iterationen nach dem „Trial &

Error“-Prinzip sind für Immobilieneigentümer allerdings nicht planbar und wirken als Barrieren für die dringend notwendigen Investitionen in die nachhaltige Transformation der Innenstädte.

1.2 Zielsetzung und Aufbau der empirischen Studie

Zur Transformation der Innenstädte gibt es zahlreiche Meinungen diverser Akteursgruppen. Mit dieser und der vorhergehenden Studie soll der Diskussionsraum mit wissenschaftlicher Evidenz gefüllt und angereichert werden. Den Akteuren sollen so wertvolle Entscheidungshilfen an die Hand gegeben werden. In einer ersten Befragung wurden Bürger ausführlich zu ihren Erwartungen an ihre Innenstädte befragt (vgl. Pfnür & Rau, 2024) In diesem Arbeitspapier werden darauf aufbauend Präferenzen zu konkreten Nachnutzungskonzepten von großflächigen Innenstadtimmobilien, die Allokation von Flächenressourcen im öffentlichen Raum, die Allokation von Finanzressourcen in Bezug auf Nachhaltigkeit im Innenstadtquartier und die konkreten Präferenzen in Bezug auf die Zwischengeschosse der Innenstadtimmobilie aus Sicht der Bürger abgefragt.

Damit richtet sich diese Studie direkt an die Akteure der Innenstadtentwicklung und gibt ihnen einen Leitfaden an die Hand. Dieser Baukasten kann den Akteuren als Indikator für das aus Sicht der Befragten präferierte Nachnutzungskonzept einer Innenstadtimmobilie dienen, welches im Kontext der Situation vor Ort zu einem bedarfsgerechteren Konzept führen kann. Im Kontext der individuellen Innenstädte sind die individuellen, lokalen Determinanten ein wichtiger Bestandteil zukünftiger Nachnutzungskonzepte, worum die Erkenntnisse der Studie den Rahmen spannen. Dabei wird die Innenstadt als Produkt verstanden, welches sich durch unterschiedliche Ausprägungen auszeichnet, die am Ende den Bedarf der Bürger decken müssen. Die Umfragedaten sind dabei stets im Kontext der lokal vorhandenen Nutzungen und anderen Faktoren wie der Milieustruktur zu sehen. Die Studie gibt damit evidenzbasiert Hinweise für zukünftige Entwicklungen in den Innenstädten aus Sicht der (befragten) Bürger und schließt damit die existierende Forschungslücke zur konkreten Ausgestaltung der Innenstädte mit belastbaren quantitativen Daten.

Die Studie ist Teil der „Forschungsinitiative Transformation der Innenstadt“. Die im Nachgang genannten Schritte wurden in enger Zusammenarbeit mit der Forschungsprojektgruppe – die aus Experten von Midstad Development, Nikolas Müller, CBRE und IFH Köln besteht – abgestimmt. Der Forschungsinitiative übergeordnet ist das Soundingboard mit zahlreichen Experten und Akteuren der Immobilienwirtschaft und anderen Disziplinen, mit denen die Ergebnisse besprochen und verifiziert werden (vgl. Abb. 1).

Abb. 1: Aufbau der Forschungsinitiative

Zunächst wurde durch eine Analyse von Passantenfrequenzen auf Basis von Handybewegungsdaten in mehreren deutschen Innenstädten durchgeführt. Parallel wurde durch das Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre der TU Darmstadt eine State-of-the-art-Analyse zu den Ursachen des im ersten Teil beobachteten Attraktivitätsverlusts der Innenstädte durchgeführt. Ein besonderer Schwerpunkt der Analyse lag auf der Perspektive der Immobilienwirtschaft und Eigentümer im aktuellen Prozess. Hier wurde klar, dass Eigentümer – ungeachtet der essenziellen Rolle in der Transformation – nicht als gleichwertige Akteursgruppe im aktuellen Prozess involviert sind (vgl. Pfnür & Rau, 2023). Hier wurde auch die Notwendigkeit der multifunktionalen Innenstadt, die die aktuelle Debatte beherrscht, und deren Elemente herausgestellt. Die Erkenntnisse führten zur ersten Haushaltsbefragung, in der vom Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre eine groß angelegte Befragung der deutschen Haushalte zur Veränderung in den Innenstädten und deren Ursachen durchgeführt wurde. Die erste Haushaltsbefragung bildet als Vorbefragung das Fundament für den darauffolgenden Projektschritt, die Generierung von Innovationsalternativen. In einer zweiten groß angelegten Haushaltsbefragung wurden die Bürger bezüglich konkreter

Ausgestaltungsmöglichkeiten von Innenstadtquartier und Immobilie befragt. Die Präferenzen der Bürger und Implikationen für die Innenstadtentwicklung sind Gegenstand dieser Studie.

2 Methodisches Vorgehen und Darstellung der Stichprobe

Zur besseren Einordnung der Studie werden vor der Darstellung der Ergebnisse in diesem Abschnitt das Studienkonzept und die Vorgehensweise vorgestellt sowie die Stichprobe beschrieben. Dabei wird insbesondere auf die Repräsentativität eingegangen. Zudem werden das Auswertungskonzept und die Analysemethoden dargestellt.

1.3 Studienkonzeption und wissenschaftliche Vorgehensweise

Die vorliegende Studie knüpft inhaltlich an das Arbeitspapier 52 (vgl. Pfnür & Rau, 2024) an, mit dem Ziel die Bürger über konkrete Nachnutzungskonzepte von Innenstadtimmobilien, die Zwischengeschossnutzungen, das Quartier und die Nachhaltigkeit im Quartier entscheiden zu lassen.

Die zeitliche Einordnung der Studie wird in Abb. 2 visualisiert.

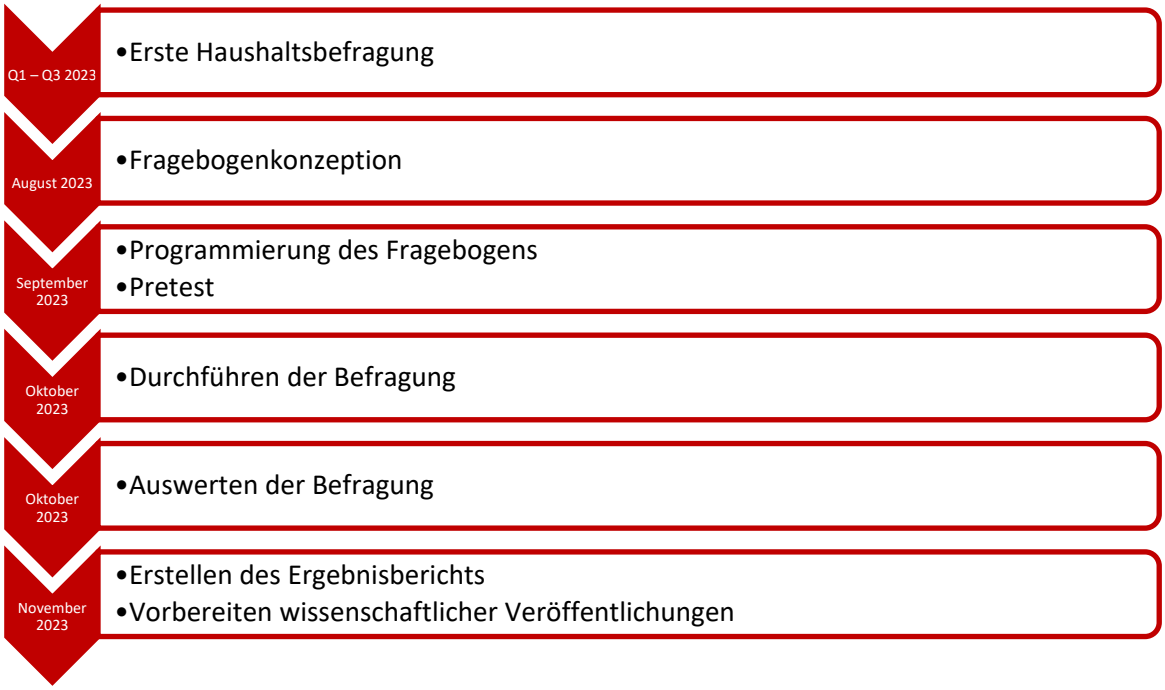


Abb. 2: Wissenschaftliches Vorgehen im Zeitablauf

Der Fragebogen wurde im August 2023 konzipiert. Im Anschluss wurde der Fragebogen programmiert und intern getestet. Im nächsten Schritt wurde der Fragebogen im Projektteam und mit einer kleinen Stichprobe getestet. Durch das iterative Vorgehen wurde der Fragebogen stetig optimiert. Die Hauptbefragung fand im Oktober 2023 statt.

Der Fragebogen bestand aus insgesamt fünf Teilbereichen, welche in Tabelle 2 dargestellt werden. Zunächst wurden die relevanten soziodemografischen Eigenschaften der Befragten erfasst, um Kontrollvariablen für spätere Subgruppenbetrachtungen zu erhalten sowie die Repräsentativität des Panels beurteilen zu können. Daraufhin wurde die Persönlichkeit mittels

der BIG 5[1] analysiert. Im Hauptteil werden die befragten Bürger auf das DISE-System weitergeleitet, wo sie zunächst angeben, welche Innenstadt sie in den letzten Monaten am häufigsten besucht haben. Daraufhin werden die Präferenzen Geschossnutzung einer fiktiv zu entwickelnden großflächigen Innenstadtimmobilie in der gewählten Innenstadt abgefragt. Im nächsten Schritt werden die Befragten in der Detailbetrachtung der Zwischengeschosse der Warenhausimmobilie nach ihren Präferenzen hierzu befragt. Nachdem die befragten Bürger ihre Präferenzen bzgl. der Nachnutzung von Innenstadtimmobilien dezidiert abgegeben haben, werden im nächsten Schritt die Präferenzen bzgl. des Innenstadtquartiers überprüft. Hierbei werden verschiedene Elemente vorgestellt, die untereinander in Konkurrenz stehen. Im letzten Block geben die befragten Bürger Hinweise auf ihre Präferenzen in Bezug auf die Ressourcenverteilung im Hinblick auf Nachhaltigkeit im Innenstadtquartier. Mithilfe der verschiedenen Teilbereiche wird ein umfassendes Bild von den Präferenzen der Bürger bzgl. ihrer Innenstadt skizziert, welches den Akteuren als Blaupause für ihre Maßnahmen dienen kann. (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Themenbereiche des Fragebogens

I	Soziodemografische Angaben
II	Präferierte Nutzungen von Innenstadtimmobilien
III	Präferierte Nutzungen von Zwischengeschossen in Innenstadtimmobilien
IV	Präferierte Flächenallokation im Innenstadtquartier
V	Präferierte Ressourcenallokation in Bezug auf Nachhaltigkeit im Innenstadtquartier

Der Großteil der Fragen wird mittels der PCPM-Methode erhoben (mehr Informationen dazu in Kapitel 1.6). Die Beantwortung der weiteren Fragen erfolgt in der Regel auf einer siebenstufigen Likertskala („trifft überhaupt nicht zu“ bis „trifft vollständig zu“). Begründet werden kann dies durch die höhere Sensitivität, Reliabilität und Validität einer siebenstufigen Likertskala gegenüber einer fünfstufigen Likertskala (vgl. Cummins & Gullone, 2000; Preston & Colman, 2000, S. 1 – 15).

Die Studie ist empirischer Natur. Befragt wurden Bürger in Deutschland. Die Onlinebefragung wurde mit LimeSurvey und DISE durchgeführt, einem deutschsprachigen Anbieter, welcher datenschutzkonforme Onlinebefragungen nach DSGVO und BDSG zusichert (LimeSurvey, 2023). An der Durchführung der Studie war die conventury GmbH beteiligt. Die Stichprobe wird über die Onlineplattform Clickworker.de generiert. Clickworker.de ist eine Crowd-basierte Community, welche nach eigenen Angaben über circa 400.000 deutschsprachige Clickworker verfügt. Ergänzend zu integrierten Kontrollfragen soll durch Aussortieren von Bots und automatisiertem Antwortverhalten die Qualität bestmöglich sichergestellt werden.

[1] Die BIG 5, auch als „Fünf-Faktoren-Modell“ der Persönlichkeit bekannt, sind fünf grundlegende Persönlichkeitsdimensionen, nämlich Offenheit für Erfahrungen, Gewissenhaftigkeit, Extraversion, Verträglichkeit und Neurotizismus, die dazu verwendet werden, die Persönlichkeitsmerkmale einer Person zu beschreiben und zu messen.

Ebendiese Community bietet den Vorteil einer hohen Verfügbarkeit geeigneter Befragungsteilnehmender. Deren Vorqualifizierung erfolgt durch die Registrierung und Qualifikation, die sie bei Clickworker.de durchführen müssen. Clickworker.de hat sich bereits in anderen Marktstudien und wissenschaftlicher Forschung in den letzten Jahren bewährt. Nach vollständigem Abschluss der Umfrage erhielten die Teilnehmenden eine Incentivierung. Diese lag bei 4,50 Euro pro Teilnehmer. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden im Rahmen des Reflexionsprozesses unter anderem in Expertenrunden mit den Projektbeteiligten und Vertretern der Unternehmenspraxis diskutiert.

1.4 Stichprobenzusammensetzung und Repräsentativität

Die Stichprobe umfasst Bürger, die in Deutschland leben. Die initiale Bruttostichprobe beinhaltet n = 1.314 Beobachtungen. Um die Qualität der Beobachtungen und damit einhergehend auch die Qualität der folgenden Analysen zu gewährleisten, wurde zunächst eine umfassende Datenaufbereitung vorgenommen (vgl. Abb. 3). Zur Aufbereitung und Auswertung des Datensatzes wurde die Software IBM SPSS genutzt.

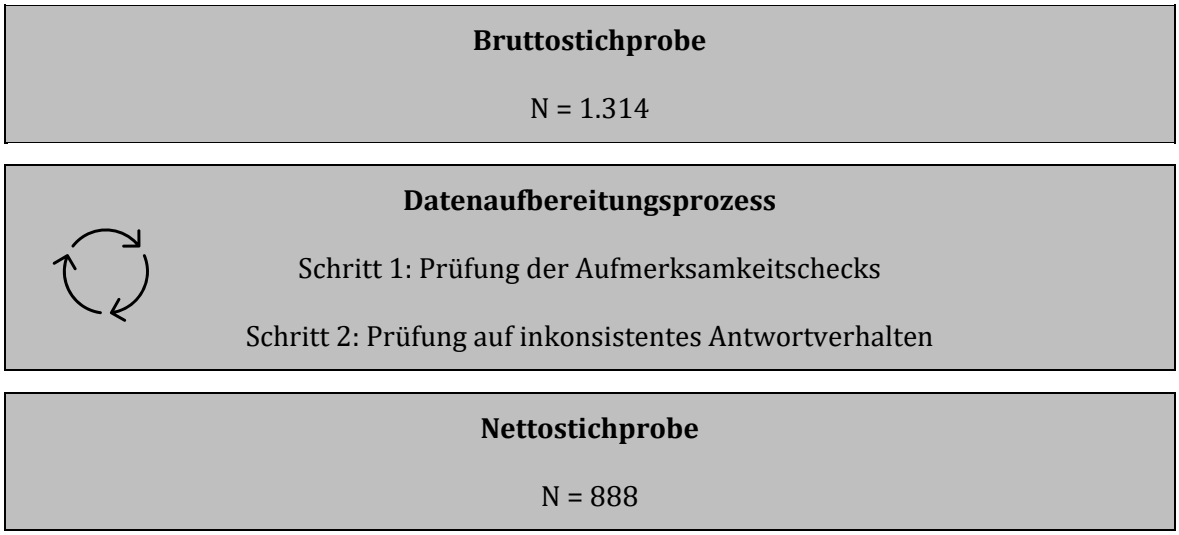
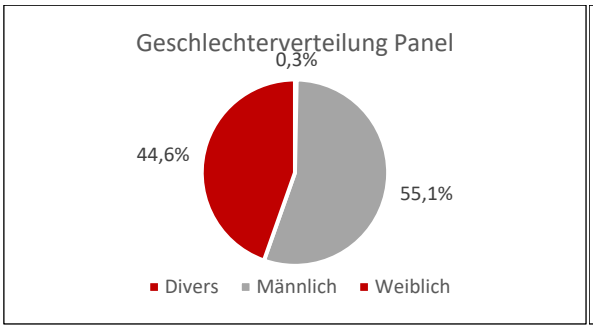


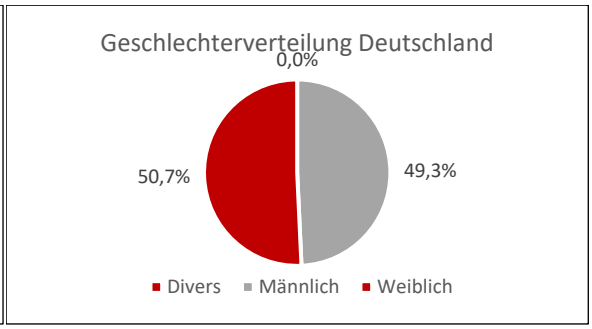
Abb. 3: Datenaufbereitungsprozess

Bei der Erstellung des Fragebogens wurden zwei Aufmerksamkeitschecks integriert, welche im Datenset der Bruttostichprobe ausgewertet und überprüft wurden. Bei Nichtbestehen beider Aufmerksamkeitschecks wurde die Beobachtung aus dem Datensatz entfernt. Im nächsten Schritt folgte eine Prüfung auf inkonsistentes Antwortverhalten, welches im Wesentlichen auf den soziodemografischen Angaben der Befragten beruht.

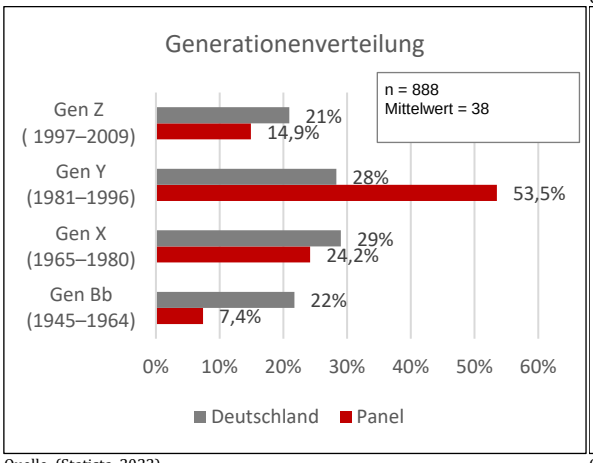
Die Nettostichprobe umfasst n = 888 Beobachtungen. Die Stichprobe über 888 Beobachtungen wird im Folgenden durch persönliche, haushaltsbezogene und arbeitsbezogene Merkmale beschrieben. Einen Überblick über die persönlichen Merkmale bietet Abb. 4. Das Panel weist einen Überhang an männlichen Befragten auf, welcher durch die Erhebungsmethodik (Onlinebefragung) begründet sein kann. Ebenfalls verursacht durch die Erhebungsmethode sind die

Abweichungen in der Generationenverteilung vom deutschen Mittel. Besonders stark im Panel vertreten ist die Generation Y. Im Vergleich zum deutschen Mittel ist im Panel ein überdurchschnittlicher Anteil der Befragten verheiratet oder in einer Beziehung. Außerdem ist das Panel überdurchschnittlich gebildet. Die Abweichungen sind bei der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen.

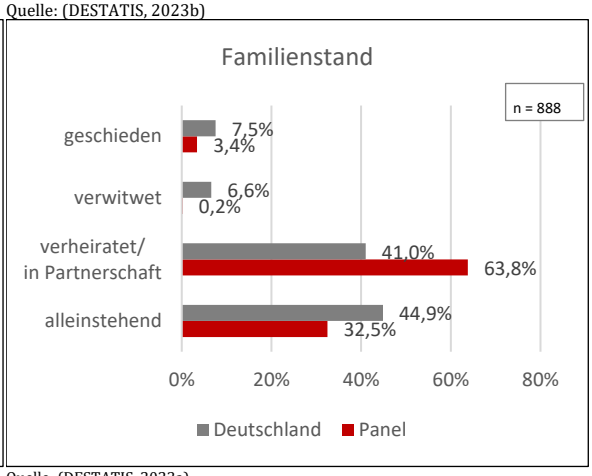




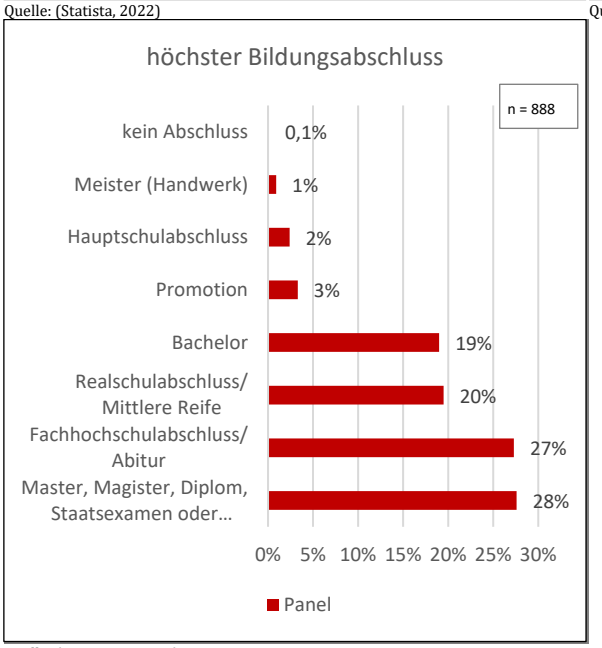
Quelle: (DESTATIS, 2023b)



Quelle: (Statista, 2022)



Quelle: (DESTATIS, 2023a)

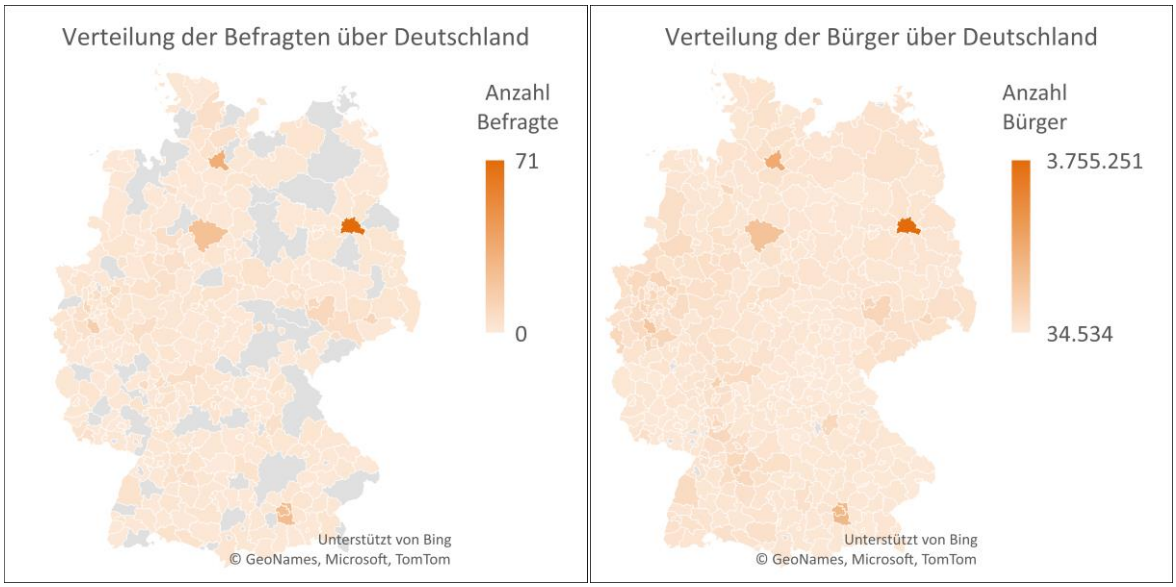


Quelle: (DESTATIS, 2020)

Abb. 4: Persönliche Merkmale der Befragten

Bei dieser Studie wurden Bürger in ganz Deutschland befragt. Punktuelle geografische Konzentrationen sind für Berlin (7,9 % der Befragten), Hamburg (3,8 % der Befragten) und

München (2,8 % der Befragten) zu beobachten. Leichte Differenzen in der regionalen Verteilung zwischen Grundgesamtheit und Stichprobe sind kaum zu verhindern, grundsätzlich zeigt sich jedoch ein annähernd repräsentatives Bild der Wohnorte der Probanden für die Grundgesamtheit. (Abb. 5)



Quelle: (DESTATIS, 2023c)

Abb. 5: Geografische Verteilung der Befragten und Bevölkerung

Neben den persönlichen Merkmalen wurden die Teilnehmenden in der Befragung auch gebeten einige haushaltsbezogene Angaben zu machen. Hier zeigt sich, dass die befragten Bürger tendenziell in Haushalten mit höherer Personenzahl leben als das deutsche Mittel. Darüber hinaus geben 37 % der Befragten an Kinder zu haben, von denen der Großteil im Schulalter ist (vgl. Abb. 6).

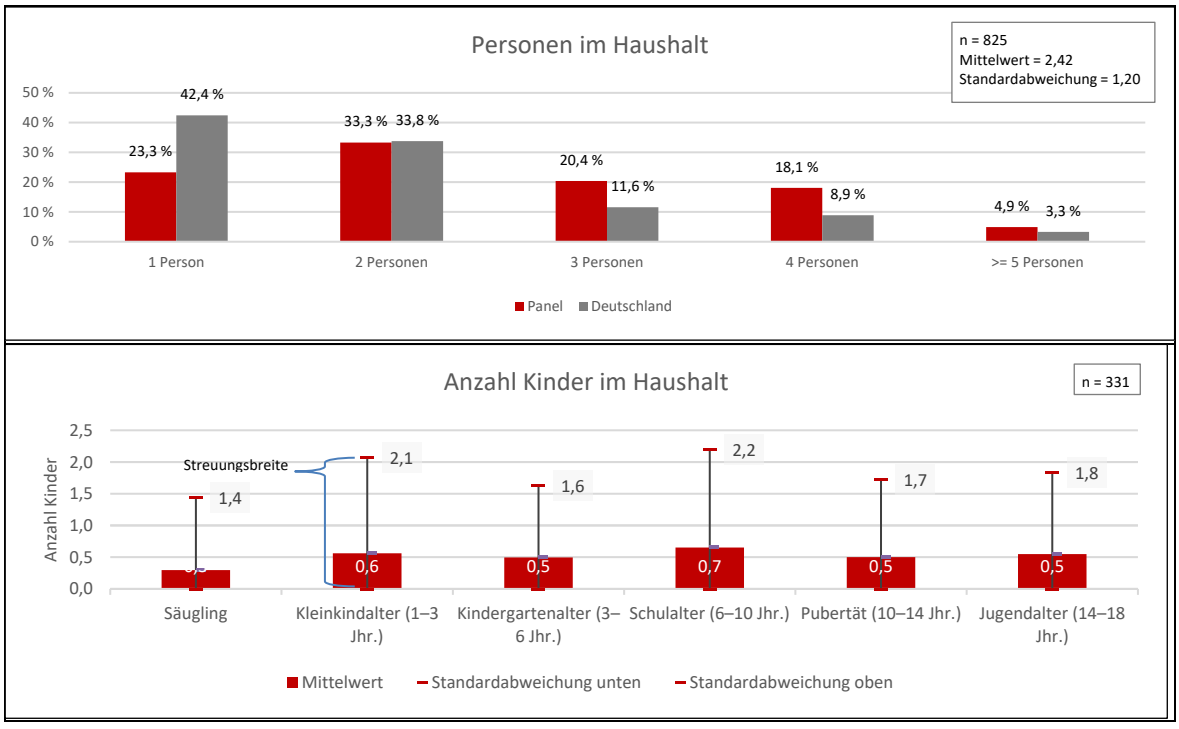
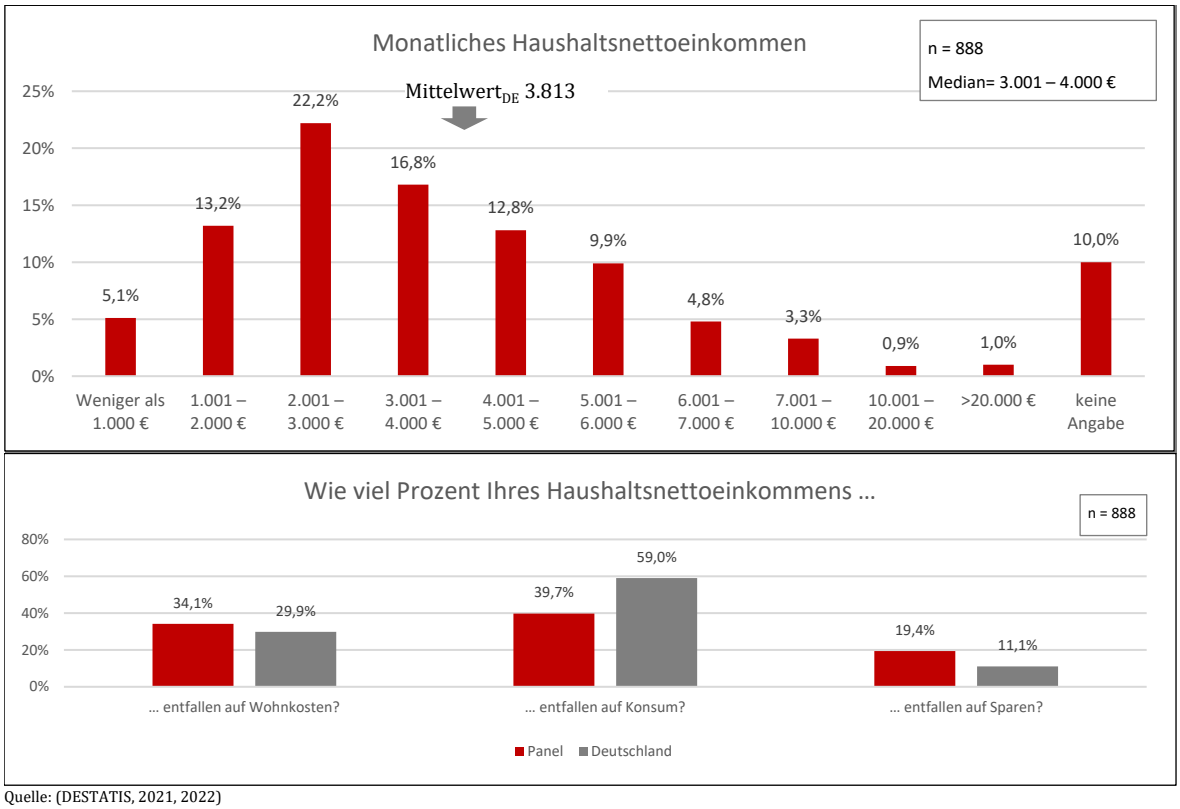


Abb. 6: Haushaltsbezogene Merkmale der Befragten

Als weitere haushaltsbezogene Merkmale wurden den Teilnehmern Fragen zum Einkommen und den Ausgaben gestellt, die nachfolgend dargestellt werden. Der Median der Haushaltsnettoeinkommen im Panel liegt zwischen 4.001 und 5.000 € (vgl. Abb. 7). Das deutsche mittlere Haushaltsnettoeinkommen beträgt 3.813 € und liegt im Median des Panels. Das Einkommen des Panels fließt im Schnitt zu 34 % in Wohnkosten, zu 40 % in Konsum und 20 % werden gespart (vgl. Abb. 7). Damit sparen die Befragten durchschnittlich doppelt so viel wie der deutsche Schnitt. Die Belastung durch Wohnkosten liegt im Panel über dem deutschen Schnitt von 30 %. Die Abweichungen sind in der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen.



Quelle: (DESTATIS, 2021, 2022)

Abb. 7: Einkommen und ausgabenbezogene Merkmale der Befragten

Die befragten Bürger wurden zu Anfang des Fragebogens gebeten diejenige Innenstadt auszuwählen, welche sie regelmäßig besuchen. Die zur Auswahl stehenden Städte wurden jeweils in Clustern nach RIWIs© zur Auswahl gestellt.

Der Großteil der Befragten hat hier eine der 7 A-Städte ausgewählt. Davon entfielen 14 % auf Berlin, 13 % auf Hamburg und 11 % auf München. B-Städte wurden von 16 %, C-Städte von 11 % und D-Städte (oder kleiner) wurden lediglich von 7 % der Befragten ausgewählt. (vgl. Abb. 8).

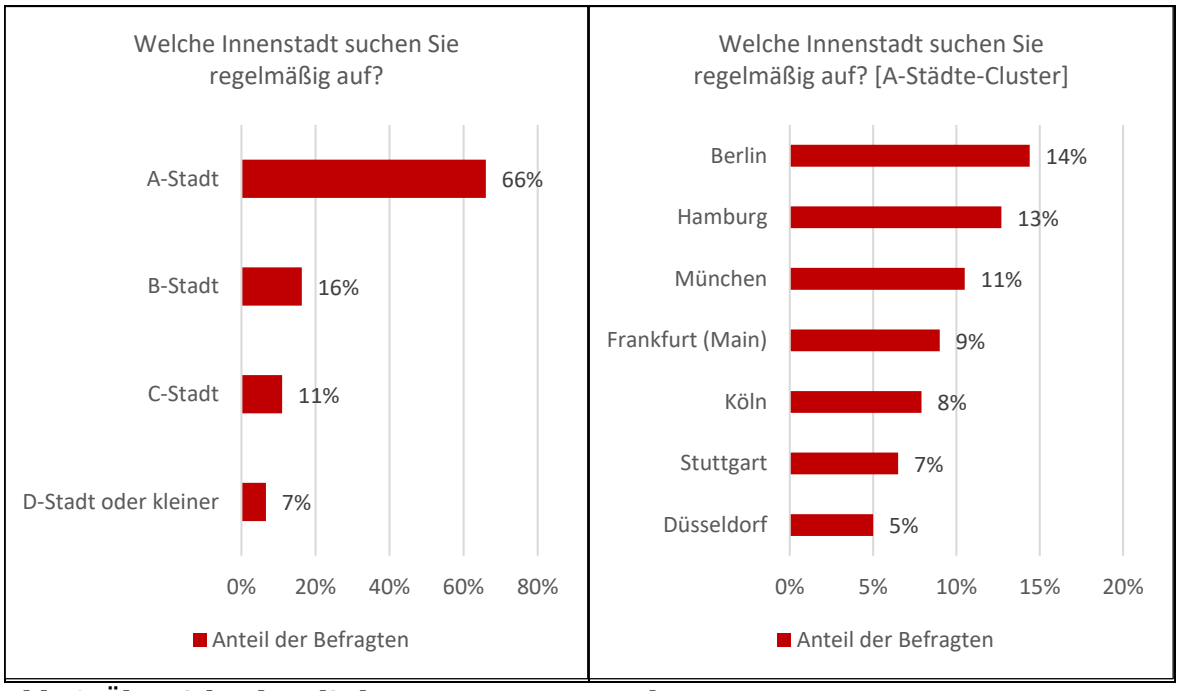


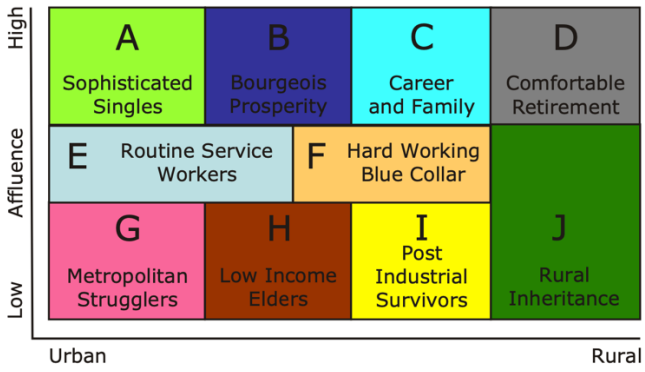
Abb. 8: Übersicht über die bewerteten Innenstädte

Hinweis

Um die Städte zu gruppieren, wird in dieser Studie die Klassifikation von RIWIS© Online nach A-, B-, C- und D-Städten genutzt. A-Städte: Wichtigste deutsche Zentren mit nationaler und z. T. internationaler Bedeutung. In allen Segmenten große, funktionsfähige Märkte. B-Städte: Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung. C-Städte: wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region. D-Städte: kleine, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland; geringeres Marktvolumen und Umsatz. (bulwiengesa, 2023)

Untersuchung der Mosaic-Subgruppen durch EXPERIAN©

Wie in Kapitel 1.3 beschrieben, motiviert sich die Umfrage unter anderem aus einer Frequenzanalyse, in welcher die Abnahme der qualifizierten Passantenfrequenz festgestellt wurde. Im Zentrum steht bei der Untersuchung die Mosaic-Subgruppe der Sophisticated Singles, deren geringere Frequenz nach Corona durch die Analyse von Handydaten beobachtet wurde. Um die Hintergründe dieser Erkenntnisse zu untersuchen, wird in der vorliegenden Studie ebenfalls die Milieu-Typologie genutzt (vgl. Abb. 9).



Quelle: (EXPERIAN, n. d., p. 2)

Abb. 9: Übersicht der Mosaic-Milieus

Die Befragten wurden dazu gebeten, ihren Wohnort auf einer Karte zu markieren. Im Gegensatz zur direkten Eingabe der Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort) legen die Befragten ihre Adressdaten nur implizit offen. Dabei handelt es sich um keine Pflichtfrage, was deutlich kenntlich gemacht wurde. Von den 888 Befragten haben ca. 14 % in dieser und der Vorbefragung keine Angaben zu ihrem Wohnort gemacht. Anhand des Wohnortes und statistischer Daten zur Adresse werden die Bürger einem Milieu zugeordnet, welches an der Adresse statistisch am häufigsten vertreten ist. Diese Zuordnung wird durch den Informationsdienstleister Experian durchgeführt. Die Geodaten werden für Experian nicht identifizierbar und über ein sicheres Datenaustausch-Tool von Experian übertragen. Die Milieus weisen unterschiedliche Merkmale auf (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Beschreibung der Mosaic-Milieus

Mosaic-Milieu	Beschreibung
A: Anspruchsvolle Singles (Sophisticated Singles)	Junge Leute, meist alleinstehend und gut ausgebildet. Sie genießen die Vielfalt des Lebens in Großstädten. Die Entwicklung des Humankapitals hat Vorrang vor der Maximierung ihres Einkommens. Ein Großteil des Einkommens wird für „Erlebnisse“ ausgegeben (Reisen, essen gehen usw.).
B: Bürgerlicher Wohlstand (Bourgeois Prosperity)	Sie haben ein hohes Maß an materiellem Komfort erreicht. Typischerweise im mittleren bis späten mittleren Alter, verheiratet und mit älteren Kindern. Ihnen steht prinzipiell überdurchschnittlich viel Wohnfläche zur Verfügung, sie leben an traditionellen Standorten und besitzen in der Regel ein eigenes Haus. Haben sich in verantwortungsvolle Positionen in großen Organisationen hochgearbeitet.
C: Beruf und Familie (Career and Family)	Geprägt von guten Karrieren und in der Phase des Nestbaus. Typischerweise sind sie Ende zwanzig bis Anfang vierzig, verheiratet und haben kleine Kinder. Sie wohnen meist in neuen privaten Wohnanlagen in Vororten, von denen sie zur Arbeit pendeln.
D. Komfortabler Ruhestand (Comfortable Retirement)	Typischerweise im Ruhestand oder kurz vor dem Ruhestand. Sie haben ein beträchtliches finanzielles Vermögen angesammelt und möchten einen aktiven Ruhestand in einer angenehmen Umgebung genießen. Sie leben in der Regel in Vorstädten.
E: Arbeitnehmer im routinierten Berufen (Routine Service Workers)	Mittleres Einkommen, in verschiedenen Phasen des Lebenszyklus. Sie wohnen in der Regel in älteren Häusern in etablierten Vororten. Sie haben häufig Dienstleistungsberufe und Bürotätigkeiten, für die sie täglich in die Stadt oder das Stadtzentrum pendeln.
F: Hart arbeitende Angestellte (Hard Working Blue Collar)	Familien mit durchschnittlichem oder leicht unterdurchschnittlichem Einkommen. Ihre Kompetenz liegt häufig in handwerklichen oder praktischen Fähigkeiten. Einige aus dieser Gruppe leben in kommunalen Wohnungen, andere sind zum ersten Mal Eigentümer geworden. In der Regel sind sie verheiratet und haben Kinder.
G: Urbane Überlebenskämpfer (Metropolitan Strugglers)	Sie leben in weniger gefragten Vierteln, oft in beengten Mietwohnungen und ringen mit einem schwierigen sozialen und physischen Umfeld. Sie sind oft in gering qualifizierten Dienstleistungsberufen beschäftigt.
H: Ältere Menschen mit niedrigem Einkommen (Low Income Elders)	Typischerweise Rentner oder kurz vor dem Ruhestand, die nur wenige oder gar keine finanziellen Mittel angesammelt haben. Sie mieten kleine Häuser oder Wohnungen. Sie begnügen sich mit einem bescheidenen Lebensstil und haben nur wenige Reserven, auf die sie in Notzeiten zurückgreifen können.
I: Postindustrielle Überlebende (Post Industrial Survivors)	Geringverdiener, die in älteren Immobilien in Provinzstädten/provinziellen Vororten leben, die häufig auch traditionell von der Schwerindustrie abhängig sind. In diesen Stadtvierteln ist die Bevölkerung in der Regel überdurchschnittlich alt.
J: Ländliches Erbe (Rural Inheritance)	Sie leben zum Teil auf dem Land und zum Teil zu weit von den großen Beschäftigungszentren entfernt. Sie sind für ihr Einkommen auf eine Mischung aus Landwirtschaft oder Dienstleistungen angewiesen, die eher für ländliche als für städtische Standorte geeignet sind. Geprägt ist diese Gruppe von Menschen aller Alters- und Einkommensgruppen.

Quelle: (EXPERIAN, n. d.; Müller, 2023)

Den größten Anteil machen die Metropolitan Strugglers mit 17 % und die Rural Inheritance mit 16 % aus. Die Sophisticated Singles sind im Panel mit 10 % leicht übervertreten (Deutsches Mittel 8 %). Besonders Routine Service Workers (-7 %) und Hard Working Blue Collars (-4 %) sind im Panel unterrepräsentiert (vgl. Abb. 10).

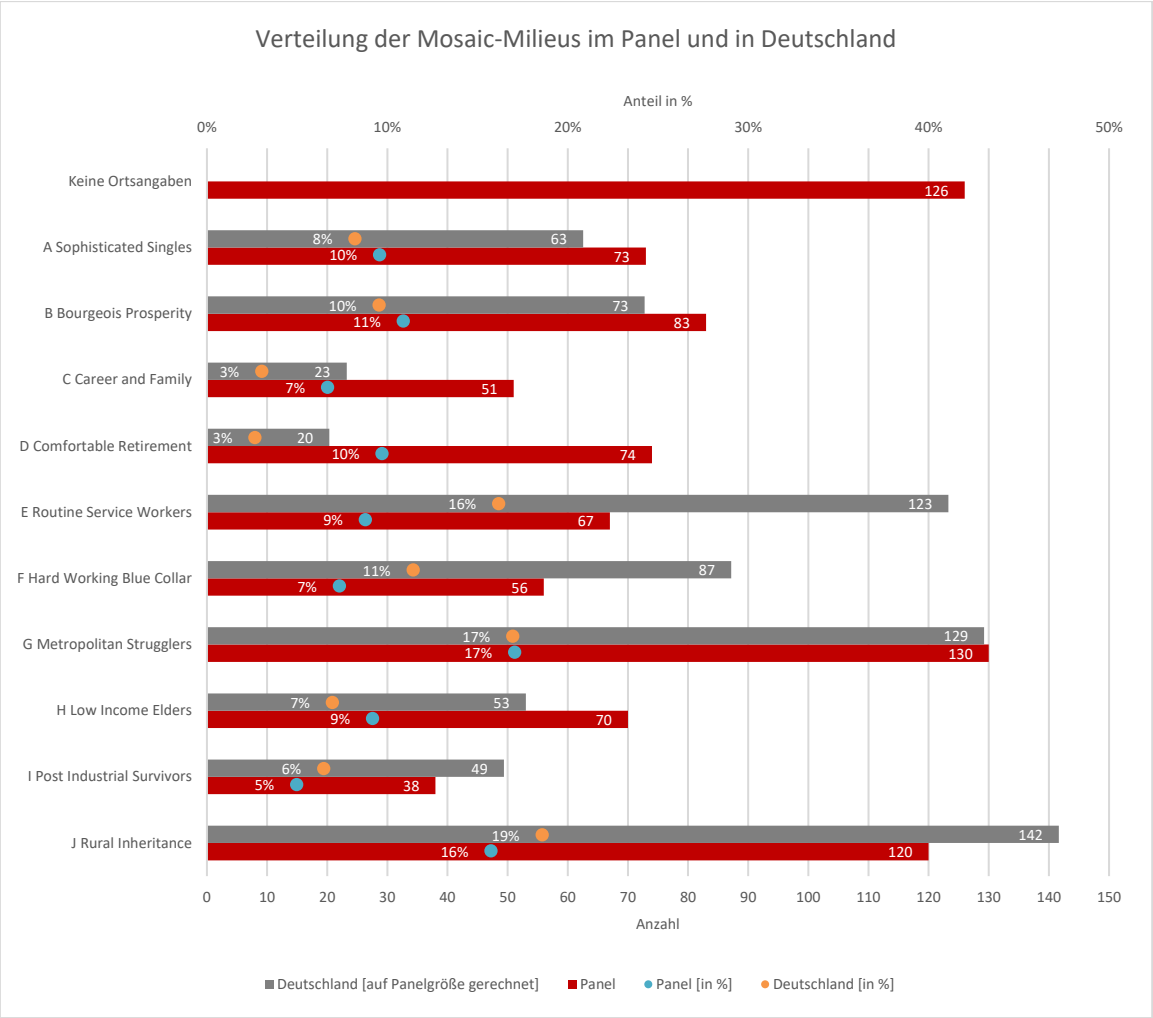


Abb. 10: Verteilung der Mosaic-Gruppen innerhalb des Panels

Grundsätzlich zeigt sich eine gute Übereinstimmung mit dem deutschen Mittel. Die Über- bzw. Unterrepräsentation lässt sich durch die Charakteristika der Subgruppen plausibilisieren. So zeichnen sich die Career and Family (C) durch eine gute Bildung und technisch versierten Hintergrund aus. Die Gruppe der Comfortable Retirement (D) befindet sich kurz vor dem Ruhestand und ist sozial besonders engagiert. Die Merkmale begünstigen die Nutzung einer digitalen Plattform wie Clickworker bzw. leisten einen Erklärungsbeitrag zu der überdurchschnittlichen Teilnahme an der Onlineumfrage. Dem gegenüber weisen Routine Service Workers (E) und die Gruppe der Hard Working Blue Collars (F) eine geringere Affinität gegenüber Technologien aus. Insgesamt zeigt sich das Panel als repräsentativ. Bedingt durch das Mittel der Befragung (Onlinefragebogen) gibt es im Panel Verschiebungen, wie beispielsweise das jüngere Durchschnittsalter, die es in der Analyse und Interpretation zu berücksichtigen gilt.

Hinweis zu Rolle der Sophisticated Singles

Das Fehlen dieses Milieus ist für die Innenstädte besonders dramatisch, da dieses Milieu aus der Mitte der Gesellschaft erwachsen ist und direkt in die anderen Milieus ausstrahlt. Aufgrund ihrer internationalen und offenen Ausrichtung kommt ihnen die Funktion der Brückenbauer für den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu. Ihre progressive Einstellung macht sie zu „early adopters" in Bezug auf Livestyle, Konsum und Politik. Dadurch kommt ihnen eine Vorbildfunktion und Meinungsführerschaft zu die durch indirekten Influencing in die anderen Milieus ausgleichend hineinwirken kann. Insgesamt kann die Anwesenheit dieses Milieus stabilisierend auf Innenstädte wirken und der Verwahrlosung des öffentlichen Raums entgegenwirken.

1.5 Hinweise zum Auswertungskonzept

Im Rahmen der vorliegenden Studie werden die erhobenen Daten mithilfe deskriptiver, univariater sowie bivariater Auswertungsmethoden analysiert. In den grafischen Aufbereitungen der Ergebnisse werden die Antwortmöglichkeiten einer siebenstufigen Likertskala (1 = „Trifft überhaupt nicht zu" über 4 = „neutral" bis 7 = „trifft vollständig zu") zu Top- und Bottom-3-Box-Werten der Antwortausprägungen zusammengefasst (siehe Abb. 11).

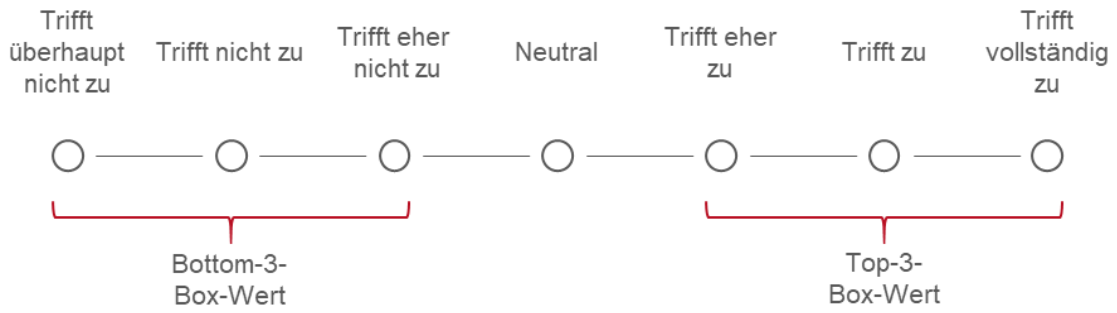


Abb. 11: Zusammenfassung von Antwortausprägungen zu Top-/Bottom-3-Box-Werten

Top-3-Box-Werte stehen dabei für eine Zustimmung zu einer bestimmten Aussage, während Bottom-3-Box-Werte für eine Ablehnung der Aussage stehen (vgl. Morgan & Rego, 2006, S. 426 – 439). Die Likert-Werte aus der paarweise vergleichsbasierten Präferenzmessung (vgl. 1.6) wurden auf einer Skala von 0 bis 10 abgefragt. 0 repräsentiert dabei das am wenigsten attraktive und 10 das attraktivste Merkmal. Aus diesem Grund werden die Häufigkeiten hier in vier Boxen dargestellt. Die jeweils äußersten Boxen zeigen den Anteil derer, für die das Merkmal das insgesamt (un-)attraktivste darstellt. Die mittleren Boxen zeigen den Anteil der Befragten an, die das Merkmal im Verhältnis attraktiv (1 bis 4), neutral (5) oder unattraktiv (6 bis 9) bewertet haben . Neben der Häufigkeitsverteilung werden außerdem Lagemaße, wie das arithmetische Mittel (Mittelwert), der Median oder der Modalwert und Streumaße, wie die

Standardabweichung, genutzt. Um Unterschiede in den einzelnen Merkmalsausprägungen erkennbar zu machen, werden Subgruppenanalysen und Korrelationen verwendet. Subgruppenanalysen ermöglichen es, Unterschiede verschiedener Merkmalsausprägungen in den Analysen zu berücksichtigen. Eine Pearson-Korrelation zeigt einen ungerichteten linearen Zusammenhang der jeweils betrachteten Variablen, einen sogenannten bivariaten Zusammenhang. Positive Korrelationen bedeuten dabei, dass eine hohe Ausprägung einer Variablen mit einer hohen Ausprägung einer anderen Variablen einhergeht und vice versa. Signifikanzen der Korrelationen werden auf dem Signifikanzniveau von 5 % mit „*“ gekennzeichnet, und auf einem 1-%-Niveau mit „**“. Ab einem Wert von 0,1 kann von einem Zusammenhang ausgegangen werden (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Bedeutung des Korrelationskoeffizienten

Betrag von r	Stärke des Zusammenhangs
0,0 < 0,1	kein Zusammenhang
0,1 < 0,3	geringer Zusammenhang
0,3 < 0,5	mittlerer Zusammenhang
0,5 < 0,7	hoher Zusammenhang
0,7 < 1	sehr hoher Zusammenhang

Entsprechend werden nachfolgend nur signifikante Korrelationen mit einem Koeffizienten von mindestens 0,1 dargestellt.

1.6 Paarweise vergleichsbasierte Präferenzmessung

Zur Präferenzmessung zu den Elementen des Innenstadtquartiers, der Nachhaltigkeit im Quartier, der Nachnutzung der Warenhausimmobilien und der Zwischengeschosse wurde die paarweise vergleichsbasierte Präferenzmessung (eng.: Pairwise Comparison-based Preference Measurement) nach (Schlereth et al., 2014; i.V.m Scholz et al., 2010) genutzt. Die Abfrage erfolgte mittels DISE, welches von Christian Schlereth entwickelt wurde. Die Abfrage erfolgte jeweils zweigeteilt. Die Funktionsweise wird im Folgenden anhand der Innenstadtimmobilie beispielhaft erläutert.

Zu Beginn wird ein Szenario aufgebaut, auf dessen Basis die befragten Bürger ihre Auswahlentscheidung begründen (vgl. Tabelle 4).

Tabelle 4: Szenarien der verschiedenen Fragebogenabschnitte

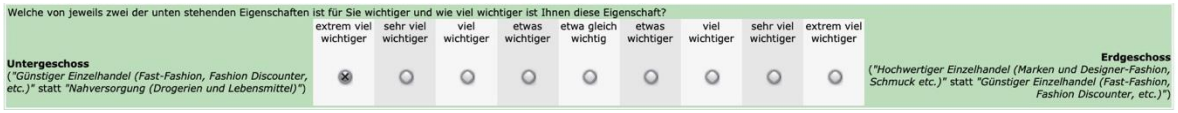
Abschnitt	Szenario
Immobilie	• In der gewählten Innenstadt wird in zentraler Lage ein Warenhaus entwickelt (bspw. Galeria, Karstadt etc.). • Befragte werden im Rahmen der Neuentwicklung gebeten ihre Meinung zur zukünftigen Entwicklung abzugeben und haben damit die Möglichkeit die Innenstadt aktiv zu gestalten und für – sie persönlich – attraktiver zu gestalten.
Zwischengeschosse	• Die mittleren Geschosse sind für die Funktionalität einer vielseitigen Nutzung von besonderem Interesse. Sie bieten Raum Neues auszuprobieren und die Nutzung der unteren und oberen Geschosse durch attraktive Angebote zu verbinden. Damit tragen die mittleren Geschosse maßgeblich zur Attraktivität der Immobilie bei und entscheiden mit darüber, wer das Innenstadtquartier besucht. • Bewerten Sie, welche Nutzung Sie sich in den mittleren Geschossen wünschen würden.
Quartier	• Bitte stellen Sie sich nun vor, dass das Gebäude in der dargestellten Form gebaut wurde. Nun soll ebenfalls die Vision/der Bebauungsplan des Quartiers entwickelt werden. • Hierfür werden Sie von der Stadt darüber konsultiert, mit welcher Ausgestaltung Sie sich im Kontext der Innenstadt am ehesten identifizieren können. Bitte behalten Sie im Hinterkopf, dass verschiedene Elemente miteinander um die verfügbare Fläche konkurrieren. • Innenstadt(quartier) meint im Rahmen dieser Befragung die Haupteinkaufsstraße und die direkt angrenzende Umgebung/Nachbarschaft.
Nachhaltigkeit	• Bei der Quartiersentwicklung stehen nicht nur die verschiedenen Nutzungen in den Gebäuden und dem öffentlichen Raum in Konkurrenz zueinander, auch die Aspekte der Nachhaltigkeit konkurrieren um die Finanzierung durch öffentliche und private Gelder sowie personelle Ressourcen. • Nachfolgend bitten wir Sie, sich in die Rolle einer beratenden Person zu versetzen, welche den Finanzausschuss der Stadt berät. Um das limitierte Kapital auf die verschiedenen Investitionsmöglichkeiten zu verteilen, werden Sie nun hierzu befragt. Bitte bedenken Sie, dass die verschiedenen Maßnahmen in einer Konkurrenzsituation zueinander stehen und die niedrig präferierten Maßnahmen in diesem Szenario nicht durchgeführt werden können.

Daraufhin geben die Befragten an, welche Nutzung pro Geschoss aus ihrer Sicht am attraktivsten und am unattraktivsten ist. Die restlichen Nutzungen werden auf einer Skala von 0 – 10 im Verhältnis zu den Extremausprägungen bewertet (vgl. Abb. 12).

Quelle: Chair of Digital Marketing, WHU - Otto Beisheim School of Management.

Abb. 12: Fragebogen – Bewertung der Attraktivität

Im Anschluss werden die attraktivsten Nutzungen pro Geschoss einander gegenübergestellt. Die Befragten werden dabei vor die Wahl gestellt, welche Geschossnutzung sie gegenüber den anderen präferieren würden. Diese Abwägung findet unter der Annahme statt, dass nur eine der Geschossnutzungen umgesetzt wird (Abb. 13). Das Ergebnis ist die absolute Präferenzstärke. Aus den Angaben wird die relative Bedeutung der Geschosse berechnet. Die Summe der relativen Bedeutung der Geschosse ergibt dabei 1.



Quelle: Chair of Digital Marketing, WHU - Otto Beisheim School of Management.

Abb. 13: Fragebogen – Abwägung der Geschossnutzungen untereinander

Die gewichtete Bedeutung der einzelnen Geschossnutzungen ergibt sich durch die Multiplikation der Attraktivitätsbewertung der Geschossnutzung mit dem Bedeutungsgewicht des Geschosses. Mit der gewichteten Bedeutung der Geschossnutzungen können die Präferenzen über die Geschosse hinweg verglichen werden.

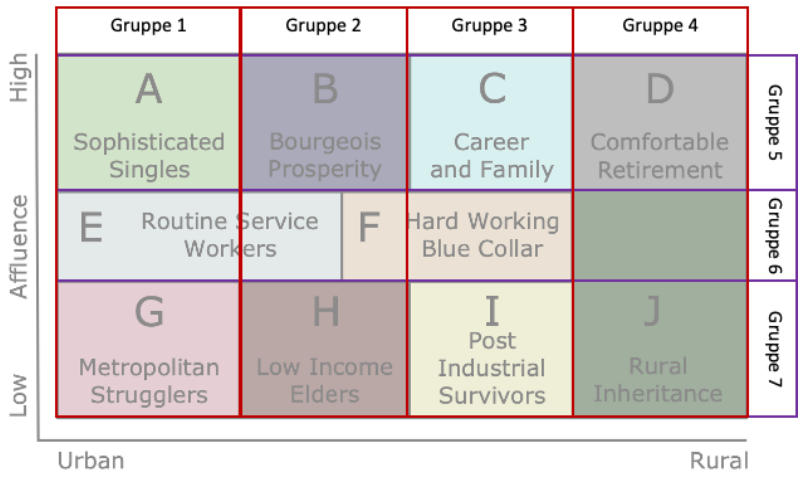
Im Ergebnis können die Geschossnutzungen mithilfe der gewichteten Präferenzen in eine Rangfolge pro Befragten gebracht werden. In der Studie werden die gewichteten Präferenzen stets als Mittelwert über die befragten Bürger insgesamt oder als Teil einer Subgruppe angegeben. Die Haupterkenntnis ergibt sich aus dem Rang der jeweiligen Geschossnutzung. Im praktischen Kontext können aber auch die Abstände zwischen den gewichteten Präferenzen interpretiert werden (eine Geschossnutzung mit einer gewichteten Präferenz von 1,0 wird doppelt so stark präferiert wie eine Geschossnutzung mit einer gewichteten Präferenz von 0,5).

1.7 Identifikation signifikanter Unterschiede bei Subgruppen mittels Kruskal-Wallis-Test

Um den Erkenntnisgewinn zu steigern, werden in der vorliegenden Untersuchung Subgruppenbetrachtungen vorgenommen. Dabei unterscheiden sich die Ergebnisse der Subgruppen

nicht immer wesentlich voneinander. Um lediglich Subgruppen zu betrachten, welche signifikant unterschiedlich gewichtete Präferenzen aufweisen, werden die Subgruppen mittels Kruskal-Wallis-Test[2] und Mann-Whitney-U-Test[3] untersucht. Die Nullhypothese geht davon aus, dass kein Unterschied zwischen den Subgruppen besteht. Mit der Signifikanz kann nur ermittelt werden, ob die Nullhypothese angenommen (größer 0,1) oder verworfen wird (kleiner gleich 0,1). Sofern die Nullhypothese verworfen wird, kann die Alternativhypothese, dass signifikante Unterschiede zwischen den Subgruppen bestehen, angenommen werden. Im Rahmen der Untersuchung werden lediglich ausgewählte Elemente mit einer Signifikanz kleiner gleich 0,1 in der Subgruppe betrachtet. In der ersten Subgruppenbetrachtung werden die Daten nach Stadtclustern betrachtet. Hierbei werden nur Elemente mit überdurchschnittlich gewichteter Präferenz betrachtet. Im zweiten Schritt werden die Daten auf Basis der Mosaic-Milieus untersucht. Die Mosaic-Milieus werden in horizontalen und vertikalen Gruppen auf signifikante Unterschiede untersucht (Abb. 14), wodurch sich die folgenden Gruppen ergeben:

- Gruppe 1 – Urbane Milieus: Sophisticated Singles, Routine Service Workers, Metropolitan Strugglers
- Gruppe 2 – Vorstadt-Milieus: Bourgeois Prosperity, Routine Service Workers, Hard Working Blue Collars, Low Income Elders
- Gruppe 3 – Außenbezirks-Milieus: Career and Family, Hard Working Blue Collars, Post Industrial Survivors
- Gruppe 4 – Dezentrale Milieus: Comfortable Retirement, Rural Inheritance
- Gruppe 5 – wohlhabende Milieus: Sophisticated Singles, Bourgeois Prosperity, Career and Family, Comfortable Retirement
- Gruppe 6 –Milieus der Mittelschicht: Routine Service Workers, Hard Working Blue Collars, Rural Inheritance
- Gruppe 7 – weniger wohlhabende Milieus: Metropolitan Strugglers, Low Income Elders, Post Industrial Survivors, Rural Inheritance.



Quelle: (EXPERIAN, n. d., p. 2)

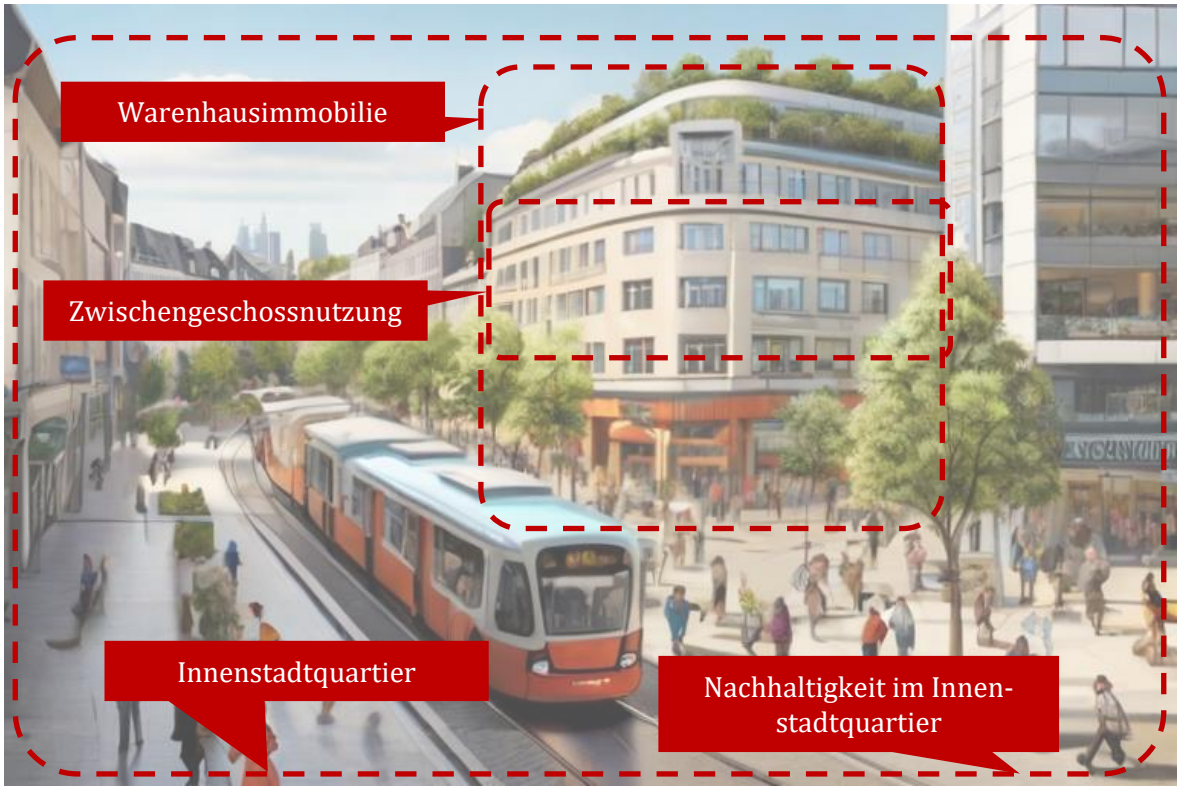
Abb. 14: Übersicht der Mosaic-Milieus

[2] Das Verfahren findet Anwendung, wenn mehr als zwei Subgruppen untersucht werden sollen und die Daten nicht normalverteilt sind.

[3] Das Verfahren findet Anwendung, wenn zwei Subgruppen untersucht werden sollen und die Daten nicht normalverteilt sind.

3 Studienergebnisse

Die Studienergebnisse werden im Verlauf von 4 Blöcken analysiert. Dabei wird der Bezugsrahmen vom Groben ins Feine untersucht. Das heißt von der Ebene des Innenstadtquartiers über Nachhaltigkeit im Innenstadtquartier zu Nachnutzungskonzepten für großflächige Einzelhandelsimmobilien. Zuletzt werden mögliche Nutzungen in den in der Regel weniger ertragsstarken mittleren Geschossen untersucht. Jeder Block wird mit einem Zwischenfazit abgeschlossen.



Quelle: AI-Generated mit Leonardo Diffusion XL

Abb. 15: Übersicht über die unterschiedlichen Bezugsrahmen der Studie

Die verschiedenen Untersuchungsebenen stellen dabei die Detailbetrachtung oder umgekehrt, den weiteren Kontext des Untersuchungsgegenstandes dar. So ist die Innenstadtimmobilie als Teilmenge in das Innenstadtquartier eingebettet. Präferenzen in Bezug auf das Innenstadtquartier wirken sich auch auf die Präferenzen der Innenstadtimmobilie aus. Die Präferenzen in Bezug auf die Ressourcenallokation für Nachhaltigkeit im Innenstadtquartier wirkt sich auf das Quartier aber auch die Innenstadtimmobilie aus. Die betrachteten Elemente stehen somit in direkter Wechselwirkung zueinander und ergänzen sich in ihren Erkenntnissen. Mit der Präferenzmessung wird das Innenstadtquartier und deren Teilbereiche als Produkt verstanden, welches den Präferenzen einer Zielgruppe entsprechen muss. Abstrakt gesprochen hat dieses Produkt Eigenschaften und Eigenschaftsausprägungen, welche von den Bürgern unterschiedlich präferiert werden. Im Resultat geben die Präferenzen Hinweise auf die aus Sicht der

Bürger, idealtypische Innenstadt. Im Abgleich mit der Situation vor Ort, können die Daten Hinweise auf notwendige Maßnahmen im Innenstadtquartier und der Nachnutzung von u.a. Warenhausimmobilien geben. Dabei richten sich die Präferenzmessungen für das Innenstadtquartier und Nachhaltigkeit im Innenstadtquartier vordergründig an die öffentliche Hand, welche die Entscheidungsgewalt über den öffentlichen Raum, die Budgetallokation und die übergeordnete Raumplanung innehält. Die Erkenntnisse aus der Präferenzmessung für die Immobilien und die Mittelgeschosse richten sich vordergründig an die Immobilieneigentümer und Projektentwickler, welche die Erkenntnisse als Determinante für zukünftige Innenstadtentwicklungen nutzen können.

1.8 Flächenallokation im Innenstadtquartier

1.8.1 Das präferierte Innenstadtquartier aus Sicht der Bürger

Mit dem Innenstadtquartier wird der übergeordnete Rahmen des Untersuchungsgegenstandes gespannt. Basierend auf den Erkenntnissen der 1. Haushaltsbefragung wurden vier Kerneigenschaften für das Quartier mit jeweiligen Eigenschaftsausprägungen definiert. Das Innenstadtquartier wurde im Rahmen der Befragung auf die „(Haupt-) Einkaufsstraße und die direkt angrenzende Umgebung/Nachbarschaft“ eingegrenzt. Eingeleitet wurde der Block mit der Frage nach der präferierten, generellen Prägung des Innenstadtquartiers. Darauf aufbauend wurden verschiedene Elemente, die zueinander in (Flächen-)Konkurrenz stehen, abgefragt. Hiermit werden die Präferenzen der Bürger zu essenziellen Teilgebieten des Innenstadtquartiers gemessen und der inhaltliche Rahmen gespannt. Die Erkenntnisse hieraus können der Politik, den Kommunen und der Stadtplanung helfen, mehrheitsfähige Konzepte für das Innenstadtquartier zu formulieren und dadurch Planungssicherheit zu erlangen oder vorhandene Konzepte auf den Prüfstand zu stellen und ggf. gegenzusteuern.

Zunächst werden die Präferenzen der befragten Bürger ohne Gewichtung untereinander untersucht. Der Vergleich ist dadurch nur innerhalb der Blöcke (Eigenschaften) möglich. Die Ergebnisse zeigen, dass für 36 % der Befragten Shopping die bevorzugte Prägung ihres Innenstadtquartiers ist. Aber auch Wohnen sowie Entertainment und Freizeit sind generelle Prägungen im Quartier, welche von einem Drittel der Befragten bevorzugt werden. In Bezug auf das Wohnen zeigt sich in der Kategorie die höchste Standardabweichung, was auf ein uneinheitliches Antwortverhalten hindeutet. In Bezug auf innerstädtische Mobilität können die Erkenntnisse aus der ersten Haushaltsbefragung bestätigt werden. Fast die Hälfte der Befragten sieht fußgänger- und fahrradfreundliche Innenstädte als attraktivste Ausgestaltung. Im Gegensatz dazu ist der Fokus auf den motorisierten Individualverkehr für 65 % der Befragten die am wenigsten attraktive Ausgestaltung. In Bezug auf die Flächennutzung im öffentlichen Raum geben 44 % der Befragten an, dass ein parkähnlicher öffentlicher Raum mit Fokus auf Grünanlagen

aus ihrer Sicht die attraktivste Ausgestaltung ist. Das bestätigt auch die aus Sicht der Befragten attraktivste Verschattungsart, welche für 68 % der Befragten Bäume sind. Rückblickend auf die erste Haushaltsbefragung der Forschungsreihe zeigt sich, dass die Begrünung der Innenstadt sich nicht nur auf die Innenstadtimmobilien bezieht, sondern auch den öffentlichen Raum in erheblichen Maßen einschließt (vgl. Abb. 16).

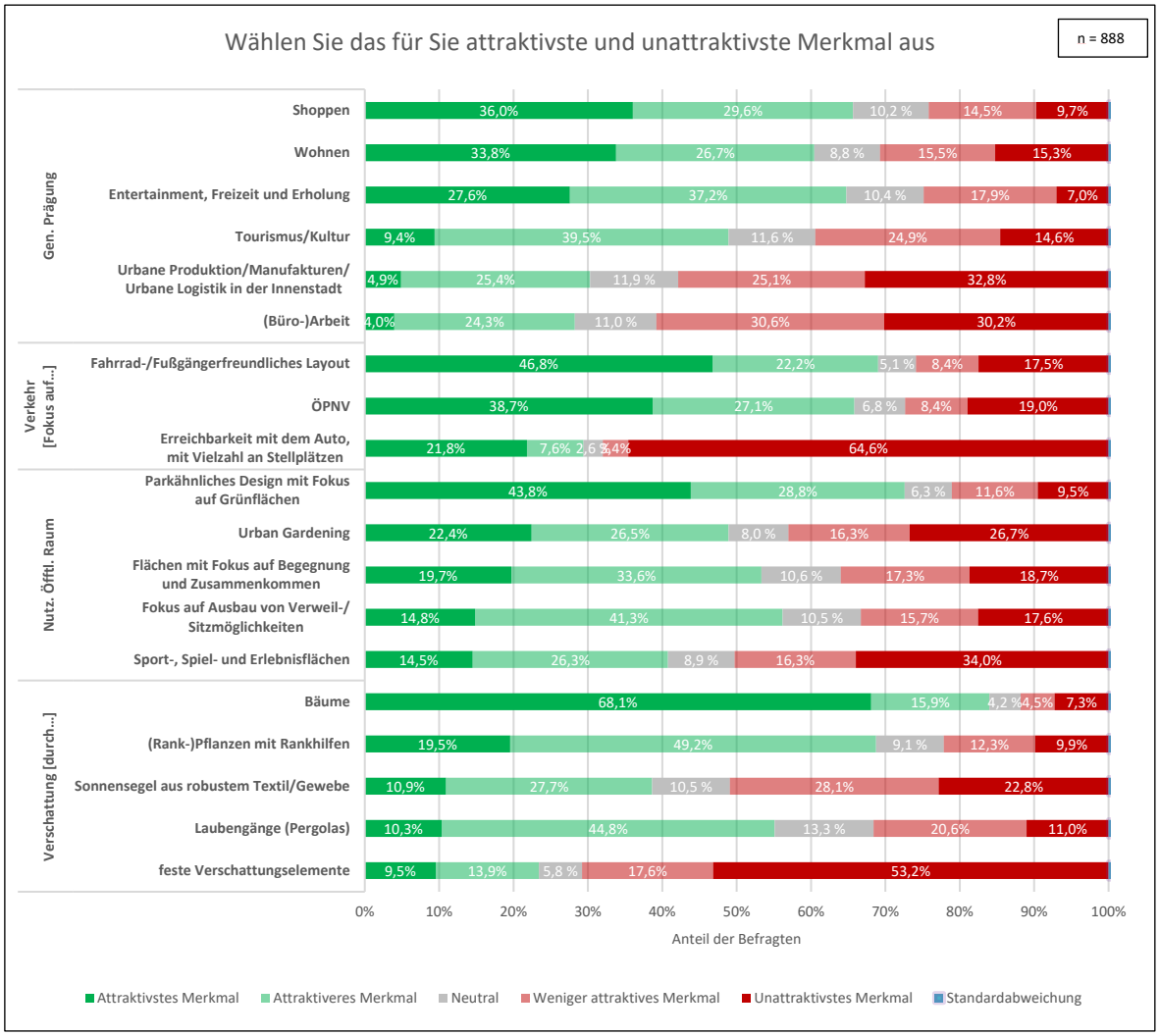


Abb. 16: Präferenzen der Befragten in Bezug auf die Nutzung des öffentlichen Raums

Die gegenseitige Abwägung der Präferenzen pro Eigenschaft (generelle Prägung, Nutzung des öffentlichen Raums, Verschattung, Verkehr) zeigt, dass die Befragten eine Präferenz zur Umsetzung ihrer verkehrsbezogenen Präferenzen haben. Die generelle Prägung des Quartiers wird von den Befragten als zweitwichtigstes Element angesehen. Die Art der Verschattung wurde von den Befragten als drittwichtigste Präferenz gewählt. Die Nutzung des öffentlichen Raums wird von den Befragten als eher nachrangig empfunden. (vgl. Abb. 17)

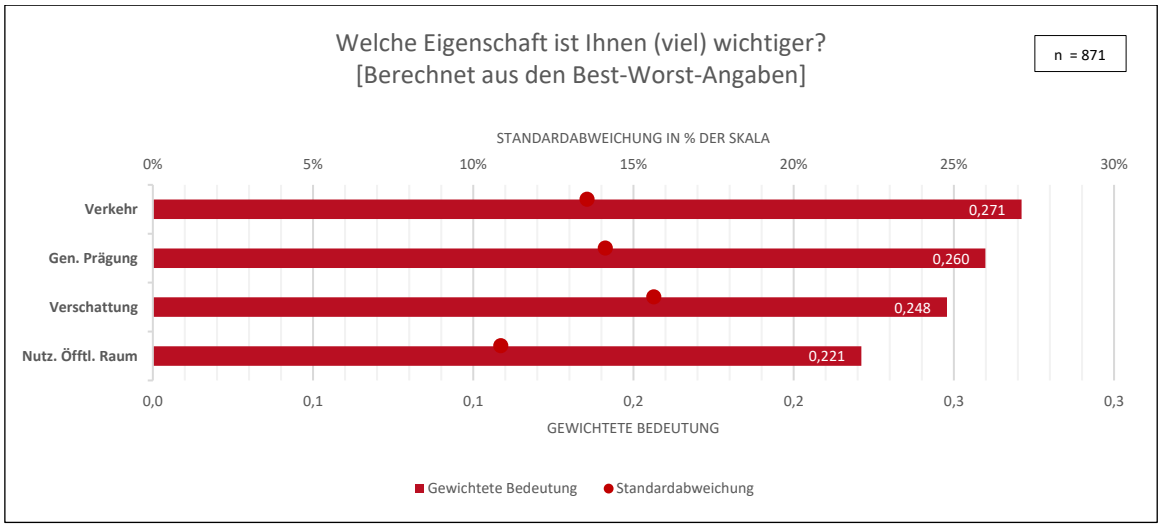


Abb. 17: Gewichtete Bedeutung der Quartierselemente insgesamt und pro Stadtgröße

Die Untersuchung der gewichteten Präferenzen der befragten Bürger nach signifikanten Unterschieden in der Stadtcluster-Subgruppenbetrachtung zeigt, dass der Großteil (13 von 19 Elementen, dargestellt in grau in der Spalte Stadtcluster) der Präferenzen über die Stadtcluster allgemeine Gültigkeit vorweist. Die Mosaic-Milieus weisen in ihren gewichteten Präferenzen teilweise Unterschiede auf. Wo die wohlhabenden Milieus ein eher homogenes Antwortverhalten aufweisen, zeigt sich bei den Milieus der Mittelschicht (Routine Service Workers, Hard Working Blue Collars, Rural Inheritance) und den weniger wohlhabenden Milieus (Metropolitan Strugglers, Low Income Elders, Post Industrial Survivors) ein heterogeneres Antwortverhalten (mehr signifikante Unterschiede, fett gedruckt). Unter Berücksichtigung der regionalen Dimension (Urban – Außerhalb) der Milieus zeigt sich, dass besonders die Milieus außerhalb der Zentren (Comfortable Retirement, Rural Inheritance) heterogene Präferenzen in Bezug auf die Ausgestaltung des Innenstadtquartiers haben. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass die urbanen Milieus wie auch die wohlhabenderen und Milieus der Mittelschicht ähnlich gewichtete Präferenzen in Bezug auf das Innenstadtquartier aufweisen. Ebenso zeigen sich keine Unterschiedlichen gewichteten Präferenzen in Bezug auf das Innenstadtquartier in den Subgruppen nach Einkommensklassen (vgl. Tabelle 5).

Tabelle 5: Signifikanzniveaus der Subgruppenpräferenzen zu den Quartierselementen

	Element	Stadt-cluster	NHEK	Mosaic							Gew. ∅ Präferenz
				Wohlhabend	Mittelschicht	weniger wohl.	Urban	Vorstadt	Außenbezirk	Außerhalb	
Gen. Prägung	Shoppen	0,49	0,41	0,80	0,23	0,72	0,70	0,89	0,88	0,15	1,74
	Entertainment, Freizeit und Erholung	0,17	0,56	0,20	0,74	0,95	0,54	0,72	0,61	0,18	1,68
	Wohnen	**0,07**	0,33	0,34	0,11	0,69	0,38	0,32	0,55	0,91	1,65
	Tourismus/Kultur	0,64	0,92	0,12	0,22	0,90	0,40	0,32	0,90	**0,03**	**1,27**
	(Büro-)Arbeit	**0,05**	0,39	**0,09**	0,48	0,37	0,51	0,19	0,30	**0,05**	**0,93**
	Urbane Produktion/Manufakturen/Urbane Logistik in der Innenstadt	**0,00**	0,18	0,15	**0,00**	0,22	**0,08**	0,18	0,21	**0,01**	**0,86**
Nutz. öffl. Raum	Parkähnliches Design mit Fokus auf Grünflächen	0,89	0,52	0,24	0,70	0,73	0,87	0,32	0,36	0,54	1,59
	Flächen mit Fokus auf Begegnung und Zusammenkommen	0,45	0,53	0,76	0,41	**0,02**	0,82	0,93	0,21	0,56	**1,20**
	Fokus auf Ausbau von Verweil-/Sitzmöglichkeiten	0,40	0,31	0,47	0,43	0,26	0,54	0,55	0,57	0,23	1,19
	Urban Gardening	0,79	0,96	0,34	0,66	0,24	0,30	0,79	0,21	0,13	1,12
	Sport-, Spiel- und Erlebnisflächen	0,54	0,39	0,56	0,12	0,13	0,65	0,23	0,41	0,36	0,98
Verkehr [Fokus auf …]	**Fahrrad-/Fußgängerfreundliches Layout**	0,75	0,31	0,31	**0,07**	**0,04**	0,62	0,84	0,46	**0,04**	**1,88**
	ÖPNV	0,17	0,22	0,68	0,18	**0,00**	0,30	0,53	0,17	**0,05**	**1,80**
	Erreichbarkeit mit dem Auto, mit Vielzahl an Stellplätzen	0,38	**0,09**	0,90	**0,03**	**0,03**	0,13	0,57	0,19	0,18	**0,76**
Verschattung [durch…]	**Bäume**	0,16	0,47	0,31	0,27	0,81	0,28	**0,08**	**0,07**	0,76	**2,07**
	(Rank-)Pflanzen mit Rankhilfen	**0,04**	0,94	0,83	0,97	0,91	0,98	0,76	0,88	0,81	**1,63**
	Laubengänge (Pergolas)	0,68	0,26	0,33	0,26	0,84	**0,06**	0,57	0,77	0,76	**1,42**
	Sonnensegel aus robustem Textil/Gewebe	**0,01**	0,11	0,69	0,81	0,73	0,25	0,97	0,82	0,47	**1,08**
	feste Verschattungselemente	**0,07**	0,45	0,27	0,68	0,30	0,28	0,29	**0,10**	**0,06**	**0,66**
	Mittelwert/Anzahl Sign. (**fett**)	–/6	–/–	–/1	–/3	–/4	–/2	–/1	–/2	–/6	1,34/–

Subgruppe signifikant unterschiedlich und überdurchschnittliche Präferenz – Subgruppenbetrachtung findet statt
Subgruppe nicht signifikant unterschiedlich
--- Trennung zwischen über/unterdurchschnittlicher mittlerer gewichteter Präferenz
NHEK: Nettohaushaltseinkommen

Hinweis zur Leseart
Bei den angegebenen Werten (Signifikanzniveaus) handelt es sich um Ergebnisse eines statistischen Tests zur Überprüfung ob die Subgruppen (bspw. Aufteilung nach Einkommensklassen – NHEK) sich im Antwortverhalten unterscheiden. **Das Signifikanzniveaus kleiner gleich 0,1 gibt an, dass das Antwortverhalten in den Subgruppen sich nicht ähnelt, also unterschiedlich ist.** Am Beispiel von NHEK zeigt ein Wert kleiner gleich 0,1 an, dass die verschiedenen Einkommensklassen bezüglich des Elements unterschiedliche mittlere gewichtete Präferenzen vorweisen.

In Summe zeigt sich eine hohe mittlere gewichtete Präferenz der befragten Bürger für natürliche Verschattungselemente. Angeführt wird dies durch Verschattung mittels Bäume. In Bezug auf die Verkehrsart zeigt sich, dass die Befragten eher eine weitere Fokussierung auf Fußläufigkeit und ÖPNV präferieren. Der Fokus auf die Erreichbarkeit mit dem Auto wird im Mittel knapp 60 % weniger präferiert als die zuvor genannten Alternativen. In Bezug auf die Nutzung des öffentlichen Raums präferieren die befragten Bürger im Mittel klar das parkähnliche Design mit Fokus auf Grünflächen. Flächen mit Fokus auf Begegnung und Zusammenkommen wird durch die Befragten 24,6 %, Sport-, Spiel-, und Erlebnisflächen gar 38,2 % weniger präferiert. Shoppen/Entertainment, Freizeit und Erholung/Wohnen werden von den befragten Bürgern in Hinblick auf die generelle Prägung des Quartiers stark präferiert. Tourismus/Kultur folgt mit ca. 22,9 % geringer gewichteter mittlerer Präferenz. Von den Elementen, welche sich in den Stadtcluster signifikant unterscheiden, weist lediglich die Verschattung durch (Rank-)Pflanzen mit Rankhilfen eine überdurchschnittliche gewichtete Präferenz auf. Entsprechend folgt lediglich hierfür eine Subgruppenbetrachtung. Die hohen Präferenzen der Befragten zu grünen Verschattungselementen im Quartier bestätigen die Ergebnisse der ersten

Haushaltsbefragung der Forschungsreihe (vgl. Pfnür & Rau, 2024). So liegt die Präferenz für Verschattung mit Bäumen fast doppelt so hoch wie durch synthetische Verschattungselemente (Sonnensegel) (vgl. Abb. 18). Dies steht stellvertretend für den starken Wunsch der Bürger nach mehr Grün im Innenstadtquartier, welches sich bei der Wohnortwahl der Bürger bereits als integraler Standortfaktor erwiesen hat. Die Präferenzmessung im Innenstadtkontext legen nahe, dass mehr Grün in der bebauten Umgebung eine grundlegende Forderung der Bürger ist, der mehr und mehr zur Basisanforderung für immobilienwirtschaftliches Wertschöpfung wird.

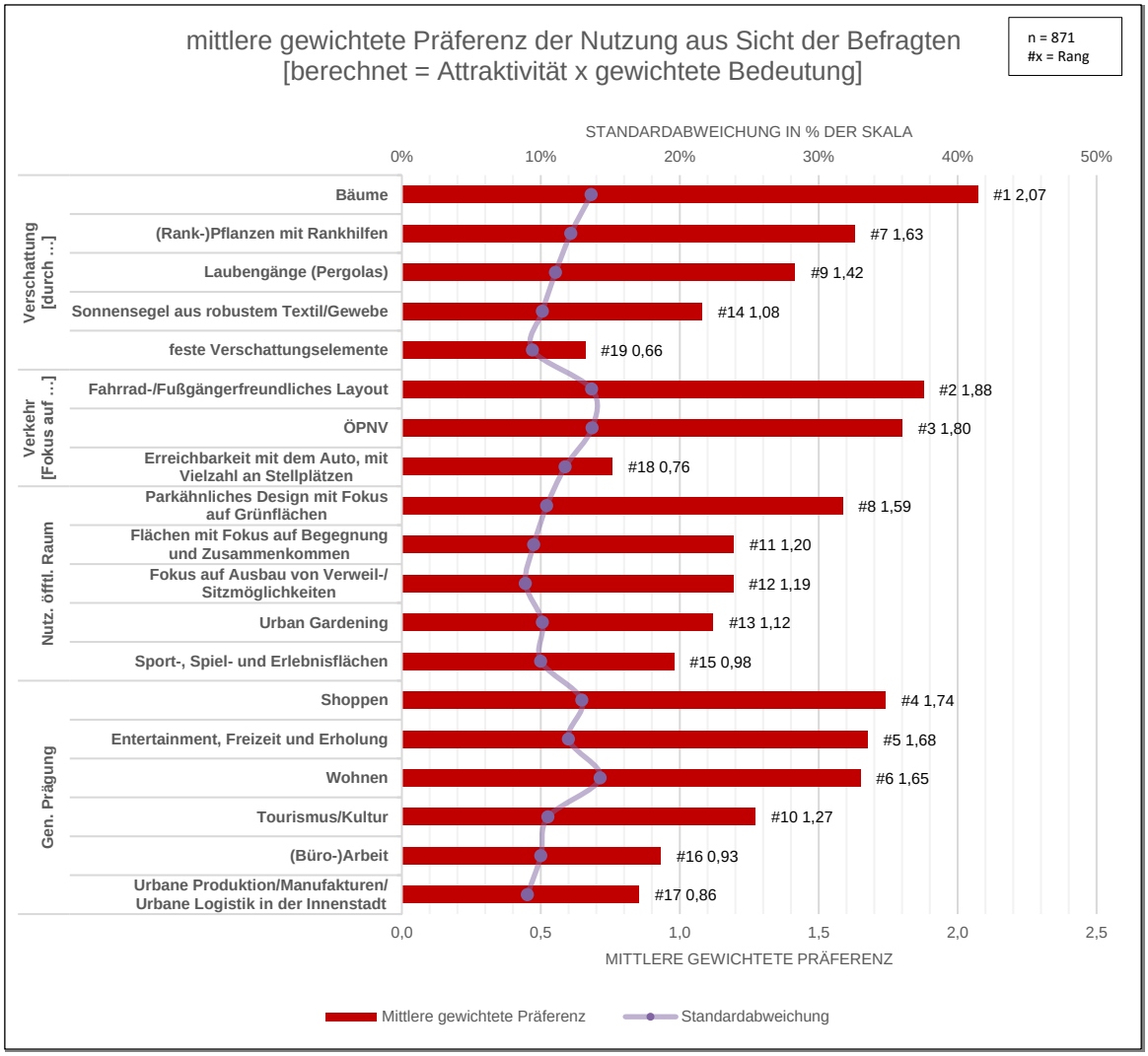


Abb. 18: Mittlere gewichtete Präferenz bezüglich der Quartierselemente

Die Subgruppenbetrachtung beschränkt sich auf die Verschattung durch (Rank-)Pflanzen und die generelle Prägung mit Wohnen, weil sich nur hier die Subgruppen signifikant unterscheiden und die Präferenzen überdurchschnittlich hoch sind. Die Untersuchung zeigt eine hohe gewichtete Präferenz bezüglich der generellen Prägung der Innenstadtquartiere mit Wohnen in A- und C-Städten. In B- und D-Städten und kleiner zeigt sich eine relativ hohe mittlere gewichtete Präferenz für Verschattung mit (Rank)-Pflanzen (vgl. Abb. 19).

Das bedeutet, dass bspw. in B-Städten die Beimischung von (Rank-)Pflanzen als Verschattungselement von den befragten Bürgern präferiert wird. Im Fall von C-Städten weisen Bürger jedoch im Mittel eine geringere gewichtete Präferenz für eine solche Verschattung auf. In Bezug auf die generelle Prägung scheinen die befragten Bürger sich besonders in A- und C-Städten mehr Wohnen in den Innenstädten zu wünschen/zu präferieren.

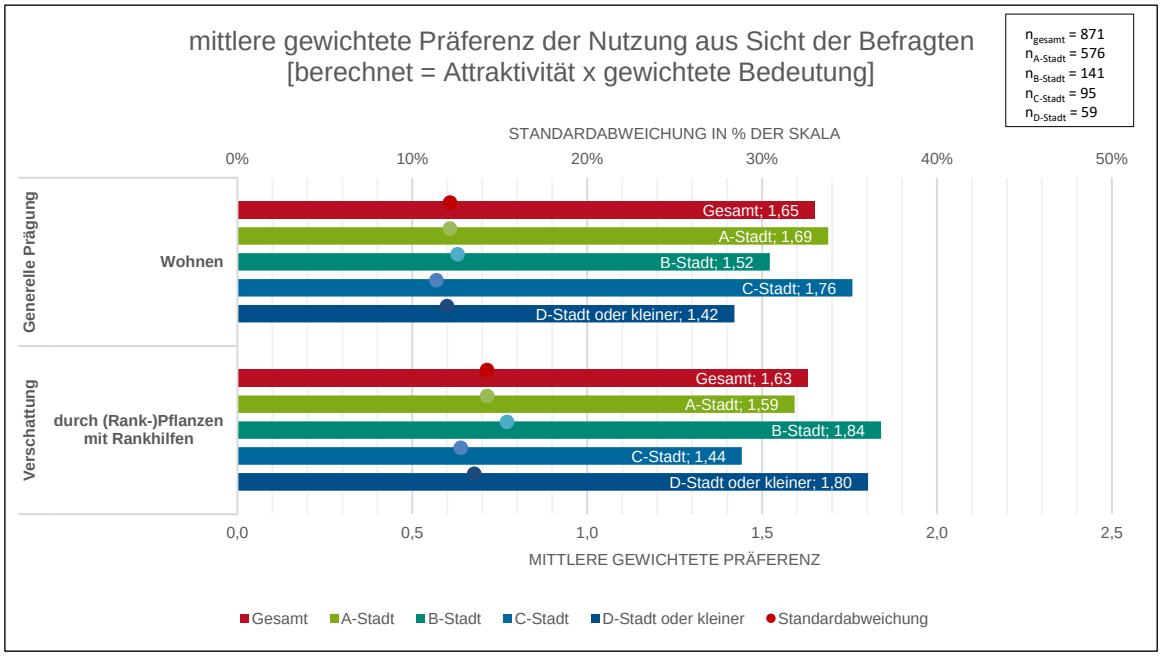


Abb. 19: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Quartierselementen in der Subgruppenbetrachtung nach RIWIS©-Städten

Innerhalb der wohlhabenden Mosaic-Milieus zeigt sich, dass die mittlere gewichtete Präferenz der Comfortable Retirement für die generelle Prägung des Quartiers mit Büroarbeit knapp 28 % über dem Mittel liegt. Die anderen wohlhabenderen Milieus zeigen eine unterdurchschnittliche Präferenz für diese Prägung, welche mit zunehmender Dezentralität der Wohnlage abnimmt (bis zu den Comfortable Retirement).

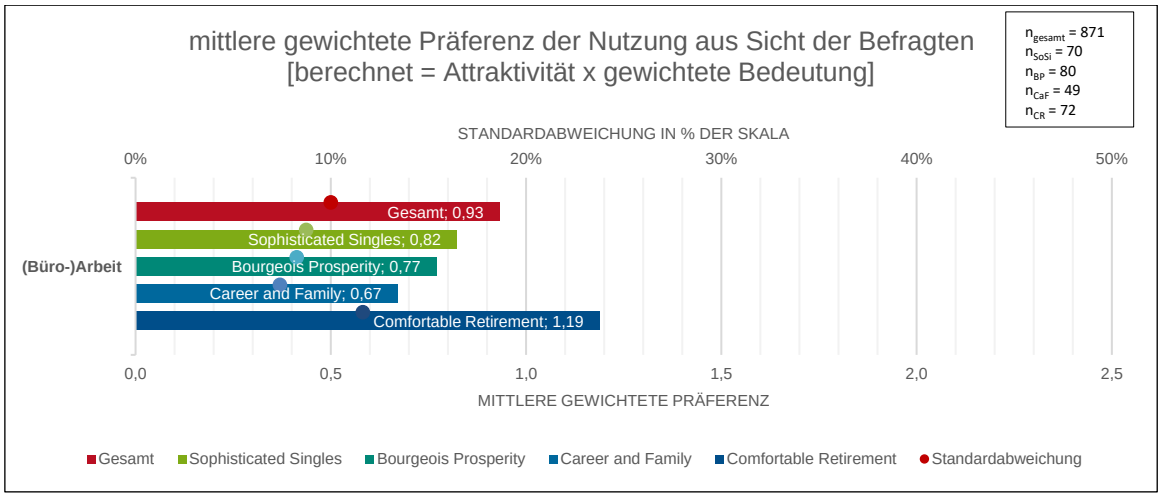


Abb. 20: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Quartierselementen in der Subgruppenbetrachtung nach wohlhabenden Mosaic-Milieus

Die Untersuchung der mittel wohlhabenden Mosaic-Milieus auf unterschiedliche Präferenzen in Bezug auf das Innenstadtquartier zeigt, dass die mittlere gewichtete Präferenz für Fußläufigkeit mit der Zentralität der Wohnlage der Milieus zunimmt und die mittlere gewichtete Präferenz für Individualverkehr abnimmt. Eine Ausnahme bilden hier die Rural Inheritance, welche trotz dezentraler Wohnlage die höchste mittlere gewichtete Präferenz für ökologische Verkehrsplanung im Innenstadtquartier zeigen. In Bezug auf die Präferenz zur generellen Prägung des Quartiers eine zunehmende Präferenz für urbane Produktion mit Dezentralität der Wohnlage (vgl. Abb. 21).

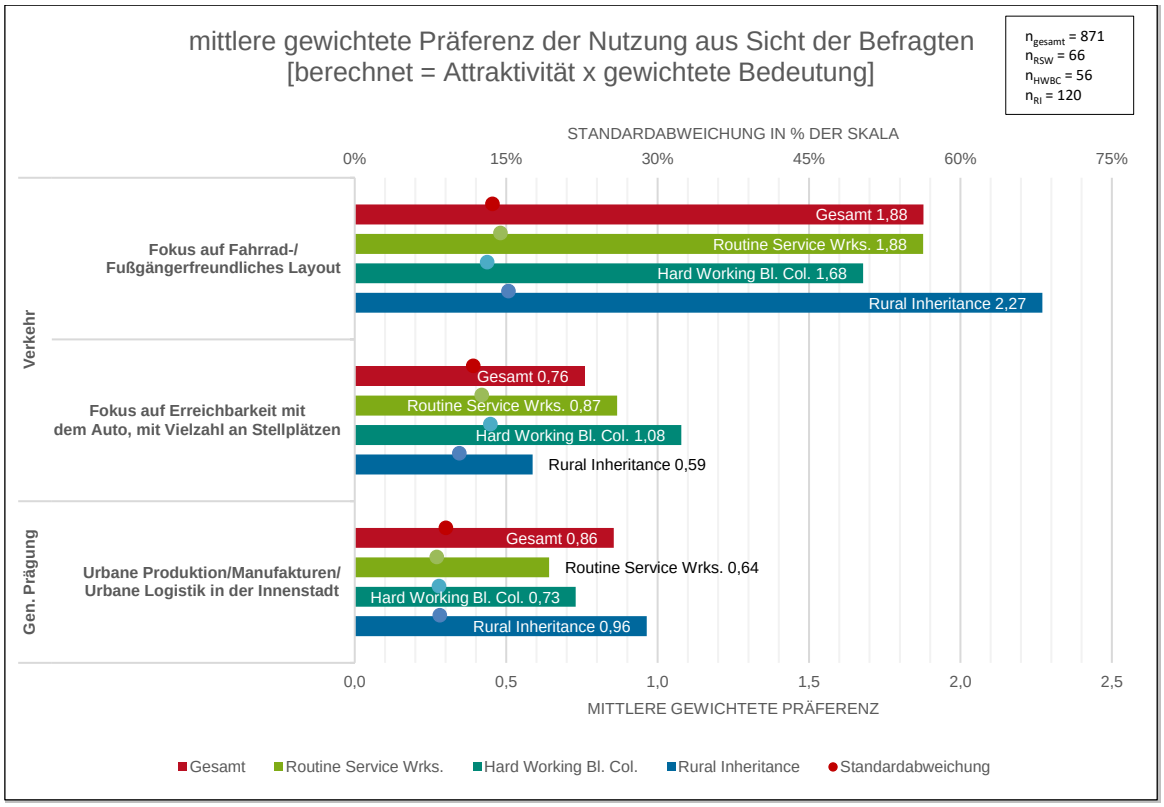


Abb. 21: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Quartierselementen in der Subgruppenbetrachtung nach mittel wohlhabenden Mosaic-Milieus

Die weniger wohlhabenden Mosaic-Milieus (Metropolitan Strugglers, Low Income Elders, Post Industrial Survivors und teilweise Rural Inheritance) unterscheiden sich in Bezug auf die Ausgestaltung des Innenstadtquartiers. So präferieren insbesondere die Post Industrial Survivors die autofreundliche Innenstadt lediglich 35 % weniger als die fußgängerfreundliche Innenstadt (zum Vergleich liegt der Unterschied im Mittel bei 60 %). Die Metropolitan Strugglers – als urbanes Milieu – hingegen zeigen eine deutlich höhere Präferenz für walkability in der Innenstadt und eine unterdurchschnittliche Präferenz für die autofreundliche Innenstadt (vgl. Abb. 22).

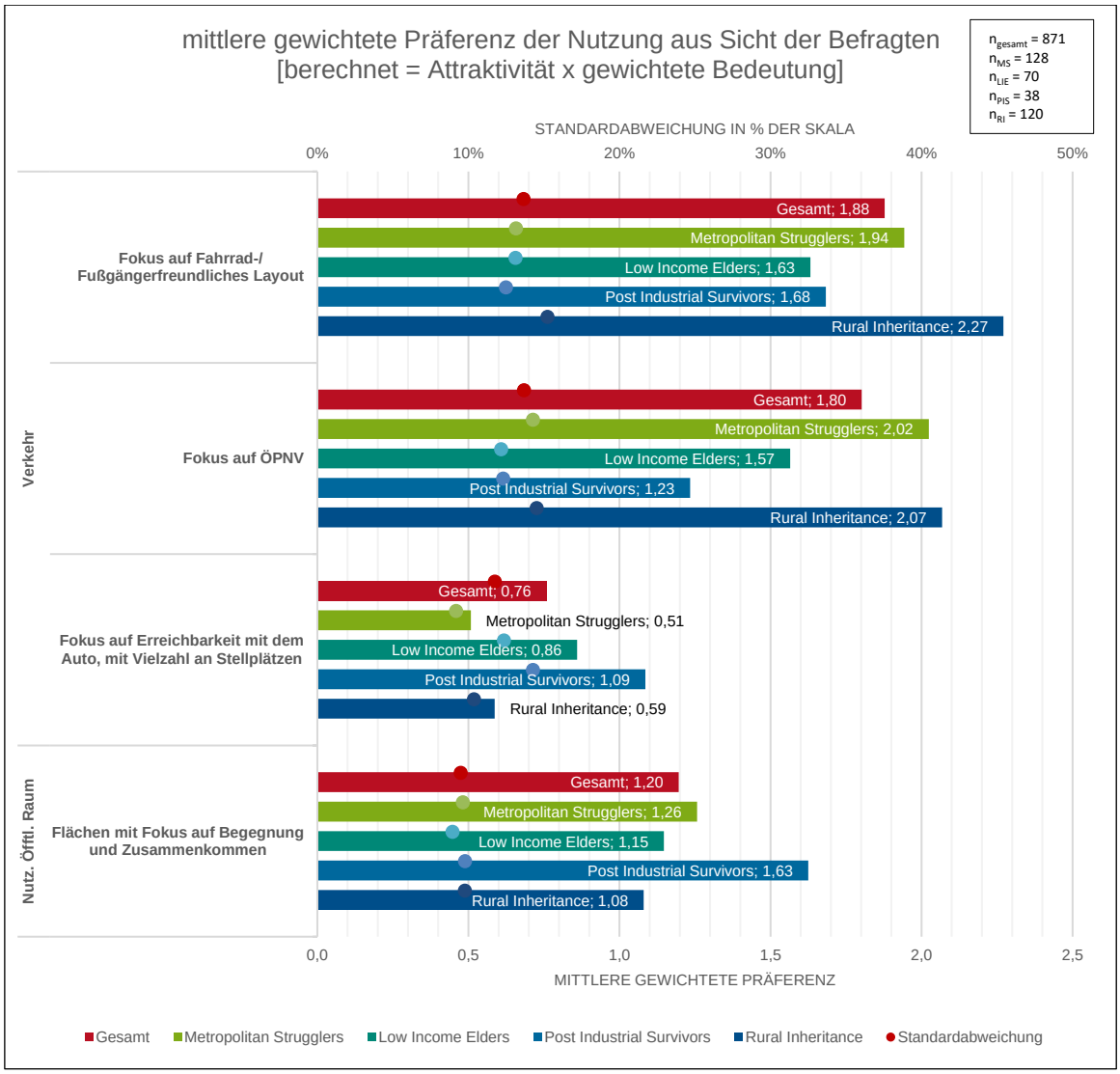


Abb. 22: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Quartierselementen in der Subgruppenbetrachtung nach weniger wohlhabenden Mosaic-Milieus

Dies zeigt, dass auch die einkommensschwachen Schichten in ihrer Präferenz des Verkehrsmittels in Bezug auf Innenstädte durch die Entfernung zur Stadt beeinflusst werden. Die Milieus mit hohem Wohlstand zeigen hier keine signifikanten unterschiedlichen Präferenzen in Abhängigkeit von der Wohnlage. Interessant ist, dass die Rural Inheritance dem ökologischen Verkehr in der Innenstadt eine hohe Relevanz beimessen.

Die Gruppierung der urbanen Milieus zeigt, dass die wohlhabenderen und mittel wohlhabenden Milieus (Sophisticated Singles und Routine Service Workers) eine unterdurchschnittliche mittlere gewichtete Präferenz für Laubgänge vorweisen. Die teilweise mit Emissionen verbundene Urbane Produktion wird von den Sophisticated Singles im gewichteten Mittel überdurchschnittlich stark präferiert (vgl. Abb. 23).

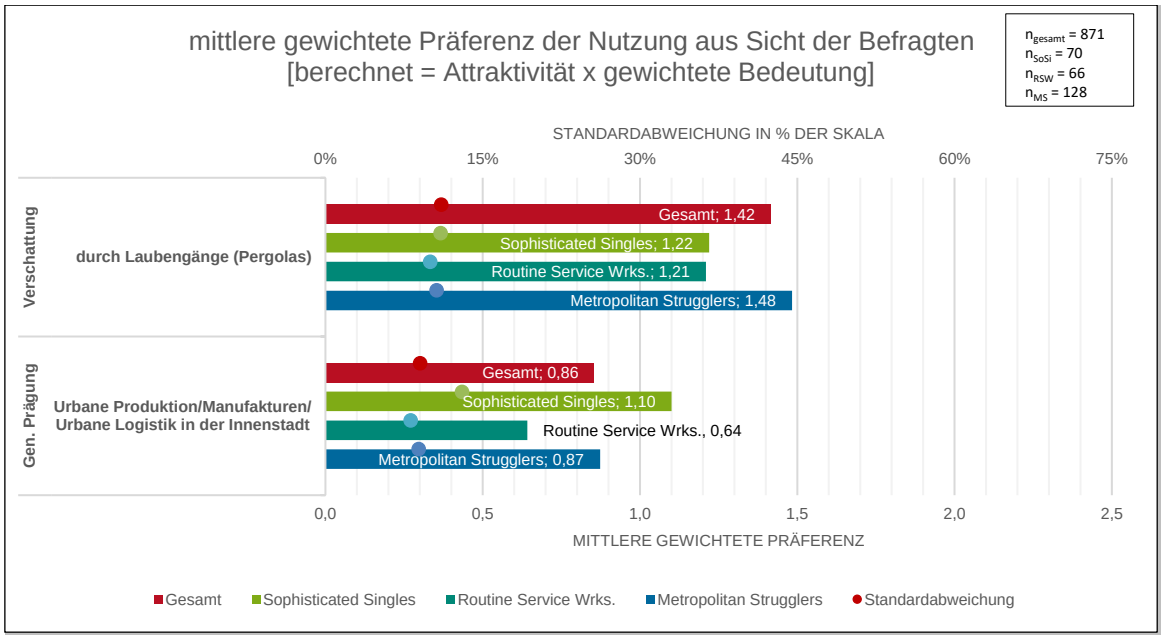


Abb. 23: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Quartierselementen in der Subgruppenbetrachtung nach urbanen Mosaic-Milieus

Die Milieus der Vorstädte unterscheiden sich in Bezug auf deren mittlere gewichtete Präferenz für die generelle Prägung des Innenstadtquartiers mit (Büro-)Arbeit. Jedoch zeigt sich hier kein eindeutiger Trend bezüglich steigenden oder sinkenden Wohlstands. Die weniger wohlhabenden Milieus der Vorstädte zeigen eine 28 % gegenüber dem Mittel erhöhte Präferenz (Abb. 24).

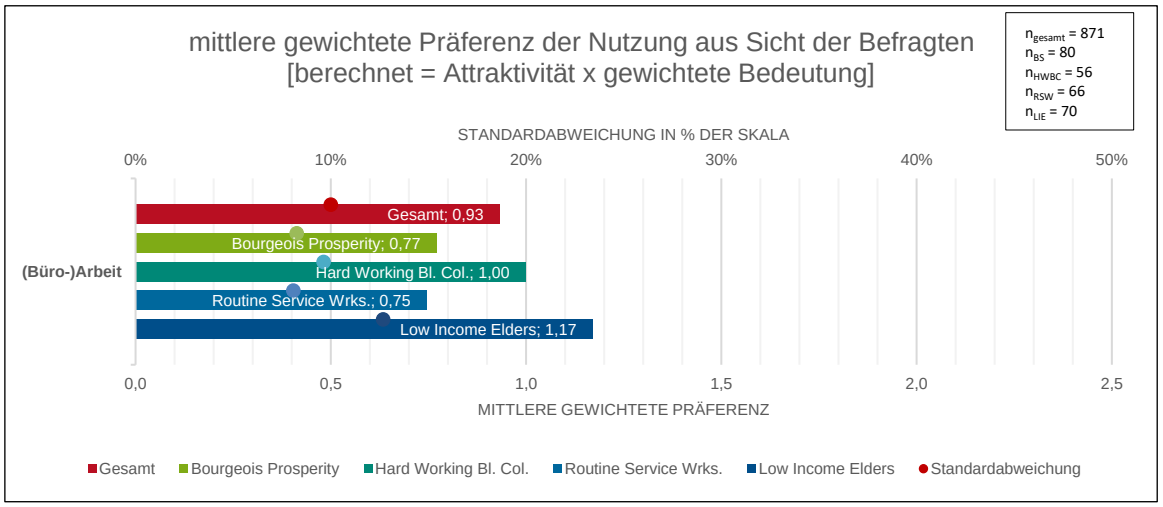


Abb. 24: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Quartierselementen in der Subgruppenbetrachtung nach Vorstadt-Mosaic-Milieus

In den Vorstädten zeigt sich eine erhöhte Präferenz der Career and Family für die Verschattung mit Bäumen, die mittel wohlhabenden Hard Working Blue Collar zeigen dahingegen im gewichteten Mittel eine weit unterdurchschnittliche Präferenz für diese Art der Verschattung (vgl. Abb. 25).

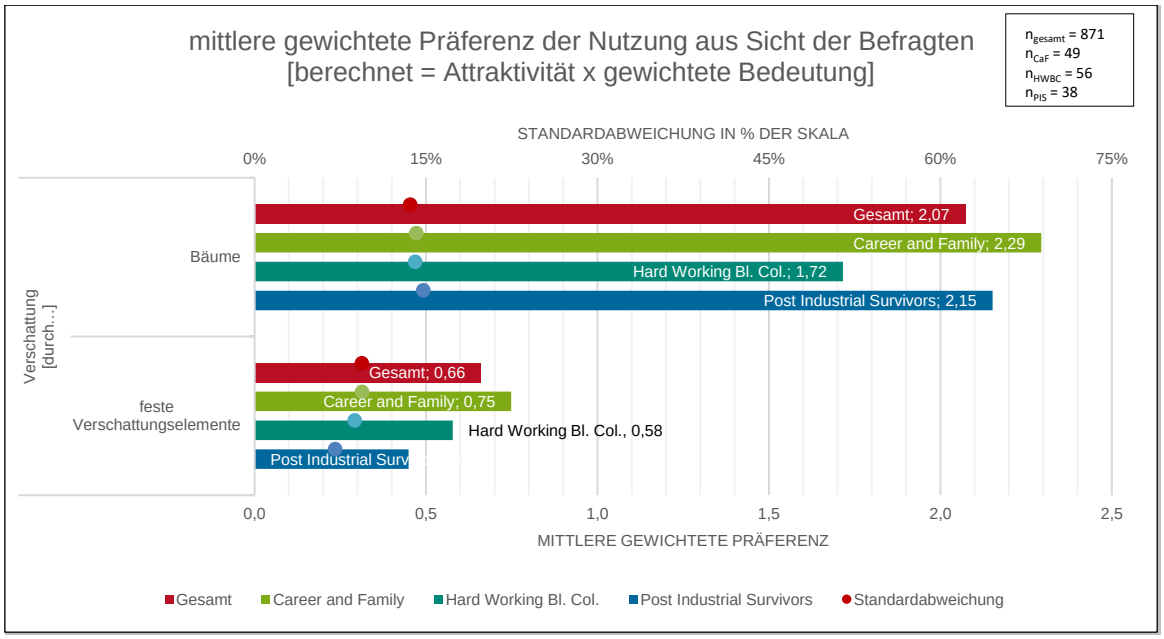


Abb. 25: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Quartierselementen in der Subgruppenbetrachtung nach Mosaic-Milieus der Vorstädte

In Hinblick auf die örtliche Verteilung der Mosaic-Milieus zeigt sich, dass besonders die dezentralen lebenden Milieus unterschiedliche Präferenzen in Bezug auf die Ausgestaltung der Innenstadtquartiere zeigen. Das eher wohlhabende Milieu der Comfortable Retirement zeigt hier im Mittel eine überdurchschnittlich gewichtete Präferenz für die generelle Prägung mit (Büro-)Arbeit in den Innenstädten und unterdurchschnittliche Präferenzen für Urban Gardening und urbane Produktion. Im Gegensatz dazu weist das Milieu der Rural Inheritance eine überdurchschnittliche hohe mittlere gewichtete Präferenz für fußläufige Innenstädte sowie urbane Produktion auf (vgl. Abb. 26).

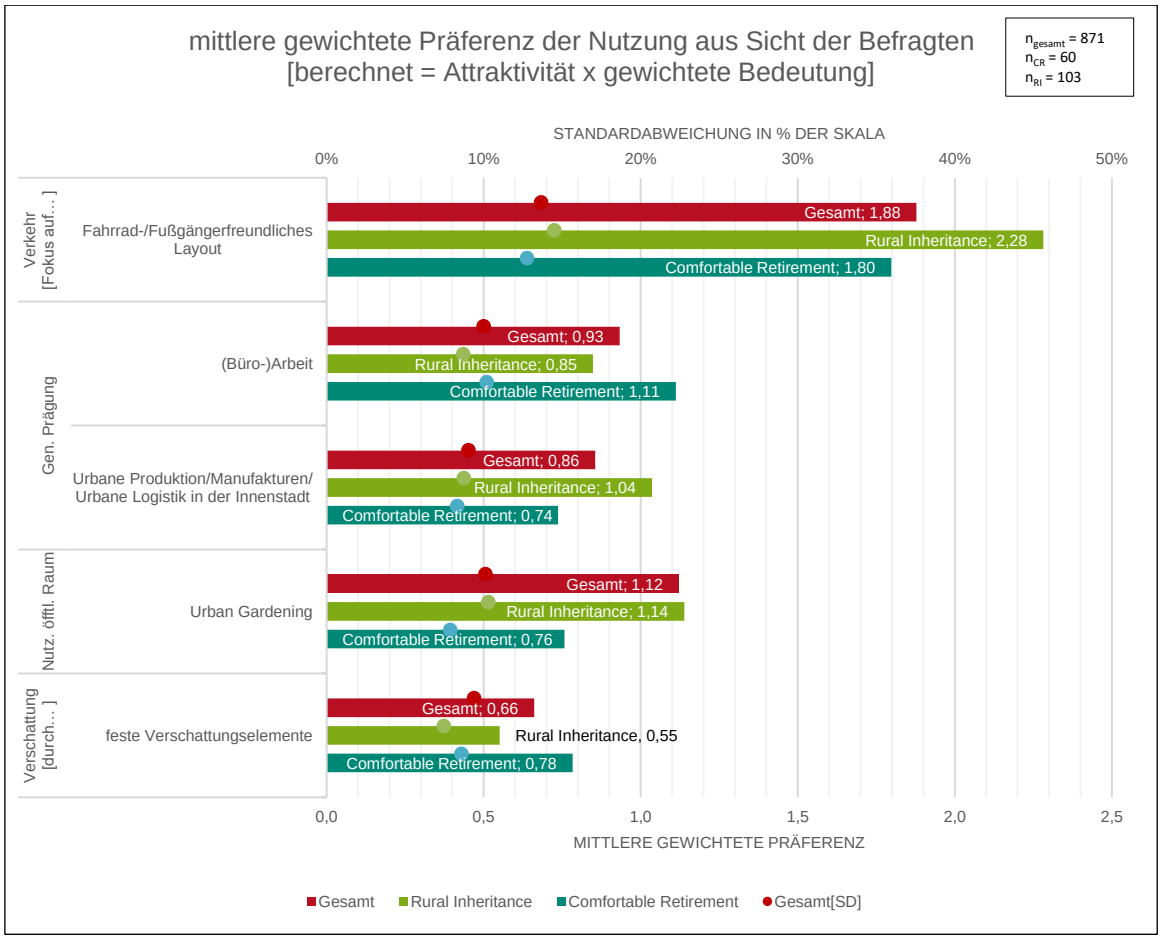
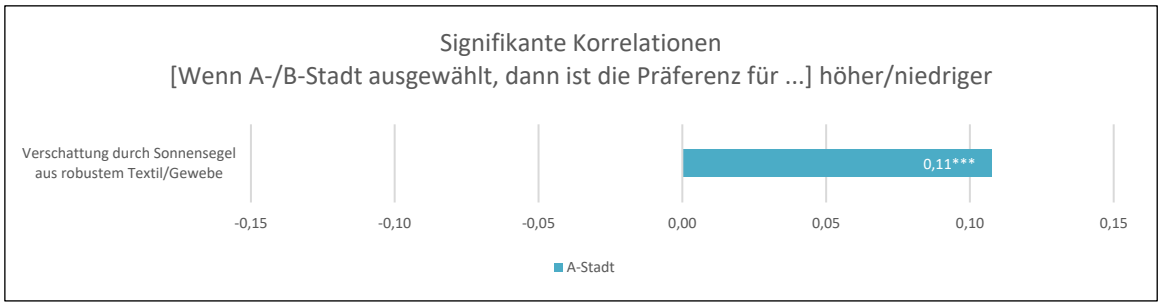


Abb. 26: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Quartierselementen in der Subgruppenbetrachtung nach ländlicheren Mosaic-Milieus

Die Untersuchung der Präferenzen im Quartier auf Korrelation mit der ausgewählten Innenstadt zeigt lediglich in A-Städten eine signifikante positive Korrelation mit Verschattungen durch Sonnensegel (vgl. Abb. 27). Somit liegt die gewichtete Präferenz für Verschattung mit Sonnensegeln in A-Städten höher als in den anderen Stadtclustern. Dennoch wird diese Art der Verschattung insgesamt nur wenig präferiert (vgl. Abb. 18).



Dargestellt sind nur die statistisch signifikanten Korrelationen. 2-seitiges Signifikanzniveau *** 0,01; ** 0,05; * 0,10 mit einer Korrelation größer gleich 0,1

Abb. 27: Signifikante Korrelationen von A-Städten mit Präferenzen im Quartier

Mehr und stärkere Korrelationen zeigen sich zwischen den soziodemografischen Merkmalen der befragten Bürger und deren gewichteten Präferenzen bezüglich der Quartiersmerkmale. So korrelieren die Präferenzen für Verschattungselemente mit der Familiengröße (Anzahl der Kinder). Besonders stark ist die Korrelation hier mit festen Verschattungselementen. Der

Anteil der Konsumausgaben korreliert positiv mit der Präferenz zur generellen Prägung (Tourismus/Kultur). Das Alter ist dahingegen negativ mit der gewichteten Präferenz für künstliche Verschattungselemente, der Nutzung des öffentlichen Raums für Sport, Spiel und Freizeit sowie der gewichteten Präferenz zu genereller Prägung des Quartiers mit (Büro-)Arbeit und Entertainment (Abb. 27).

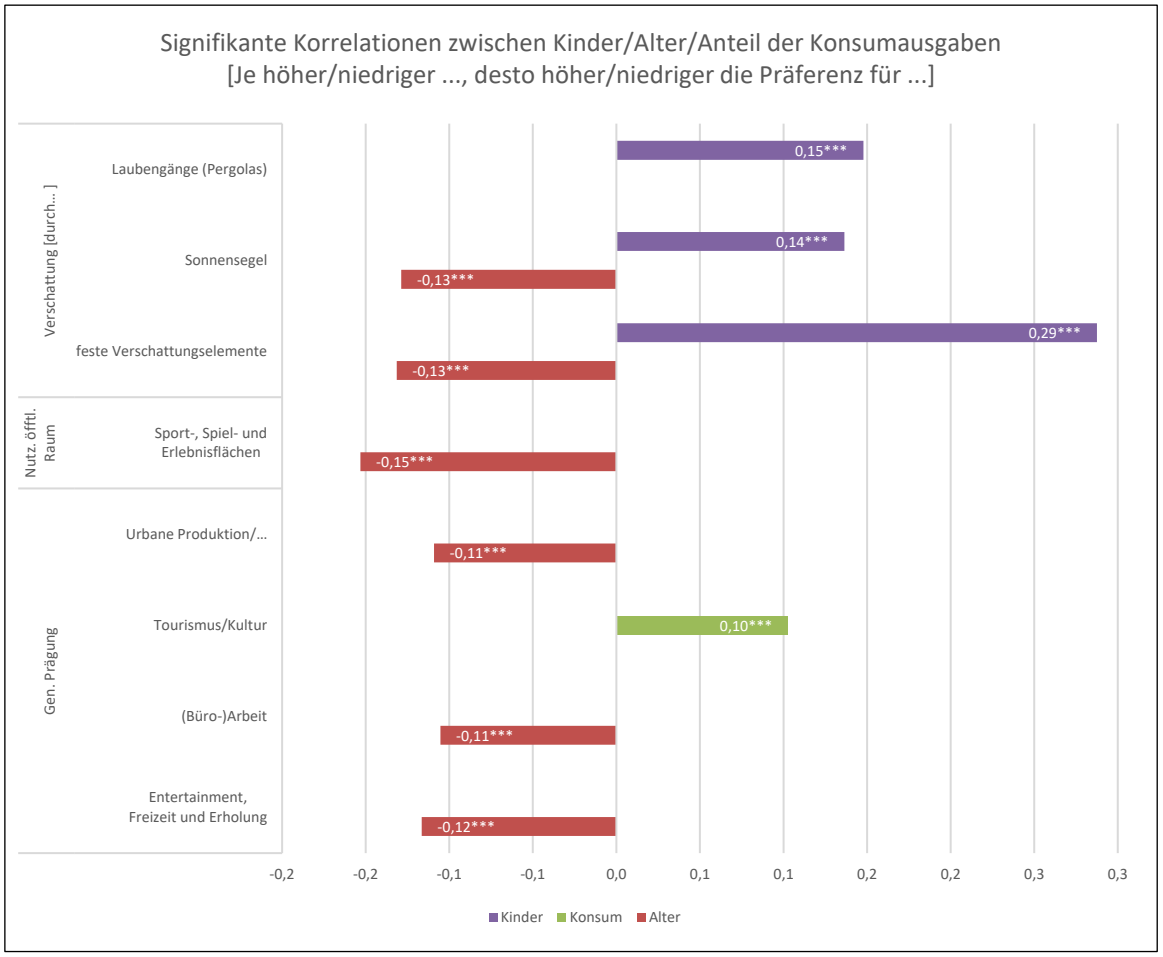


Abb. 28: Signifikante Korrelationen ausgewählter soziodemografischer Daten mit Präferenzen im Quartier

1.8.2 Zwischenfazit zum Innenstadtquartier

Die Ausgestaltung des Quartiers ist kaum eine Einkommensfrage

Die Untersuchung der Subgruppen nach Haushaltsnettoeinkommen auf signifikante Unterschiede zeigt, dass die mittleren gewichteten Präferenzen der befragten Bürger unabhängig vom Einkommen Geltung haben. Das zeigt, dass Innenstadtquartiere attraktiv oder eben nicht attraktiv (als Kombination der Präferenzen) auf alle Einkommensklassen hinweg wirken. Entsprechend ist eine polarisierte Betrachtung der Innenstadtquartiersentwicklung nach dem Motto „nur für die Reichen/Armen entwickelt" so nicht richtig. Vielmehr werden Innenstadtquartiere für oder gegen Bürger entwickelt. Die in der Dimension einheitlichen Präferenzen der Bürger machen es den Akteuren einfach –, sofern Sie die Wünsche der Bürger beachten – die Innenstädte für alle Einkommensklassen zugleich zu entwickeln.

Das Wunsch-Innenstadtquartier der Bürger ist grün

Elemente, die Innenstädte grüner machen, werden von den befragten Bürgern präferiert. Die Verschattung durch Bäume ist aus Sicht der Befragten im Mittel die Präferenz mit der höchsten Bedeutung (27 % über dem 2. Rang in der Kategorie Verschattung) unter den abgefragten Elementen des Innenstadtquartiers. In puncto Verschattung folgen im Rang ausschließlich natürliche Verschattungselemente. Das parkähnliche Design mit Fokus auf Grünflächen erfährt in Bezug auf die Nutzung des öffentlichen Raums die höchste mittlere (36 % über dem 2. Rang in der Kategorie Nutzung des öffentlichen Raums) Präferenz durch die befragten Bürger. Die Präferenzen der befragten Bürger im Hinblick auf grüner stehen dabei im Kontrast zu der oftmals nur sporadisch begrünten Realität deutscher Innenstädte.

Die Innenstadt von morgen: Shopping, Entertainment/Freizeit/Erholung und Wohnen

Die Präferenzen der Bürger im Hinblick auf die Präferenzen zur generellen Prägung des Innenstadtquartiers zeigen deutlich, dass die befragten Bürger sich Multifunktionalität wünschen. Im Zentrum dieser Multifunktionalität steht weiterhin das Shopping, gefolgt vom Innenstadterlebnis, aber auch Wohnen. Die Präferenzen liegen dabei verhältnismäßig nahe beieinander. So liegt die mittlere gewichtete Präferenz für die Prägung mit Shopping (Rang 1) lediglich 5,5 % höher als die Prägung des Quartiers mit Wohnen (Rang 3). Das zeigt, dass die befragten Bürger die Innenstädte als attraktives Wohnquartier nicht abgeschrieben haben. Vielmehr wünschen sie sich das Wohnen als Teil der innerstädtischen Multifunktionalität zurück.

Pkw in der Innenstadt? Nein, danke!

Die präferierte Ressourcenallokation der Bürger zeigt deutlich, dass sie weiteren Fokus auf fahrrad-/fußgängerfreundliche Innenstädte und den ÖPNV präferieren. Weit abgeschlagen ist der Fokus auf autofreundliche Innenstädte mit einer 60 % geringeren mittleren Präferenz der befragten Bürger (im Vergleich zur fußläufigen Innenstadt). Durch Umwidmung von Kfz-Park- und -Verkehrsflächen ergeben sich dadurch erhebliche Potenziale, die Innenstädte weiter an den Präferenzen der Bürger auszurichten und damit für diese attraktiver zu gestalten.

1.9 Nachhaltigkeit im Innenstadtquartier

Die Ressourcenallokation für Nachhaltigkeit im immobilienwirtschaftlichen Kontext ist mindestens umstritten. Dabei spannt der Finanzierungsbedarf für die Dimensionen der Nachhaltigkeit bei einem begrenzten Budget ein Spannungsfeld auf welche das Gesicht und den Transformationspfad der Innenstadtimmobilie und des Innenstadtquartier in erheblichem Maße beeinflusst und prägt. Bei limitierten Ressourcenverfügbarkeit gilt es für Politik und Kommunen zu haushalten und Prioritäten zu setzten. Die Prioritäten werden direkt bei den betroffenen Bürgern und Wählern der Politik in Form der Präferenzen erfragt. Es ist zu erwarten, dass eine an den mittleren Präferenzen der Bürger ausgerichtete Ressourcenallokation die breite Zustimmung der Bevölkerung findet und mehrheitsfähig ist. Hierbei muss deutlich gesagt werden, dass es sich bei den Ergebnissen um Präferenzen handelt und bei den wenigstens Bürgern ein tiefergehendes Fachwissen zu erwarten ist. Entsprechend können die nachfolgenden Ausführungen der öffentlichen Hand und Politik ein weiteres Instrument an die Hand geben, die eigene Agenda auf Akzeptanz durch die befragten Bürger als Proxy für die Bürger insgesamt zu prüfen. In dem Frageblock wurden für die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit (Ökologie, Sozial, Ökonomie) Eigenschaftsausprägungen definiert und den Befragten zur Abstimmung gereicht. Die Eigenschaftsausprägungen orientieren sich dabei an aktuellen und die Debatte dominierenden Themen. So beinhaltet die ökologische Dimension Eigenschaftsausprägungen technische Ansätze wie smarte Quartiersansätze aber auch wenig technisch getriebene Ansätze wie das Schwammstadtprinzip. Die soziale Dimension bietet den Befragten die Wahl zwischen verschiedenen Achsen der sozialen Integration aber auch Themen wie das Sicherheitsempfinden in den Städten. In der ökonomischen Dimension stehen verschiedene Interessengruppen zur Auswahl, denen die Bürger Förderungen zuweisen können.

1.9.1 Präferierte Allokation von Ressourcen für Nachhaltigkeit im Quartier

Nachdem die Präferenzen der Ausgestaltung des Innenstadtquartiers umrissen wurden, wird nachfolgend die Präferenz der befragten Bürger hinsichtlich der Ressourcenallokation für Nachhaltigkeit (ökonomisch, ökologisch und sozial) im Quartier untersucht.

Die hohe Präferenz der Befragten bezüglich mehr Grün in der Innenstadt wird auch in der gewünschten Ressourcenallokation bestätigt. So geben 45 % der Befragten an, dass die ökologische vielfältige Begrünung im Innenstadtquartier das attraktivste Merkmal sei. Gefolgt mit 29 % liegt die smarte, effiziente Quartiersenergieversorgung, die von 20 % auch als unattraktivstes Merkmal gewählt wurde. Emissionsarme und zirkuläre Quartiere erfahren den geringsten Zuspruch mit 24 % respektive 29 % der Bürger, die dies als unattraktivste Merkmale sehen. In der ökonomischen Dimension liegen Investitionen in lokale Unternehmen mit 39 % der

Befragten, die dies als attraktivstes Merkmal ausgewählt haben, an der Spitze[4]. Im Kontrast dazu stehen Investitionen in renommierte (inter-)nationale Unternehmen, welche für 48 % der Befragten das unattraktivste Merkmal darstellen. In der sozialen Dimension erfahren die Maßnahmen zur Verbesserung des Sicherheitsempfinden den höchsten Zuspruch. Für mehr als ein Drittel der Befragten stellt dies das attraktivste Merkmal dar. Dies ist jedoch kontrovers, so stellt dies für fast jeden Fünften das unattraktivste Merkmal dar, wodurch dies eine vergleichsweise hohe Streuung aufweist. Die höchste Streuung weist die multikulturelle Stadtentwicklung auf. 17 % der Befragten empfinden dies als attraktivstes Merkmal vs. 35 %, die dies als unattraktivstes Merkmal ausgewählt haben.

Die mittlere Streuung (Standardabweichung = SD) liegt mit 3,34 auf der Skala von 0 – 10 sehr hoch (31,2 %). Das spricht für gewisse Uneinigkeit bei den Befragten. Besonders kontrovers sind die Fragen nach der attraktivsten Ressourcenallokation in der Dimensionen Ökologie und Sozial.

[4] Hinweis zur Einordnung der Werte: Teilweise sind die Werte mit hoher mittlerer gewichteten Präferenz für den Laien einfacher zu greifen. Dies kann eine Rolle bei der Beantwortung gespielt haben.

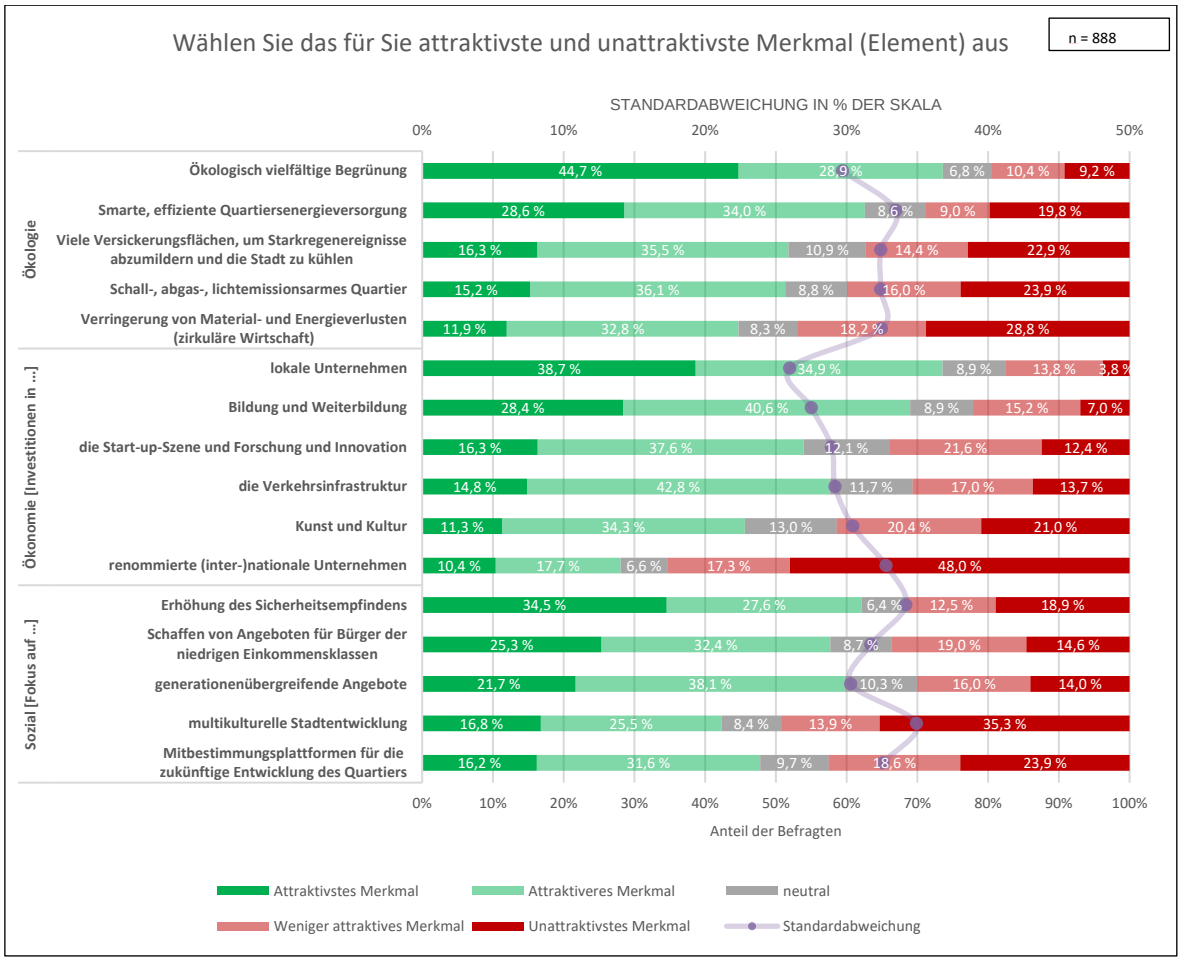


Abb. 29: Präferenzen der Befragten in Bezug auf die Ressourcenallokation bzgl. Nachhaltigkeit

Das Bedeutungsgewicht der einzelnen Attribute verdeutlicht, dass Ökologie aus Sicht der Befragten die wichtigste Dimension der Nachhaltigkeit darstellt (bei gegebenen Elementen der Dimensionen). Dicht gefolgt wird die Ökologie von der sozialen Dimension (-1,7 %) und der Ökonomie (-7,6 %). Die mittlere Streuung (Standardabweichung) von 0,17 auf einer Skala von 0 – 1 (17 %) kann als moderat bezeichnet werden. Dies spricht für eine verhältnismäßige Gleichverteilung der Wichtigkeit der Dimensionen.

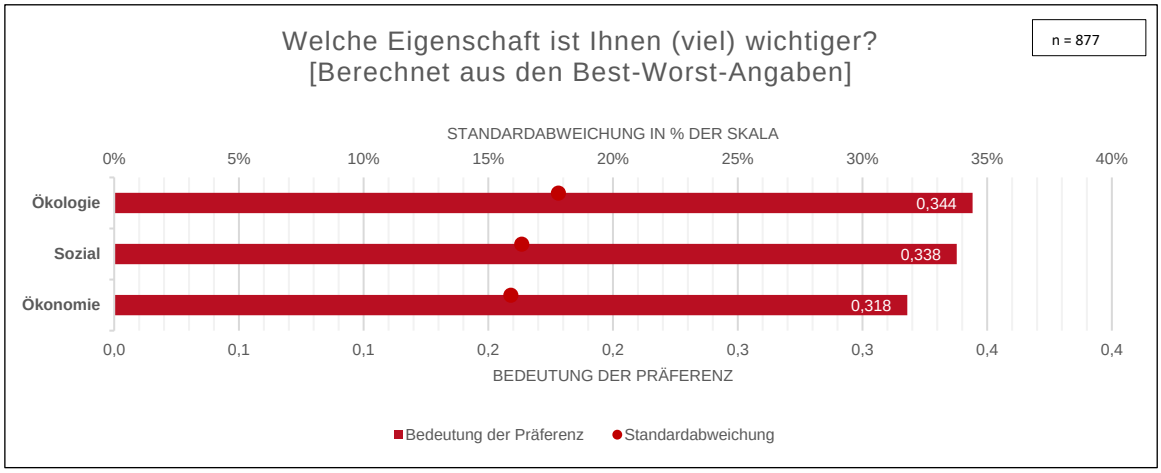


Abb. 30: Gewichtete Bedeutung der Dimensionen der Nachhaltigkeit im Innenstadtquartier insgesamt und pro Stadtgröße

Die Untersuchung der gewichteten Präferenzen zur Nachhaltigkeit im Quartier offenbart, dass 14 der Attribute (grau) sich in Bezug auf die Stadtcluster nicht signifikant unterscheiden und entsprechend nicht in der Subgruppe betrachtet werden. Grundsätzlich zeigen sich Milieus mit niedrigem, mittlerem Wohlstand oder über die Einkommensklassen innerhalb der Cluster kaum unterschiedlich bezüglich ihrer gewichteten Präferenzen in Bezug auf Nachhaltigkeit im Quartier. Die Präferenzen der wohlhabenderen Milieus und der Milieus in den Vorstädten scheinen dahingegen unterschiedliche gewichtete Präferenzen in Bezug auf die Nachhaltigkeit im Innenstadtquartier zu haben (vgl. Tabelle 6).

Tabelle 6: Signifikanzniveaus der Subgruppe der Nachhaltigkeit

	Element	Stadt-cluster	NHEK	Mosaic							Gew. ∅ Präferenz
				Wohlhabend	Mittelschicht	weniger wohl.	Urban	Vorstadt	Außenbezirk	Außerhalb	
Ökologie	Ökologisch vielfältige Begrünung	0,99	0,42	0,71	0,39	0,64	0,92	0,88	0,95	0,60	2,53
	Smarte, effiziente Quartiersenergieversorgung	0,12	0,54	0,79	0,40	0,16	**0,01**	0,48	0,80	0,57	**2,07**
	Viele Versickerungsflächen, um Starkregenereignisse abzumildern und die Stadt zu kühlen	0,95	0,72	**0,09**	0,31	0,38	0,49	**0,01**	0,84	0,92	**1,83**
	Schall-, abgas-, lichtemissionsarmes Quartier	0,77	0,15	0,39	0,75	0,50	0,97	0,11	0,77	0,66	1,77
	Verringerung von Material und Energieverlusten (Zirkuläre Wirtschaft)	0,88	0,52	0,16	0,46	0,65	**0,02**	0,24	0,53	0,97	**1,57**
Sozial [Fokus auf…]	**Erhöhung des Sicherheitsempfinden**	0,83	0,47	0,13	0,15	0,52	0,67	0,68	0,71	**0,02**	**2,12**
	Schaffen von Angeboten für Bürger der niedrigen Einkommensklassen	0,60	**0,02**	0,72	0,81	0,75	0,91	0,84	0,66	0,75	**2,03**
	generationenübergreifende Angebote	0,89	0,85	0,71	0,49	**0,04**	0,17	0,80	0,32	0,13	**1,96**
	Mitbestimmungsplattformen für die zukünftige Entwicklung des Quartiers	0,53	0,40	0,82	0,93	0,99	0,91	0,98	0,82	0,44	1,62
	multikulturelle Stadtentwicklung	**0,00**	0,45	0,20	0,39	0,48	0,17	0,84	0,97	0,26	**1,39**
Ökonomie [Investitionen in…]	**lokale Unternehmen**	0,85	0,30	0,12	**0,06**	0,57	0,54	**0,03**	0,32	0,20	**2,31**
	Bildung und Weiterbildung	0,71	0,45	0,78	0,72	0,60	0,84	0,80	0,68	0,85	2,11
	die Verkehrsinfrastruktur	0,11	0,33	0,53	0,42	0,72	0,98	0,24	0,22	0,57	1,84
	die Start-up-Szene und Forschung und Innovation	0,34	0,73	**0,00**	0,52	0,99	0,59	0,20	0,78	**0,02**	**1,80**
	Kunst und Kultur	0,26	0,72	0,78	0,53	**0,03**	0,71	0,51	0,82	0,27	1,57
	renommierte (inter-)nationale Unternehmen	**0,00**	**0,01**	0,64	0,75	0,78	0,32	0,78	0,40	0,82	**1,01**
	Mittelwert/Anzahl Sign.	–/2	–/2	–/2	–/1	–/2	–/2	–/2	–/–	–/2	1,85/–

Subgruppe signifikant unterschiedlich und überdurchschnittliche Präferenz – Subgruppenbetrachtung findet statt
Subgruppe nicht signifikant unterschiedlich
--- Trennung zwischen über/unterdurchschnittlicher mittlerer gewichteter Präferenz
NHEK: Nettohaushaltseinkommen

Hinweis zur Leseart
Bei den angegebenen Werten (Signifikanzniveaus) handelt es sich um Ergebnisse eines statistischen Tests zur Überprüfung ob die Subgruppen (bspw. Aufteilung nach Einkommensklassen – NHEK) sich im Antwortverhalten unterscheiden. **Das Signifikanzniveaus kleiner gleich 0,1 gibt an, dass das Antwortverhalten in den Subgruppen sich nicht ähnelt, also unterschiedlich ist.** Am Beispiel von NHEK zeigt ein Wert kleiner gleich 0,1 an, dass die verschiedenen Einkommensklassen bezüglich des Elements unterschiedliche mittlere gewichtete Präferenzen vorweisen.

Die befragten Bürger zeigen im Mittel die höchste Präferenz für die Ressourcenallokation zugunsten der ökologisch vielfältigen Begrünung im Quartier. Das deckt sich mit den in Kapitel 1.8.1 angegebenen Präferenzen zur Verschattung und Nutzung des öffentlichen Raums im Quartier. Dadurch zeigt sich als Erweiterung zur ersten Haushaltsbefragung (vgl. Pfnür & Rau, 2024), dass die Präferenz für grünere Immobilien sich auch auf den öffentlichen Raum bezieht und die befragten Bürger sich insgesamt eine grünere Innenstadt wünschen. Die niedrige mittlere gewichtete Präferenz für Emissionsreduktion gibt Hinweise darauf, dass eine gewisse Emissionsbelastung in den Innenstädten als gegeben akzeptiert wird. Die Präferenzen zur Ressourcenallokation für die soziale Dimension der Nachhaltigkeit zeigen, dass besonders die

Erhöhung des Sicherheitsempfindens, das Schaffen von Angeboten für Bürger mit niedrigem Einkommen und alle Altersgruppen von den Befragten präferiert wird. Die Präferenz für Ressourcenverteilung in der ökonomischen Dimension der Nachhaltigkeit offenbart, dass Investition in lokale Unternehmen eine hohe mittlere gewichtete Präferenz erfährt, welche höher als die zur Erhöhung des Sicherheitsempfinden ist und lediglich 8,7 % unter dem im Mittel am stärksten präferierten Elementen – ökologisch vielfältige Begrünung – liegt. Die zweithöchste mittlere gewichtete Präferenz haben die Befragten für Bildung und Weiterbildung in der Innenstadt (vgl. Abb. 31).

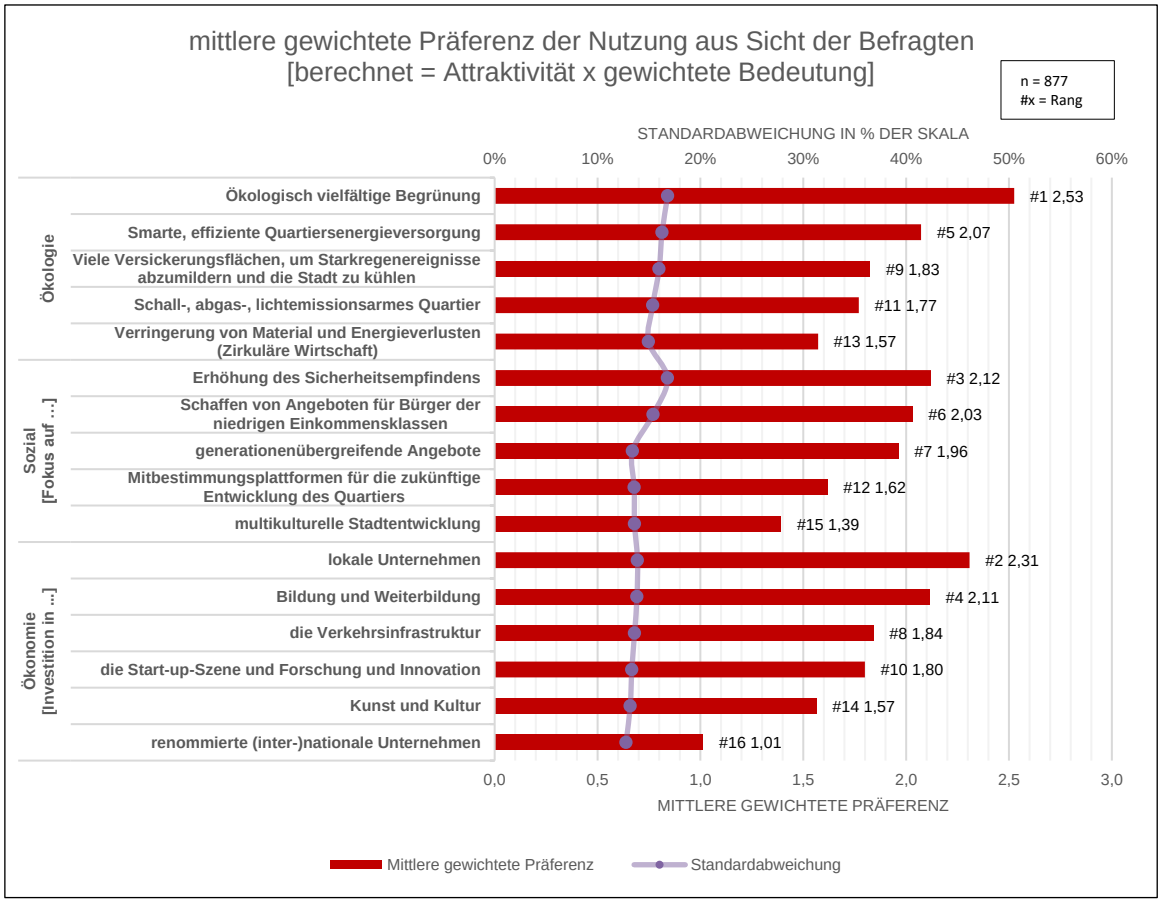


Abb. 31: Mittlere gewichtete Präferenz bezüglich der Dimensionen der Nachhaltigkeit im Innenstadtquartier

Die Subgruppenbetrachtung nach Einkommensklassen bzgl. der Schaffung von Angeboten für Bürger mit niedrigen Einkommensklassen zeigt signifikante Unterschiede bzgl. der gewichteten Präferenzen. Wie zu erwarten, zeigt sich hier eine steigende gewichtete Präferenz für diese Angeboten mit sinkendem Einkommen der befragten Bürger (vgl. Abb. 32). Damit zeigen die Haushalte der niedrigsten Einkommensklassen eine überdurchschnittliche mittlere gewichtete Präferenz für dieses Element der Stadtentwicklung. Das entspricht knapp 41 % der befragten Bürger. Alle Bürger mit einem durchschnittlichen oder überdurchschnittlichen

Einkommen zeigen bezüglich des Elementes eine unterdurchschnittliche Präferenz (vgl. Abb. 7 i. V. m. Abb. 32).

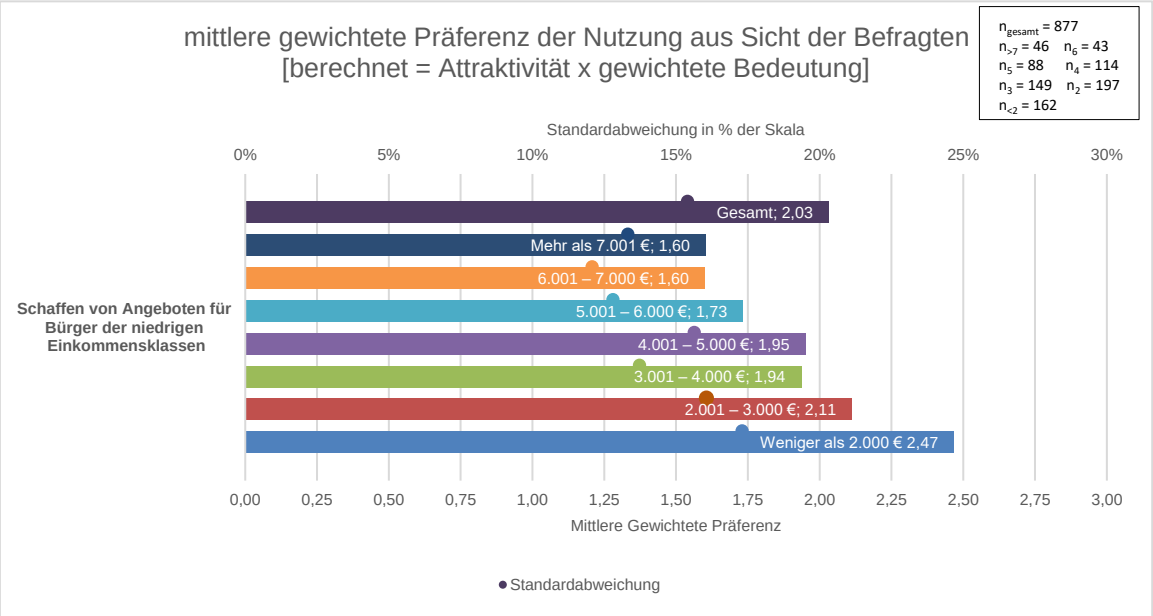


Abb. 32: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Nachhaltigkeitsaspekten in der Subgruppenbetrachtung nach Einkommensklassen

In der Subgruppenbetrachtung innerhalb der wohlhabenderen Mosaic-Milieus zeigt sich, dass die wohlhabenderen Milieus bis auf die Bourgeois Prosperity eine überdurchschnittliche Präferenz für das Schwammstadtprinzip in ihren Innenstädten zeigen. Das Bild dreht sich bzgl. der mittleren gewichteten Präferenz zu Investition in die Start-up-Szene, welche von den Bourgeois Prosperity überdurchschnittlich stark präferiert wird (vgl. Abb. 33).

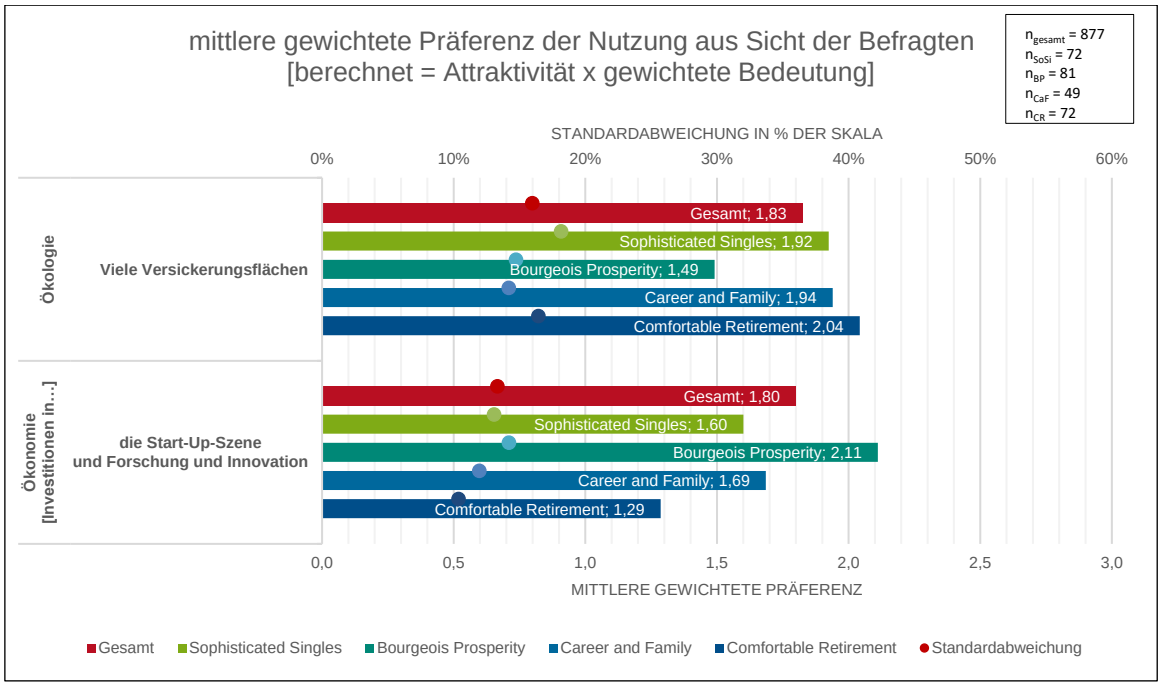


Abb. 33: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Nachhaltigkeitsaspekten in der Subgruppenbetrachtung nach wohlhabenden Mosaic-Milieus

Die differenzierte Darstellung der Milieus der mittel wohlhabenden Wohngegenden zeigt,

dass die Routine Service Workers eine erhöhte Präferenz für die Investition in lokale Unternehmen haben. Die Hard Working Blue Collar zeigen hier eine niedrigere Präferenz (vgl. Abb. 34). Im Falle der Hard Working Blue Collar fällt die Präferenz vom 2. Rang auf den 7. Rang (vgl. Abb. 31).

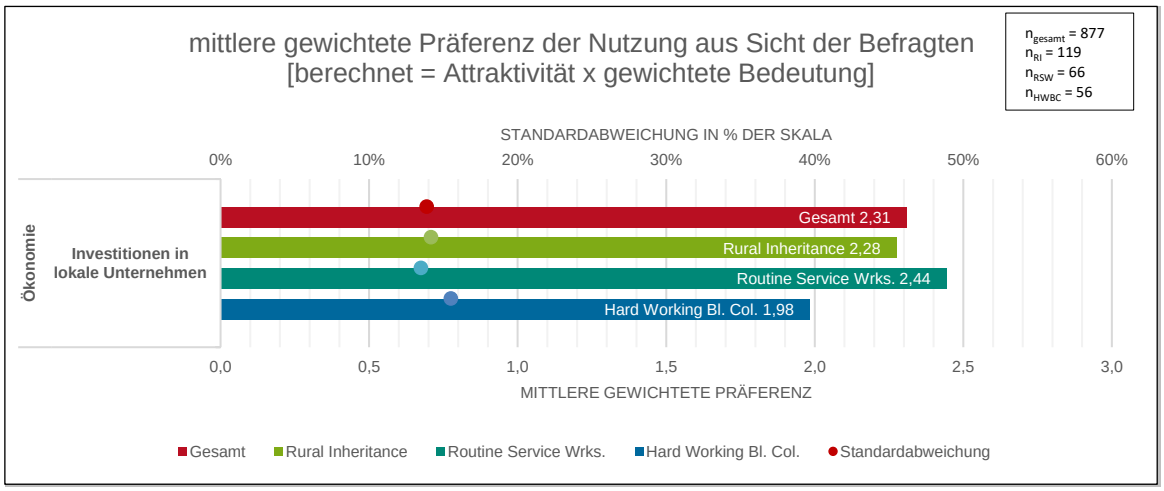


Abb. 34: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Nachhaltigkeitsaspekten in der Subgruppenbetrachtung nach mittel wohlhabenden Mosaic-Milieus

Die in den weniger wohlhabenden Wohngegenden beheimateten Milieus zeigen in der Subgruppenbetrachtung, dass besonders die Post Industrial Survivors eine starke Präferenz für generationenübergreifende Angebote in ihren Innenstädten haben (Abb. 35). Die mittlere

gewichtete Präferenz der Ausprägung liegt damit höher als des im Mittel 1. Ranges, der ökologisch vielfältige Begrünung (vgl. Abb. 31).

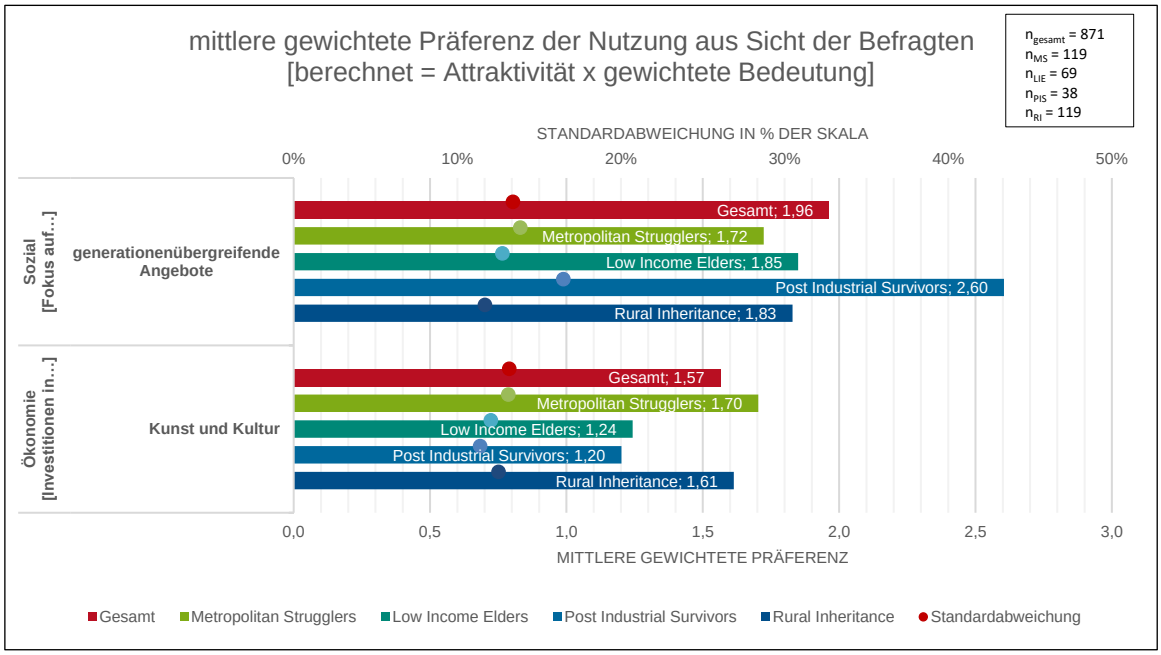


Abb. 35: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Nachhaltigkeitselemente in der Subgruppenbetrachtung nach weniger wohlhabenden Mosaic-Milieus

Die Milieus der Vorstädte zeigen eine mit steigender Qualität der Wohnlage, sinkende mittlere gewichtete Präferenz für das Schwammstadtprinzip in den Innenstädten. Die Investitionen in lokale Unternehmen wird von den Milieus der Vorstädte durchschnittliche (Career and Family) bzw. unterdurchschnittlich präferiert (vgl. Abb. 36).

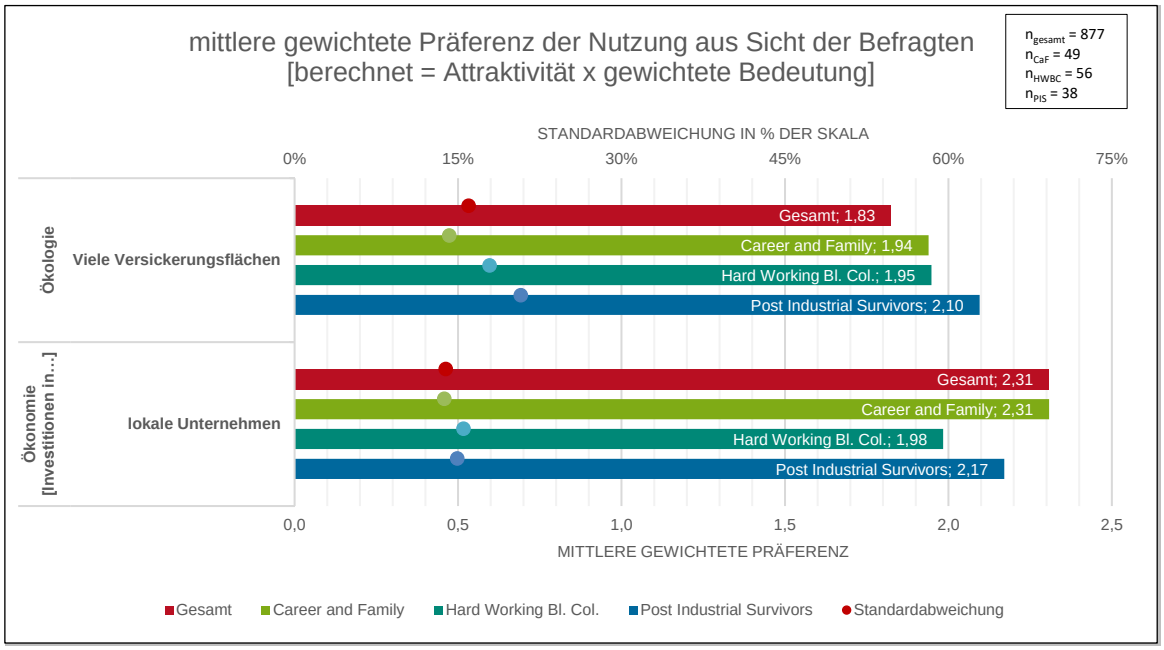


Abb. 36: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Nachhaltigkeitsaspekten in der Subgruppenbetrachtung nach Vorstadt-Mosaic-Milieus

Bei den ländlich lebenden Milieus sind es die in wohlhabenderen Wohnlagen beheimateten Comfortable Retirement, die den Fokus auf die Erhöhung des Sicherheitsempfinden in den Innenstädten im gewichteten Mittel überdurchschnittlich präferieren (vgl. Abb. 37).

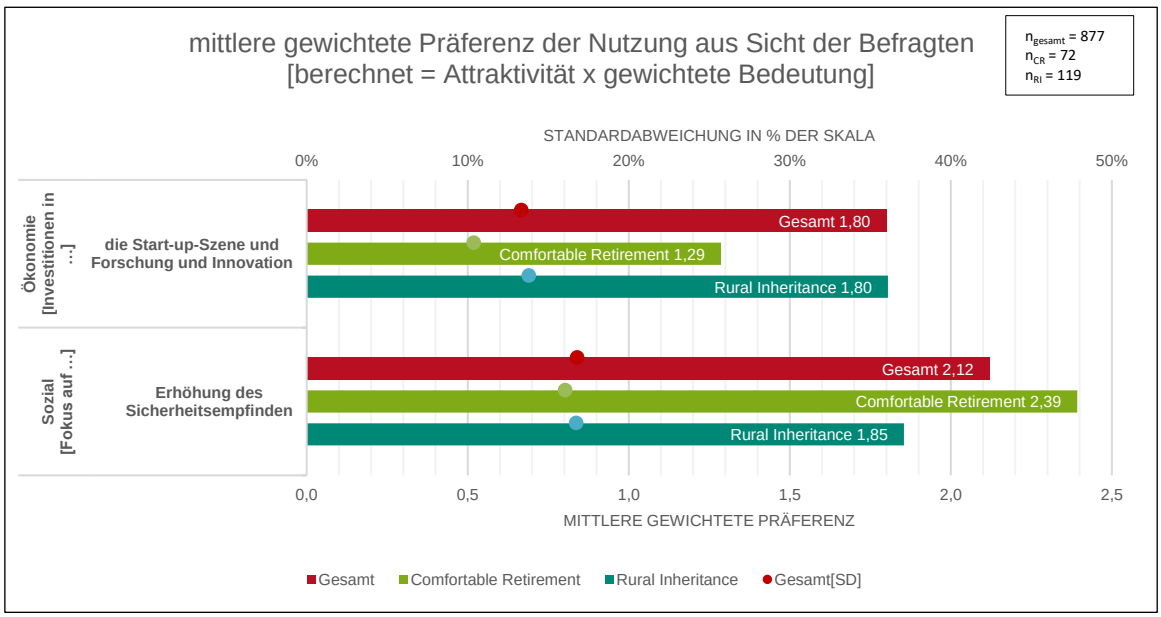
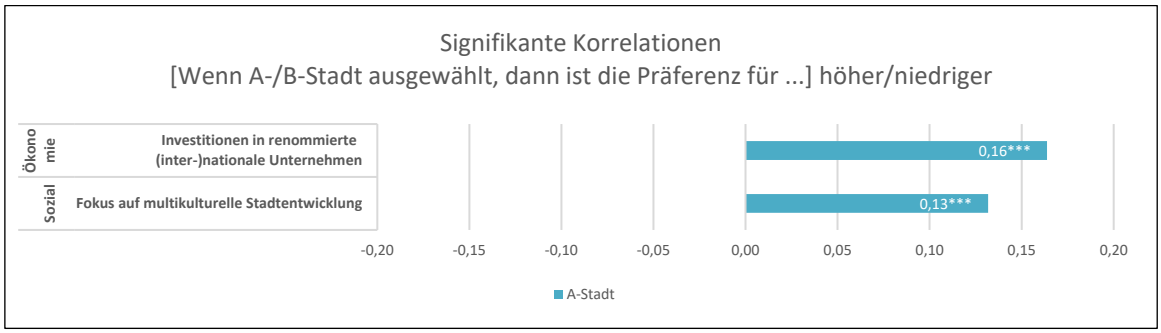


Abb. 37: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Nachhaltigkeitselemente in der Subgruppenbetrachtung nach ländlicheren Mosaic-Milieus

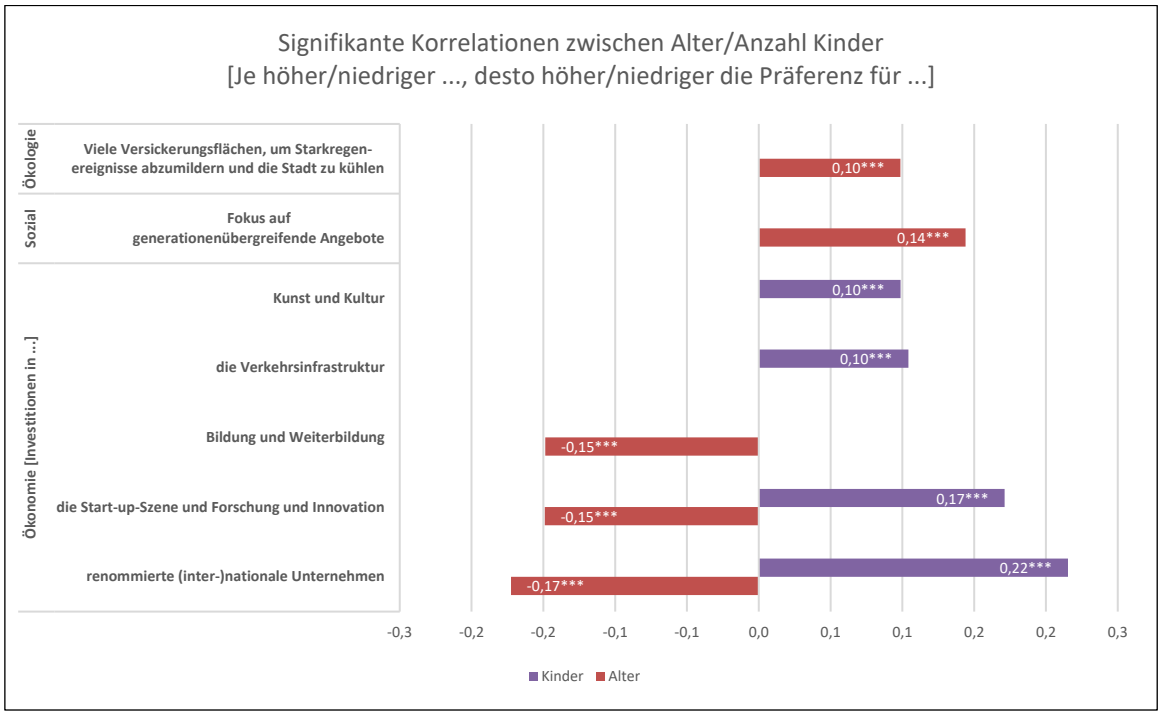
Die Untersuchung der gewichteten Präferenz der befragten Bürger mit den ausgewählten Stadtclustern zeigt, dass die Auswahl von A-Städten positiv mit Investitionen in renommierte (inter-)nationale Unternehmen und Fokus auf multikulturelle Stadtentwicklung korreliert (vgl. Abb. 38).



Dargestellt sind nur die statistisch signifikanten Korrelationen. 2-seitiges Signifikanzniveau *** 0,01; ** 0,05; * 0,10 mit einer Korrelation größer gleich 0,1

Abb. 38: Signifikante Korrelationen ausgewählter Stadtcluster mit Präferenzen zur Ressourcenallokation für Nachhaltigkeit

Die Korrelation zwischen soziodemografischen Merkmalen und den Präferenzen für die Ressourcenallokation für die Elemente der Nachhaltigkeit im Quartier zeigt, dass die Anzahl der Kinder positiv mit der gewichteten Präferenz der Elemente der ökonomischen Dimension korreliert sind. Das Alter zeigt hier hingegen eine negative Korrelation (je älter, desto geringer die gewichtete Präferenz für bspw. Investitionen in Bildung). Positiv ist das Alter dahingegen mit der Präferenz für Ressourcenallokation zur Verbesserung der Versickerungsflächen und dem Fokus auf generationenübergreifende Angebote korreliert (vgl. Abb. 28).



Dargestellt sind nur die statistisch signifikanten Korrelationen. 2-seitiges Signifikanzniveau *** 0,01; ** 0,05; * 0,10 mit einer Korrelation größer gleich 0,1

Abb. 39: Signifikante Korrelationen ausgewählter soziodemografischer Daten mit Präferenzen zur Ressourcenallokation in Bezug auf Nachhaltigkeit im Quartier

1.9.2 Zwischenfazit zur Nachhaltigkeit im Innenstadtquartier

Ressourcenallokation für Nachhaltigkeit im Quartier sollte ausgewogen sein

Insgesamt zeigt sich, dass die befragten Bürger in Bezug auf die Dimensionen der Nachhaltigkeit eine annähernde Gleichgewichtung präferieren (Rang 1 mit 8 % höherer Bedeutung als Rang 3). Das bedeutet, dass auch die ökonomische Perspektive auf das Innenstadtquartier aus Sicht der befragten Bürger einen wichtigen Bestandteil des Innenstadtquartiers darstellt. Dabei sind die Präferenzen der befragten Bürger grundsätzlich konstant über die verschiedenen Subgruppenbetrachtungen. Dies impliziert, dass die Präferenzen für ein nachhaltiges Innenstadtquartier einen universellen Charakter haben und für die meisten Innenstädte Gültigkeit besitzen.

Lokale Wirtschaft aus Sicht der befragten Bürger besonders förderungswürdig

Dass den Bürgern die lokalen Besonderheiten der Innenstädte wichtig sind, konnte bereits in der vorangeschalteten Befragung gezeigt werden (vgl. Pfnür & Rau, 2024) bereits gezeigt werden. Der Wunsch der Bürger nach mehr lokalen Angeboten zeigt sich auch durch die mittlere gewichtete Präferenz der Bürger für Investitionen in lokale Unternehmen. Tatsächlich ist die Präferenz im Mittel 9 % stärker als die im Rang folgende gewichteten Präferenz für Investitionen in Bildung und Weiterbildung und 26 % stärker als die drittplatzierte Präferenz für Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur. Insgesamt zeigt sich auch, dass besonders die jungen Befragten und Befragte mit Familien die ökonomische Perspektive und Investitionen in die Innenstadt gutheißen.

Weniger Beton, mehr Grün im Innenstadtquartier

Die befragten Bürger zeigen im Mittel eine starke Bedeutung der Präferenz für ökologisch vielfältige Begrünung im Quartier. So gab fast die Hälfte der Befragten an, dass dies das attraktivste Merkmal innerhalb des Clusters „Ökologie“ ist. Die Wichtigkeit dieser Präferenz liegt damit 19,0 % über dem wichtigsten Merkmal im Cluster „Sozial“ und 9,4 % über dem wichtigsten Merkmal im Cluster „Ökonomie“. Dabei zieht die hohe Präferenz für die ökologisch vielfältige Begrünung sich durch sämtliche Milieus. Entsprechend geht ein Innenstadtquartier ohne eine ökologisch vielfältige Begrünung an der Präferenz der befragten Bürger vorbei und läuft Gefahr auf eine geringe Akzeptanz der Bürger zu treffen.

Das Sicherheitsempfinden sollte bei zukünftigen Innenstadtentwicklungen im Zentrum stehen

Die Präferenz zur Erhöhung des Sicherheitsempfindens in Innenstädten ist aus Sicht der befragten Bürger im Mittel das in der sozialen Nachhaltigkeit am stärksten präferierte und insgesamt am drittstärksten präferierte Merkmal. Mit den Ergebnissen der dieser Befragung

vorgeschalteten Haushaltsbefragung (vgl. Pfnür & Rau, 2024), in der der Status quo des öffentlichen Raums – insbesondere in Bezug auf die Sicherheit – abgestraft wurde, zeichnet sich hier ein deutliches Bild. Die befragten Bürger sehen die Sicherheit in deutschen Innenstädten nicht optimal umgesetzt und wünschen sich einen stärkeren Fokus auf dieses Grundbedürfnis in ihren Innenstädten umgesetzt zu sehen. Die Präferenz für die Erhöhung des Sicherheitsempfindens ist besonders bei den wohlhabenderen Milieus außerhalb der Zentren wie Bourgeois Prosperity und Comfortable Retirement hoch.

Innenstadt für alle Einkommensklassen und Generationen

Die mittlere gewichtete Präferenz zur Schaffung von Angeboten für niedrige Einkommensklassen über alle Generationen liegt in der sozialen Dimension auf dem 2./3. Rang und absolut auf Rang 6/7 von 16. Das zeigt, dass die befragten Bürger eine gewissermaßen inklusive Innenstadt wünschen. Dabei spielen weniger die kulturellen Hintergründe der Bürger eine Rolle als vielmehr der ökonomische Hintergrund und die Generationenzugehörigkeit.

Klimaanpassung ist ein Anliegen besonders der urbanen Milieus

Unter mangelnder Klimaanpassung leiden insbesondere die urbanen Milieus. Nicht verwunderlich ist daher, dass ebendiese Milieus im Mittel eine hohe gewichtete Präferenz für Versickerungsflächen (Schwammstadtprinzip) in den Städten vorweisen. Ganz besonders hoch ist die Präferenz der Sophisticated Singles, gefolgt von den Metropolitan Strugglers. Damit zeigen die in den urbanen Räumen „ausharrenden“ Milieus eine erhöhte Präferenz für den Schutz vor Extremwetterereignissen (wie extrem heiße Sommer) und geben so einen Einblick in die notwendigen Veränderungen in deutschen (Innen-)Städten. Denn eine ausreichende Kühlung von Innenstädten im Sommer ist ein wichtiger Bestandteil, um Wohnen in den Innenstädten wieder attraktiver zu machen und dadurch Innenstädte insgesamt multifunktional, resilient, attraktiv und lebendig zu gestalten.

1.10 Nachnutzungskonzepte für großflächige, innerstädtische Einzelhandelsimmobilien

In der Transformation von Innenstädten nehmen großflächige Einzelhandelsimmobilien (u. a. Warenhäuser) eine besondere Stellung ein. Die großen zusammenhängenden Einzelhandelsflächen – in der Vergangenheit Symbol des wirtschaftlichen Aufschwungs und Wohlstandes – sind heute in der Regel nicht marktgerecht, finden kaum Nutzer und zahlen nicht auf die notwendige Multifunktionalität in deutschen Innenstädten ein. Das Scheitern der Konzepte von Warenhausimmobilien ist somit der direkte Ausdruck des gesellschaftlichen und technologischen Wandels in Deutschland. Durch die meist prominente Lage in den Innenstädten kann ein Leerstand dieser Immobilien verheerend für die jeweilige Innenstadt sein und Trading-Down-Effekte weiter beschleunigen. Mixed-Use-Redevelopments können eine Antwort auf den Bedarf an Multifunktionalität sein. In der Umfrage wurde den befragten Bürgern die Möglichkeit gegeben, eine vierstöckige Warenhausimmobilie in der von ihnen gewählten Innenstadt mit den – aus ihrer Sicht – attraktivsten Nutzungen zu bestücken. Die Ergebnisse werden nachfolgend dargestellt.

1.10.1 Bürgerperspektive auf Nachnutzungskonzepte für großflächige Einzelhandels-immobilien

Im Kern der Transformation der Innenstädte und dieser Studie stehen die zukünftige Entwicklung der Innenstadtimmobilien, in denen ein Großteil der zukünftigen Multifunktionalität stattfinden soll. Gleichzeitig fallen die Innenstadtimmobilien in den Kompetenzbereich der Immobilieneigentümern, wodurch die Zielkonflikt auch wesentlich durch den Kapitalerhalt determiniert wird. Um den Kapitalerhalt sicherzustellen, sollten Faktoren wie Flächeneffizienz, Mieten aber auch die Präferenzen der Bürger – stellvertretend für die Akzeptanz der Nutzungsformen – berücksichtigt werden. Im Folgenden wird der Fokus auf die letzte Zielgröße – die Akzeptanz der Bürger – gelegt. Im Speziellen werden die Präferenzen der befragten Bürger im Hinblick auf die Nachnutzung einer großflächigen Einzelhandelsimmobilie (Warenhausimmobilie) befragt. Die gemessenen Präferenzen können den Akteuren als eine weitere Entscheidungshilfe dienen, mehrheitsfähige Innenstadtimmobilie zu entwickeln, die einen aktiven Beitrag zu lebhaften und lebenswerten Innenstädten leisten.

Die im ersten Schritt abgefragten Präferenzen für Geschossnutzungen zeigen eine deutliche Präferenz für Nahversorgung im UG mit 49 % der Befragten. Damit findet sich für die Nahversorgung die Größte Mehrheit, die diese Nutzung im UG am attraktivsten bewertet. Im EG ist aus Sicht der befragten Bürger die Gastronomienutzung (31 %) und Nahversorgung (28 %) die attraktivste Nachnutzung. Das gestiegene Gesundheitsbewusstsein der Bürger spiegelt sich in der attraktivsten Nutzung im 1. OG wider, welche für 31 % der Befragten Arztpraxen sind. Im 2. OG gaben 27 % der Befragten die Einzelhandelsnutzung als attraktivstes Merkmal an. Die

Mehrheit der Befragten sieht im 3. OG und 4. OG Wohnkonzepte als attraktivste Ausgestaltung, was den grundsätzlichen Bedarf nach Wohnen in der Innenstadt widerspiegelt. Auf der Dachterrasse sind Nutzgärten, Cafés mit Kinderbetreuung und kleinteilige Gastronomie für jeweils fast ein Drittel der Befragten die attraktivste Nutzung

Weiterhin zeigt sich, dass im UG Fast-Fashion-Discounter für 22 % der Befragten das attraktivste Merkmal sind, ist es im EG für 21 %/22 % der kleinteilige bzw. großteilige Einzelhandel. Im 1. OG gibt der Großteil die Gesundheitsversorgung als attraktivste Nachnutzung an. Im 1. OG stellt der großteilige hochwertige bzw. günstige für 22 %/21 % der befragten Bürger die attraktivste Nutzung dar. Im Kontrast dazu stellt der kleinteilige günstige Einzelhandel vom UG bis 1. OG für fast die Hälfte der Befragten die unattraktivste Nutzung dar. Im 2. OG stellt für 27 % der Einzelhandel die attraktivste Nutzung dar. Moderne Büroflächen sind für 20 % das attraktivste Merkmal. Für den Großteil der befragten Bürger stellen Wohnkonzepte in dem 3. und besonders im 4. OG die attraktivste Nutzung dar. Moderne Büros sind auch in den Geschossen für 20 % die attraktivste Nutzung (vgl. Abb. 40).

Abb. 40: Präferenzen der Befragten in Bezug auf die Geschossnutzungen (Nachnutzung) in einer Warenhausimmobilie

Die Betrachtung der gewichteten Bedeutung der Geschossnutzungen zeigt, dass die befragten Bürger besonderen Wert auf die ausgewählte Dachgeschossnutzung legen. An zweiter und dritter Stelle steht die Erdgeschossnutzung respektive die Untergeschossnutzung. Die Zwischengeschossnutzung hat aus Sicht der befragten Bürger ein geringeres Bedeutungsgewicht (vgl. Abb. 41).

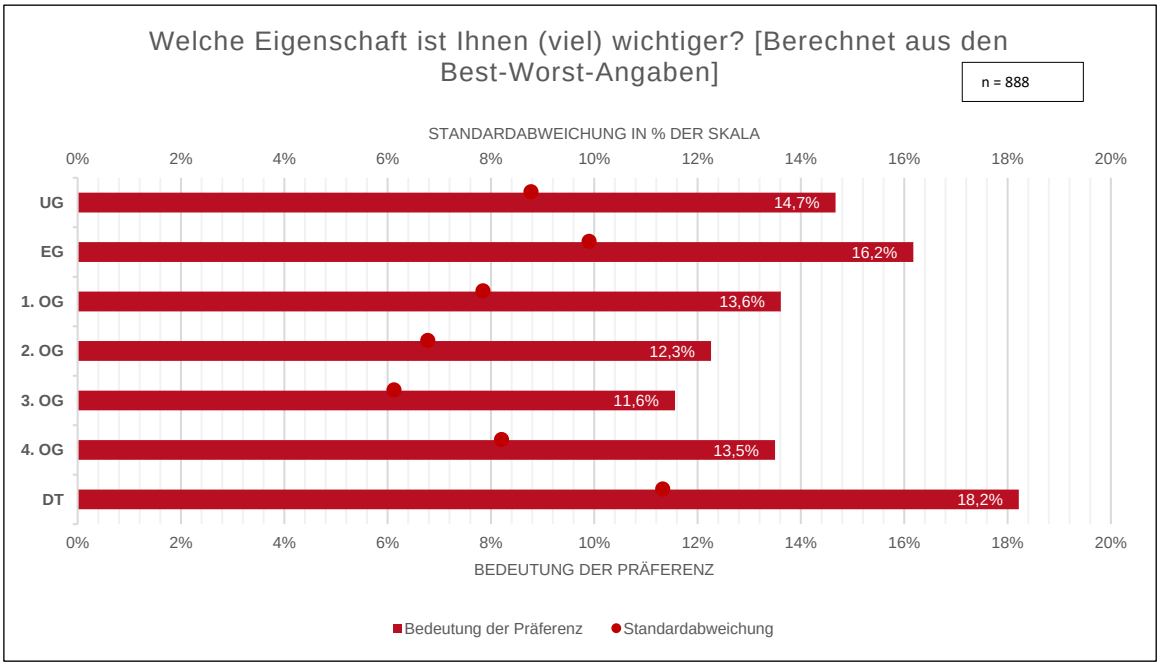


Abb. 41: Gewichtete Bedeutung der Geschosse insgesamt und pro Stadtgröße

Die Untersuchung der Subgruppenunterscheidung zeigt, dass sich 19 Geschossnutzungen in den Stadtclustern signifikant voneinander unterscheiden (fett) und 22 über die Stadtcluster nicht signifikant unterschiedlich sind (grau). Die grauen Werte können somit für alle Stadtcluster universal gültig verstanden werden. Bezüglich der gewichteten Präferenzen zur Nutzung auf der Dachterrasse zeigt sich keine signifikanten Unterschiede innerhalb der Einkommensklassen. Es kann also angenommen werden, dass die Nutzung der Dachterrasse die gewichteten Präferenzen aller Einkommensklassen ähnlich stark anspricht und entsprechend insgesamt angenommen oder abgelehnt wird. Die Milieus der wohlhabenden Wohnlagen zeigen über die Zentralität der Wohnlagen hinweg einheitliche Präferenzen in Bezug auf die Innenstadtimmobilien (vgl. Tabelle 7).

Tabelle 7: Signifikanzniveaus der Subgruppe der Innenstadtimmobilie

	Element	Stadt-cluster	NHEK	Mosaic							Gew. ∅ Präferenz
				Wohlhabend	Mittelschicht	weniger wohlh.	Urban	Vorstadt	Außenbezirk	Außerhalb	
UG	Nahversorgung	0,30	0,27	0,21	0,70	0,38	0,48	0,41	0,48	0,93	1,12
	Großteiliger günstiger Einzelhandel	0,16	0,28	0,34	**0,06**	0,57	**0,04**	0,62	0,59	0,82	0,73
	Kleinteiliger hochwertiger Einzelhandel	0,53	0,23	0,70	0,81	0,92	**0,07**	0,29	0,31	0,39	**0,70**
	Großteiliger hochwertiger Einzelhandel	**0,04**	**0,03**	0,80	0,79	**0,07**	0,23	0,48	0,57	**0,04**	**0,59**
	Kleinteiliger günstiger Einzelhandel	**0,01**	**0,06**	0,39	0,40	0,60	0,49	0,65	0,77	**0,05**	**0,49**
EG	**Restaurants, Cafés, Bars**	0,65	0,33	0,20	**0,03**	0,28	0,26	0,85	0,11	0,23	**1,08**
	Nahversorgung	0,88	0,63	0,89	0,18	**0,07**	**0,10**	0,90	0,81	0,28	**1,07**
	Kleinteiliger hochwertiger Einzelhandel	0,37	0,54	0,47	0,51	0,26	0,46	**0,09**	**0,05**	0,89	**0,91**
	Großteiliger hochwertiger Einzelhandel	**0,00**	**0,00**	0,62	0,27	**0,09**	0,96	0,20	0,12	0,70	**0,79**
	Großteiliger günstiger Einzelhandel	0,13	0,29	0,23	0,43	**0,09**	**0,08**	0,84	0,85	0,22	**0,74**
	Kleinteiliger günstiger Einzelhandel	0,26	**0,00**	0,54	0,55	**0,07**	0,74	0,89	0,41	**0,01**	**0,44**
1. OG	**Gesundheitsversorgung, Arztpraxen**	0,47	**0,01**	0,93	0,11	**0,03**	0,11	0,18	0,71	0,63	**0,88**
	Restaurants, Cafés, Bars	0,62	0,32	0,87	0,37	0,39	0,82	0,61	0,47	0,99	0,78
	Kleinteiliger hochwertiger Einzelhandel	0,25	0,68	0,21	0,43	0,47	0,68	0,63	0,19	0,28	0,73
	Großteiliger hochwertiger Einzelhandel	0,91	**0,04**	0,32	0,73	0,62	0,76	0,64	0,81	0,18	**0,71**
	Großteiliger günstiger Einzelhandel	**0,01**	0,69	0,72	**0,05**	0,70	0,64	0,27	0,11	**0,05**	**0,70**
	Kleinteiliger günstiger Einzelhandel	**0,01**	0,19	0,77	**0,07**	**0,04**	0,63	0,43	0,43	**0,03**	**0,39**
2. OG	Einzelhandel	0,50	0,18	0,88	0,93	0,36	0,84	0,89	0,71	0,41	0,69
	Restaurants, Imbisse, Cafés	**0,01**	**0,08**	0,51	0,69	0,48	0,26	0,23	0,74	0,73	**0,67**
	Sport-/Kultur-/Eventhalle	**0,08**	0,87	0,80	0,22	0,50	0,88	0,14	0,41	0,94	**0,60**
	Flexibel, individuell buchbare Büroarbeitsplätze	**0,01**	**0,02**	0,16	0,26	0,88	0,52	0,68	0,17	0,60	**0,59**
	Wohnkonzepte	**0,01**	0,42	0,71	0,66	**0,03**	0,43	0,49	0,24	0,35	**0,56**
	moderne Büroflächen	0,25	0,57	0,38	0,40	0,27	0,23	0,49	0,53	0,25	0,55
3. OG	**Wohnkonzepte**	**0,09**	0,45	0,33	0,57	0,63	**0,10**	0,24	1,00	0,69	**0,68**
	Flexibel, individuell buchbare Büroarbeitsplätze	**0,01**	0,25	0,85	0,78	0,90	0,65	0,87	0,58	0,62	**0,59**
	moderne Büroflächen	**0,04**	**0,01**	0,65	0,65	0,78	0,60	0,76	0,50	0,67	**0,59**
	Gastronomiekonzept mit Computerarbeitsplätzen	0,15	0,92	0,93	0,23	**0,03**	0,42	0,27	0,33	0,85	0,57
	Restaurants, Imbisse, Cafés	**0,08**	**0,06**	0,30	0,74	**0,08**	0,77	**0,05**	0,42	0,42	**0,53**
	Sport-/Kultur-/Eventhalle	0,46	0,87	0,99	0,19	**0,09**	0,26	0,63	0,48	0,59	**0,51**
4. OG	Wohnkonzepte	0,53	**0,04**	0,19	0,76	0,70	0,61	0,84	0,54	0,20	0,94
	moderne Büroflächen	0,33	**0,04**	0,36	0,12	0,73	0,25	0,18	0,39	0,15	**0,68**
	Flexibel, individuell buchbare Büroarbeitsplätze	0,67	**0,04**	0,28	0,68	0,97	0,75	0,72	0,93	0,15	**0,67**
	Gastronomiekonzept mit Computerarbeitsplätzen	**0,05**	0,91	0,81	0,77	0,25	0,69	0,21	0,19	0,58	**0,58**
	Restaurants, Imbisse, Cafés	**0,10**	0,48	0,55	0,96	0,45	0,29	0,51	0,44	**0,09**	**0,55**
	Sport-/Kultur-/Eventhalle, flexibel nutzbar	0,24	0,62	0,43	**0,05**	0,14	0,23	**0,07**	**0,05**	0,76	**0,54**
Dachterrasse	**Nutzgärten**	**0,03**	0,53	0,90	0,37	0,11	**0,02**	0,50	0,65	0,31	**1,19**
	Café mit Dachgarten und/oder Kinderspielmöglichkeiten	0,31	0,28	0,12	**0,07**	0,48	0,36	0,50	0,21	0,17	1,15
	Kleinteilige Gastronomie	0,12	0,93	0,27	**0,05**	0,52	0,11	0,66	0,34	**0,05**	**1,15**
	Open-Air Kultur und Veranstaltungsfläche	0,52	0,14	0,36	**0,04**	0,20	**0,10**	0,37	0,53	**0,02**	**0,94**
	Gehobene Gastronomie	**0,02**	0,15	0,77	0,92	0,53	0,35	0,79	0,63	0,39	**0,80**
	Exklusive Nutzung für Büro oder Wohnen	0,69	0,80	0,58	0,90	0,35	0,29	0,74	0,63	0,87	0,42
	Mittelwert/Anzahl Sign. (**fett**)	–/17	–/13	–/–	–/8	–/11	–/7	–/3	–/2	–/8	0,72/–

Subgruppe signifikant unterschiedlich und überdurchschnittliche Präferenz – Subgruppenbetrachtung findet statt
Subgruppe nicht signifikant unterschiedlich
--- Trennung zwischen über/unterdurchschnittlicher mittlerer gewichteter Präferenz
NHEK: Nettohaushaltseinkommen

Hinweis zur Leseart
Bei den angegebenen Werten (Signifikanzniveaus) handelt es sich um Ergebnisse eines statistischen Tests zur Überprüfung ob die Subgruppen (bspw. Aufteilung nach Einkommensklassen – NHEK) sich im Antwortverhalten unterscheiden. **Das Signifikanzniveaus kleiner gleich 0,1 gibt an, dass das Antwortverhalten in den Subgruppen sich nicht ähnelt, also unterschiedlich ist.** Am Beispiel von NHEK zeigt ein Wert kleiner gleich 0,1 an, dass die verschiedenen Einkommensklassen bezüglich des Elements unterschiedliche mittlere gewichtete Präferenzen vorweisen.

Über alle Stadtcluster hinweg zeigt sich eine starke mittlere gewichtete Präferenz für Nahversorgung im UG. Im EG werden Gastronomienutzung und ebenfalls Nahversorgung stark präferiert. Die präferierte Nutzung des 1. OG ist für die befragten Bürger im Mittel die Gesundheitsversorgung, gefolgt von Restaurants. Im 2. OG ist die im Mittel am stärksten präferierte Nutzung der Einzelhandel, wobei dies gleichzeitig die einzige, in Bezug auf die Stadtcluster, übergreifende Präferenz darstellt. Im 4. OG zeigt sich eine hohe mittlere gewichtete Präferenz der befragten Bürger für Wohnkonzepte, gefolgt von modernen Büroflächen (- 27,5 %). Auf der

Dachterrasse werden von den befragten Bürgern im Mittel Nutzgärten präferiert (mit signifikanten Unterschieden in den Stadtclustern). Cafés mit Dachgarten und/oder Kinderspielmöglichkeiten erfährt die zweithöchste gemittelte gewichtete Präferenz der Bürger, und das über alle Stadtgrößen hinweg (vgl. Abb. 42).

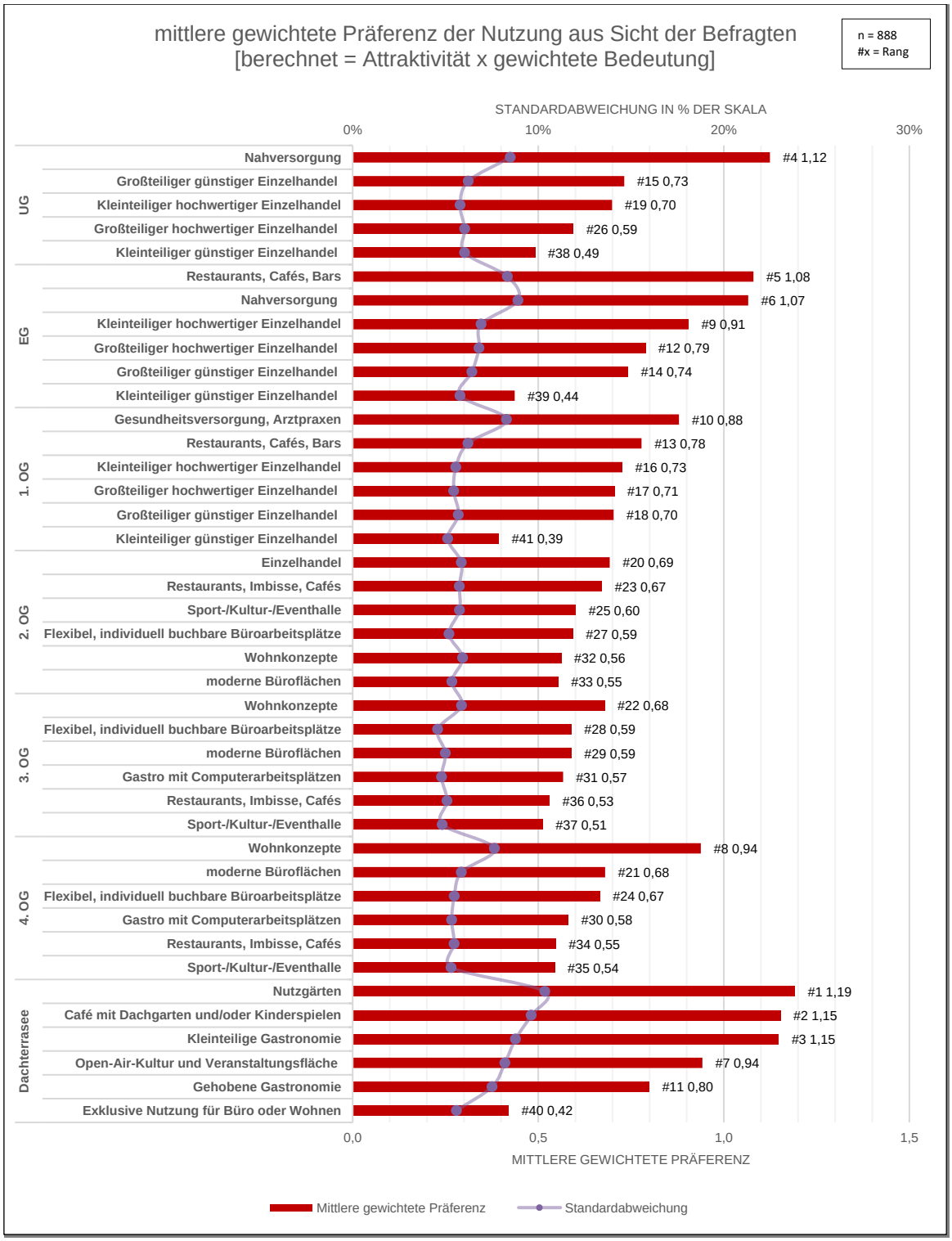


Abb. 42: Mittlere gewichtete Bedeutung der Geschossnutzungspräferenzen

Um ein tiefergehendes Verständnis für die gewichteten Präferenzen der befragten Bürger für die Geschossnutzungen in den deutschen Innenstädten zu bekommen, werden im Folgenden die im mittel überdurchschnittlich präferierten Nutzungen (sofern signifikant) untersucht. Dadurch werden lediglich Nutzungen im EG und auf der Dachterrasse in der Subgruppe untersucht. Es zeigt sich, dass die befragten Bürger besonders in A-Städten im Mittel eine überdurchschnittlich hohe Präferenz für großteiligen Einzelhandel im EG haben (günstig/hochwertig). In

B- und C-Städten wird der großflächige günstige Einzelhandel dahingegen unterdurchschnittlich stark präferiert. Im Gegensatz dazu zeigen die befragten Bürger bezüglich des großflächigen hochwertigen Einzelhandels auch in B-Städten eine überdurchschnittlich hohe Präferenz für die Nutzung. Auf der Dachterrasse zeigt sich, dass Nutzgärten und kleinteilige Gastronomie in A-Städten im mittel weniger durch die befragten Bürger präferiert wird. Besonders hoch sind die mittleren gewichteten Präferenzen für kleinteilige Gastronomie auf der Dachterrasse in B- und C-Städten (vgl. Abb. 43 i. V. m. Abb. 42).

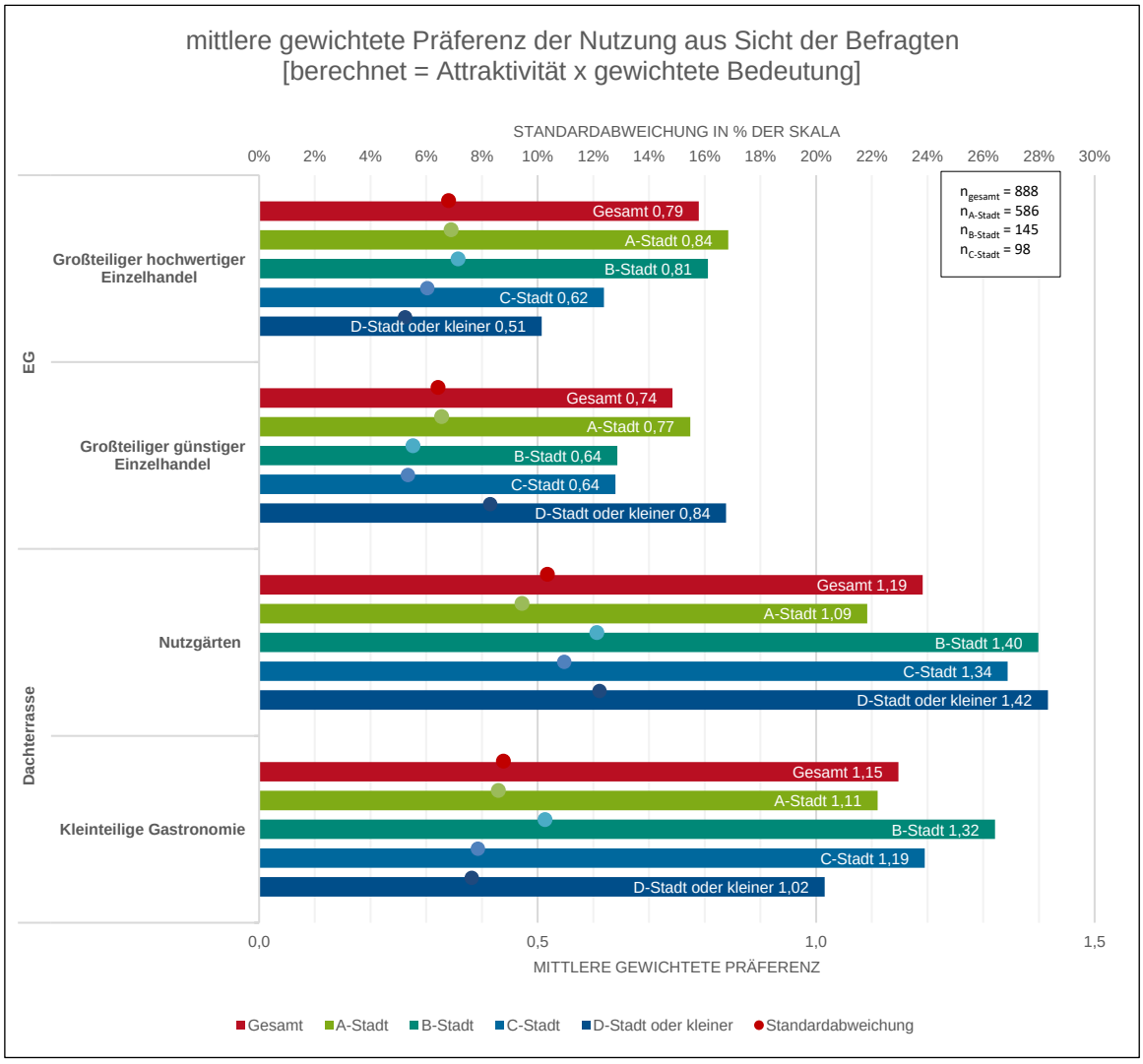


Abb. 43: Mittlere gewichtete Bedeutung der Geschossnutzung insgesamt und pro Stadtgröße

In der Subgruppenbetrachtung nach Einkommensklassen werden analog der Subgruppenbetrachtung nach Städten nur die signifikant unterschiedlichen und überdurchschnittlich präferierten Nutzungen untersucht. Hier zeigt sich, dass die mittlere gewichtete Präferenz für hochwertigem Einzelhandel im EG mit dem Einkommen steigt. Einzig bei den Einkommensklassen 4.001 € und 3.001 € wird dieser Trend unterbrochen. Im 1. OG zeigen die oberen Einkommensklassen grundsätzlich eine höhere Präferenz für die Nutzung mit als

Gesundheitszentrum. Im 4. OG zeigt sich eine deutlich überdurchschnittliche mittlere gewichtete Präferenz der hohen Einkommensgruppen (+18 %; ab 7.001 €) und der leicht überdurchschnittlichen Einkommensgruppen (13 %; 4.001 €) für die Wohnnutzung. Das zeigt, dass sich die überdurchschnittlich wohlhabenden befragten Bürger tendenziell die Wohnnutzung und entsprechende Gesundheitsversorgung in den Innenstädten wünschen (Abb. 44).

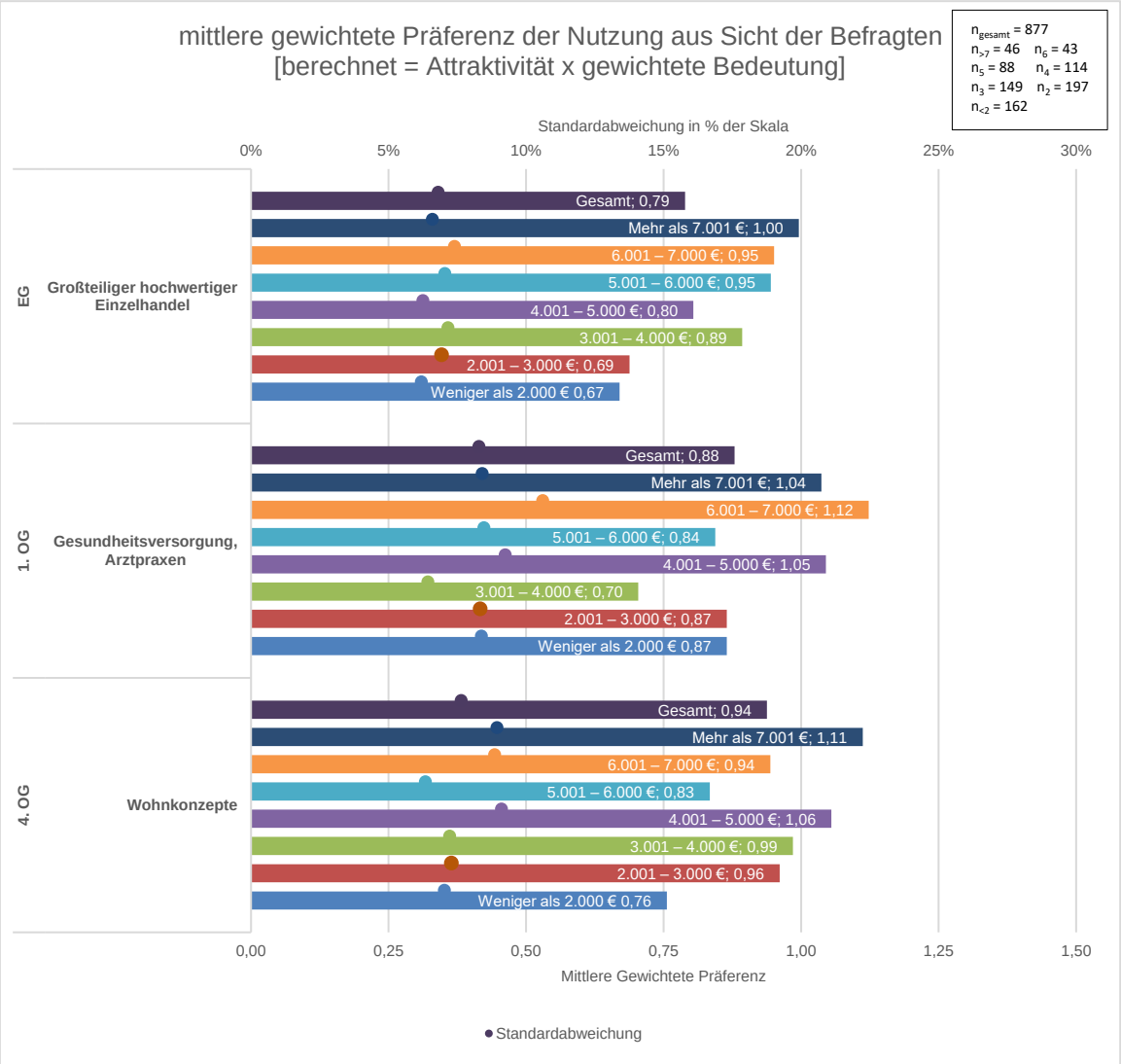


Abb. 44: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Quartierselementen in der Subgruppenbetrachtung nach Einkommensklassen

Die Untersuchung der in wohlhabenden Wohngegenden beheimateten Milieus zeigt, dass die mittlere gewichtete Präferenz für die Nahversorgung im UG weniger von den Sophisticated Singles als vielmehr von den Milieus der Bourgeois Prosperity und der Comfortable Retirement ausgeht. Es liegt nahe, dass die Präferenz für die Nahversorgung mit der eigenen Versorgung am aktuellen Wohnort gekoppelt ist. So ist davon auszugehen, dass die urban lebenden Sophisticated Singles über ein ausreichendes Nahversorgungsangebot verfügen. Genauso dürfte das Milieu der Career and Family durch die in den Vororten verbreiteten Fachmarktzentren

ausreichend über Nahversorgung verfügen. Im Gegensatz dazu dürfte das Milieu der Bourgeois Prosperity – welches in den ruhigen Vorstädten beheimatet ist – über einen schlechteren Zugang zur Nahversorgung verfügen. Gleiches gilt für das Milieu der Comfortable Retirement. Die mittlere gewichtete Präferenz für den großteiligen günstigen Einzelhandel im EG und kleinteiligen hochwertigen Einzelhandel im 1. OG sinkt grundsätzlich mit steigender Zentralität (vgl. Abb. 45).

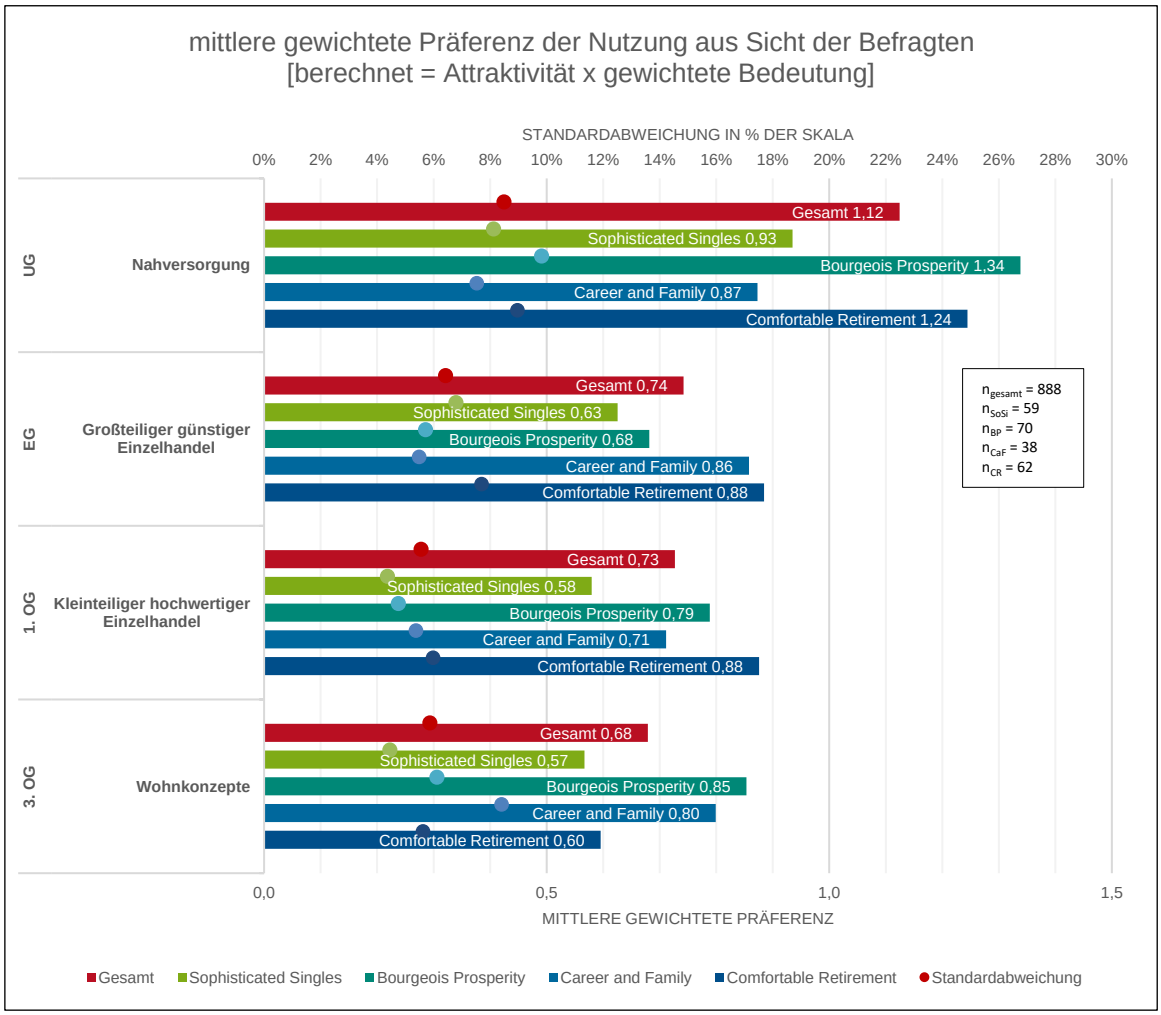


Abb. 45: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Quartierselementen in der Subgruppenbetrachtung nach wohlhabenden Mosaic-Milieus

Die befragten Milieus in mittelhochwertigen Wohngegenden zeigen in Bezug auf die Dachgeschossnutzung eine, mit der Zentralität, fallende mittlere gewichtete Präferenz für kleinteilige Gastronomie und Open-Air-Flächen. Das spricht dafür, dass die in den ländlicheren Bereichen wohnenden Befragten der Mittelschicht das Zusammenkommen auf der Dachterrasse präferieren (vgl. Abb. 46).

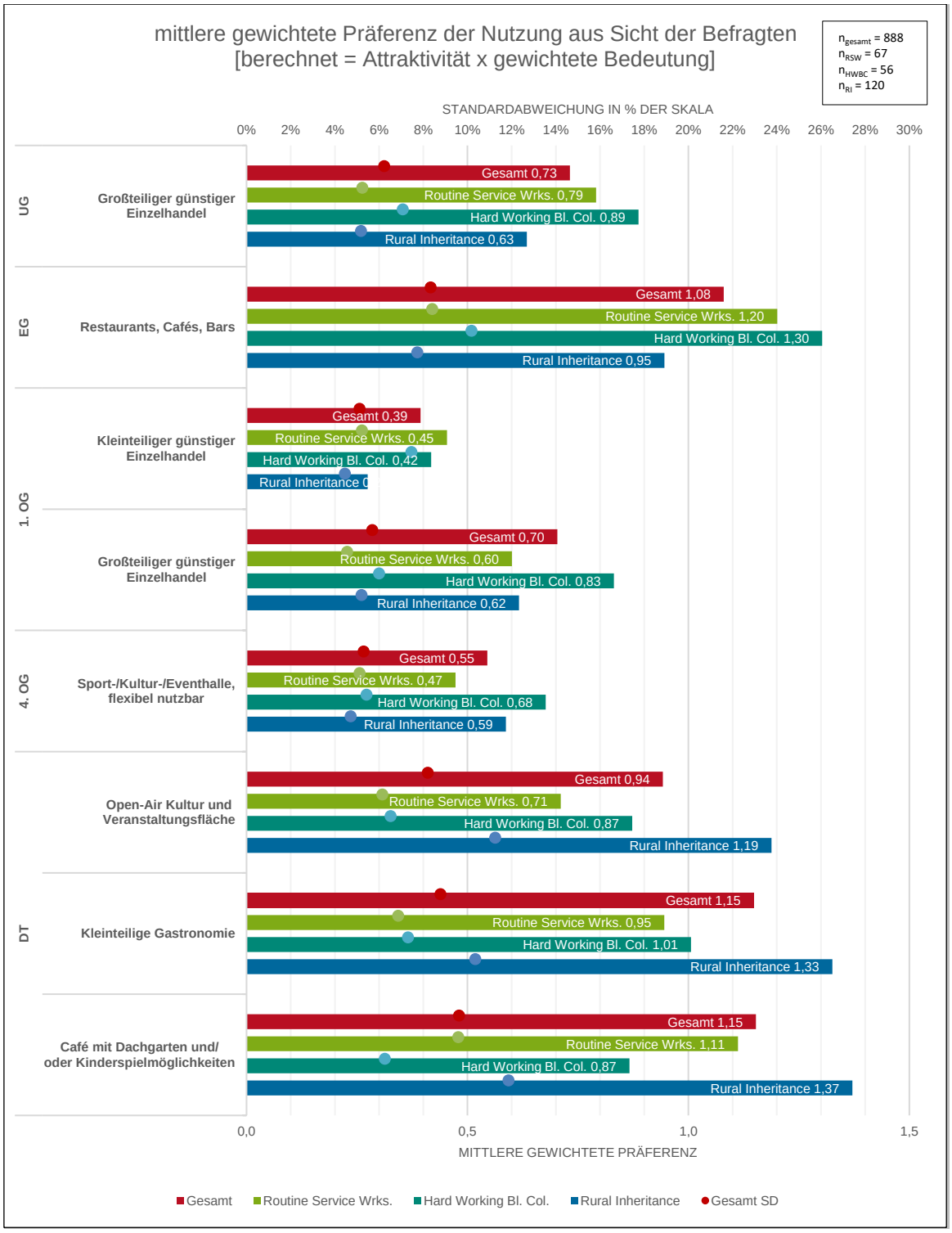


Abb. 46: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Quartierselementen in der Subgruppenbetrachtung nach mittel-wohlhabenden Mosaic-Milieus

Die weniger wohlhabenden Milieus zeigen in Bezug auf die Gesundheitsversorgung im 1. OG eine abnehmende Präferenz mit zunehmender Zentralität der Wohnlage. Die niedrigste gewichtete Präferenz haben die urbanen Metropolitan Strugglers (18 % unter dem Schnitt) (vgl. Abb. 47).

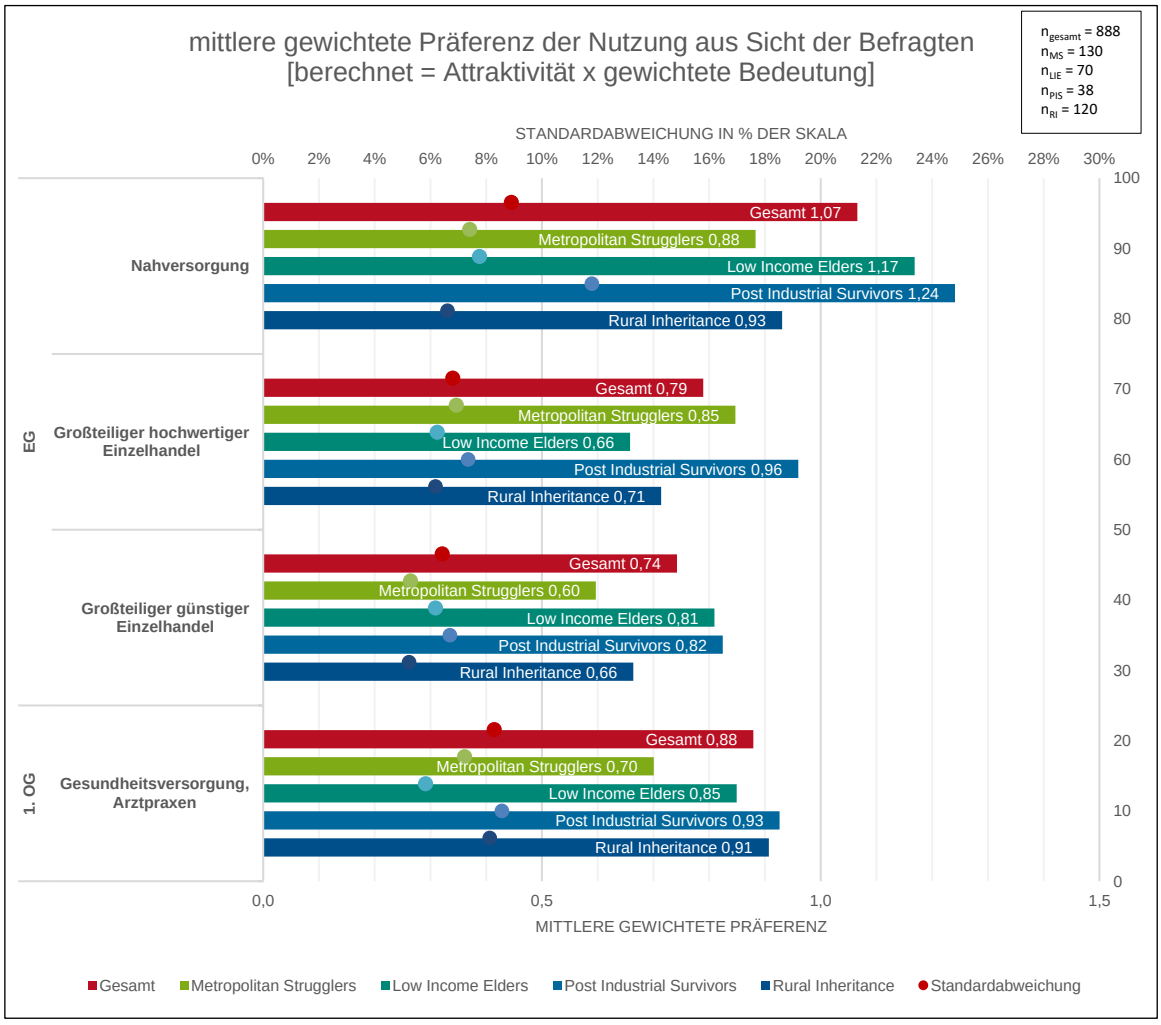


Abb. 47: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Quartierselementen in der Subgruppenbetrachtung nach weniger wohlhabenden Mosaic-Milieus

Die befragten urbanen Subgruppen zeigen eine mit dem Wohlstand abnehmende gewichtete Präferenz für Gesundheitsversorgung im 1. OG, mit den Metropolitan Strugglers als Schlusslicht (23 % niedriger als Sophisticated Singles). Gegenläufig verhält sich die mittlere gewichtete Präferenz in Bezug auf die Nutzgärten auf der Dachterrasse. Hier weisen die Metropolitan Strugglers eine 24 % höhere Präferenz als der Schnitt und 47 % höhere Präferenz als die Sophisticated Singles auf. Die kleinteilige Gastronomie wird besonders durch die befragten Metropolitan Strugglers im Mittel präferiert (vgl. Abb. 48).

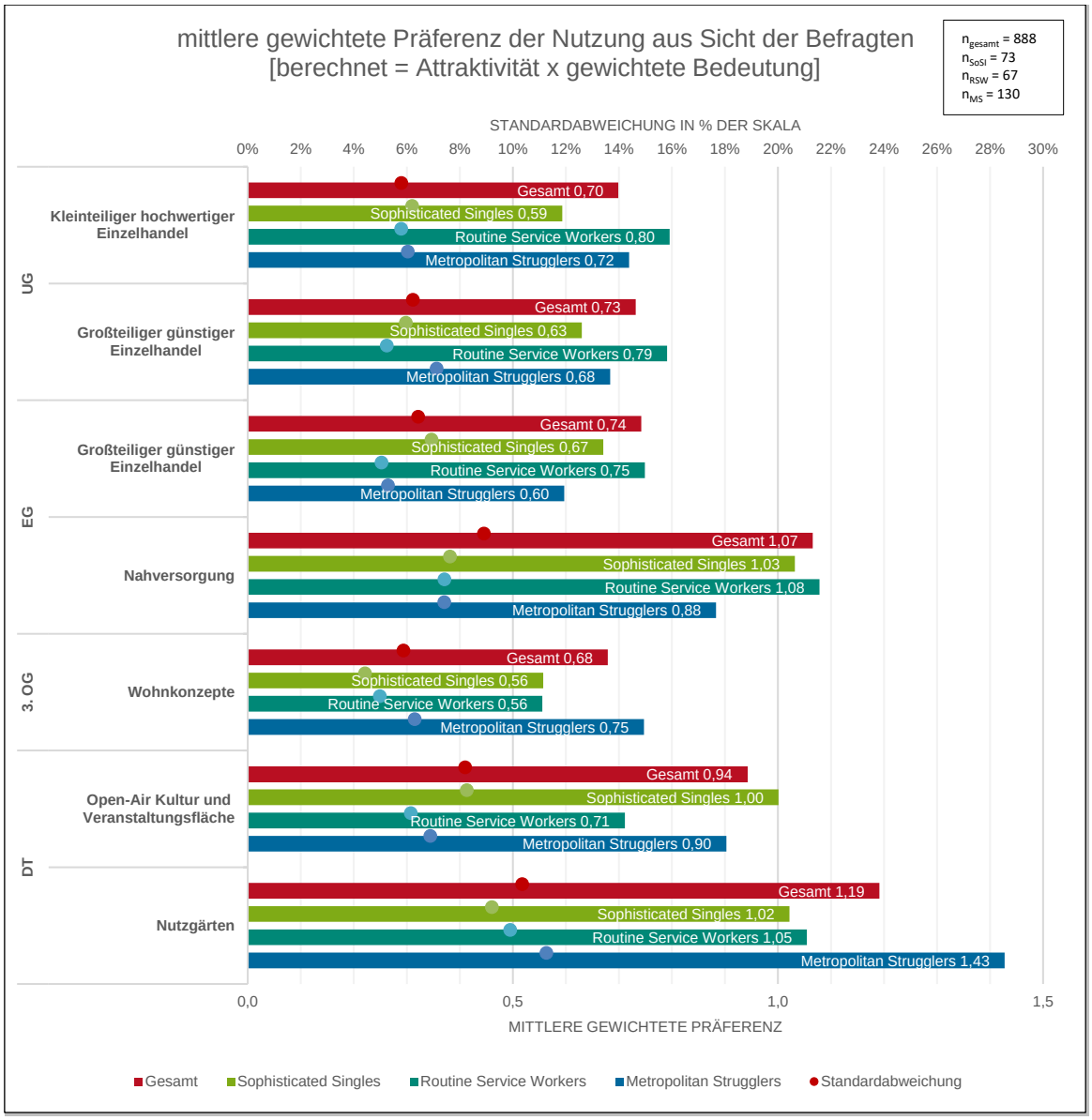


Abb. 48: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Quartierselementen in der Subgruppenbetrachtung nach urbanen Mosaic-Milieus

Bei den Milieus der Vorstädte zeigt sich in Bezug auf das Einkommen kein klares Bild. Insgesamt zeigen Routine Service Workers – als urbane Mittelschicht – die höchste mittlere Präferenz für kleinteiligen hochwertigen Einzelhandel im EG (vgl. Abb. 49).

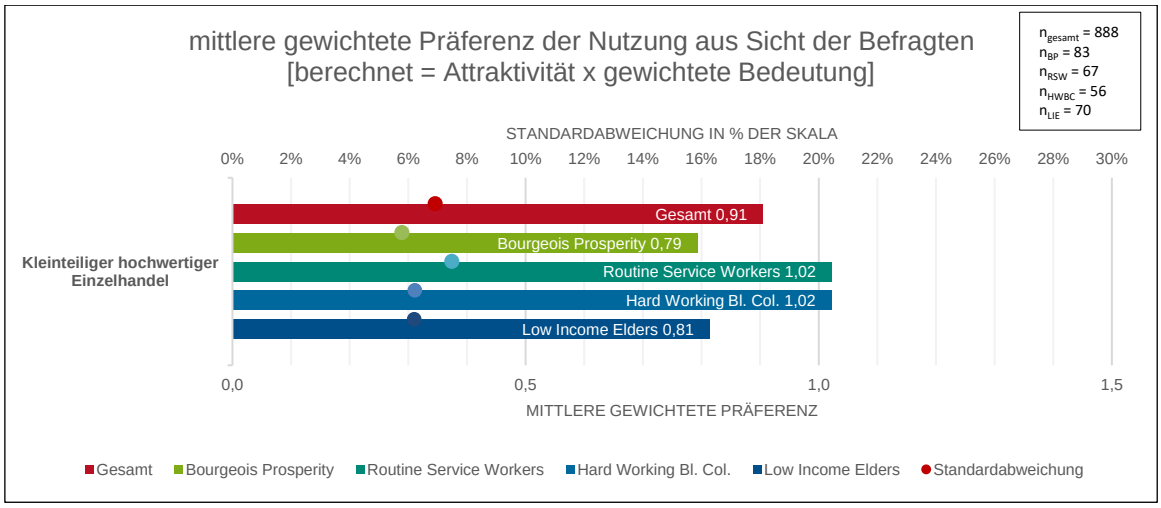


Abb. 49: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Quartierselementen in der Subgruppenbetrachtung nach Vorstadt-Mosaic-Milieus

Die befragten Milieus der Vororte weisen eine mit dem Wohlstand abnehmende mittlere gewichtete Präferenz für kleinteiligen hochwertigen Einzelhandel im UG und EG auf. Die mittlere gewichtete Präferenz der befragten Milieus in Bezug auf den großteiligen günstigen Einzelhandel im 1. OG folgen der umgekehrten Logik. Career and Family zeigt hier eine 23 % erhöhte mittlere gewichtete Präferenz im Vergleich zum Mittel (vgl. Abb. 50).

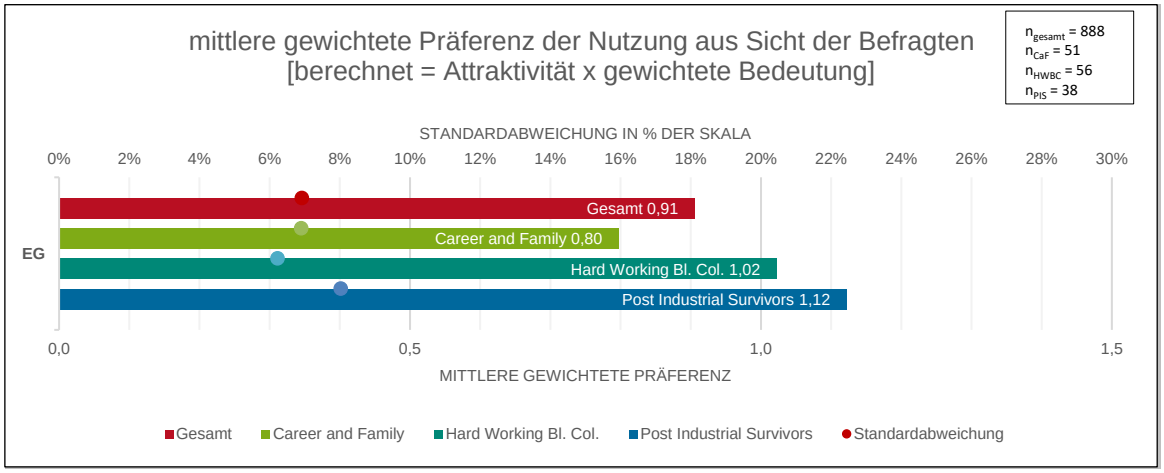


Abb. 50: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Quartierselementen in der Subgruppenbetrachtung nach Mosaic-Milieus der Außenbezirke

Die letzte betrachtete Milieuschicht zeigt bei den Milieus in dezentralen Wohnlagen einen positiven Zusammenhang mit dem Wohlstand in Bezug auf die mittlere gewichtete Präferenz für kleinteilige Gastronomie/Open-Air-Kultur auf der Dachterrasse (vgl. Abb. 51).

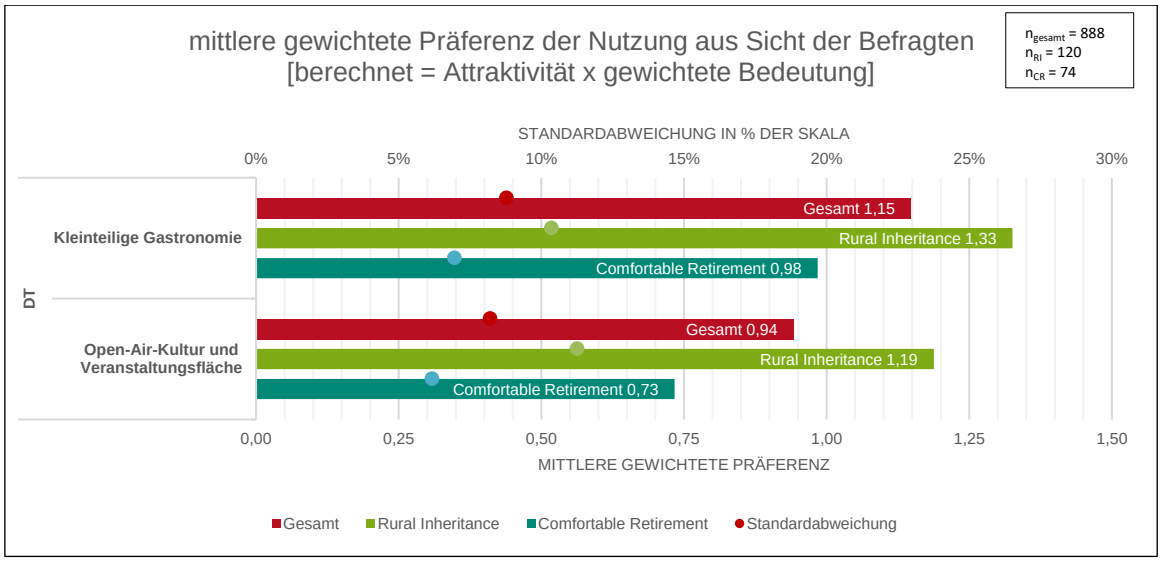


Abb. 51: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Quartierselementen in der Subgruppenbetrachtung nach ländlicheren Mosaic-Milieus

In einem nächsten Schritt wurden die Panelteilnehmer gefragt, ob sie sich vorstellen können in/in der Nähe des zusammengestellten Gebäudes zu wohnen/arbeiten. Insgesamt zeigt sich, dass sich fast 40 % der befragten Bürger vorstellen können in diesem Gebäude zu wohnen und fast 60 % dort arbeiten würden. Besonders hoch sind diese Zustimmungswerte in A-Städten (vgl. Abb. 52).

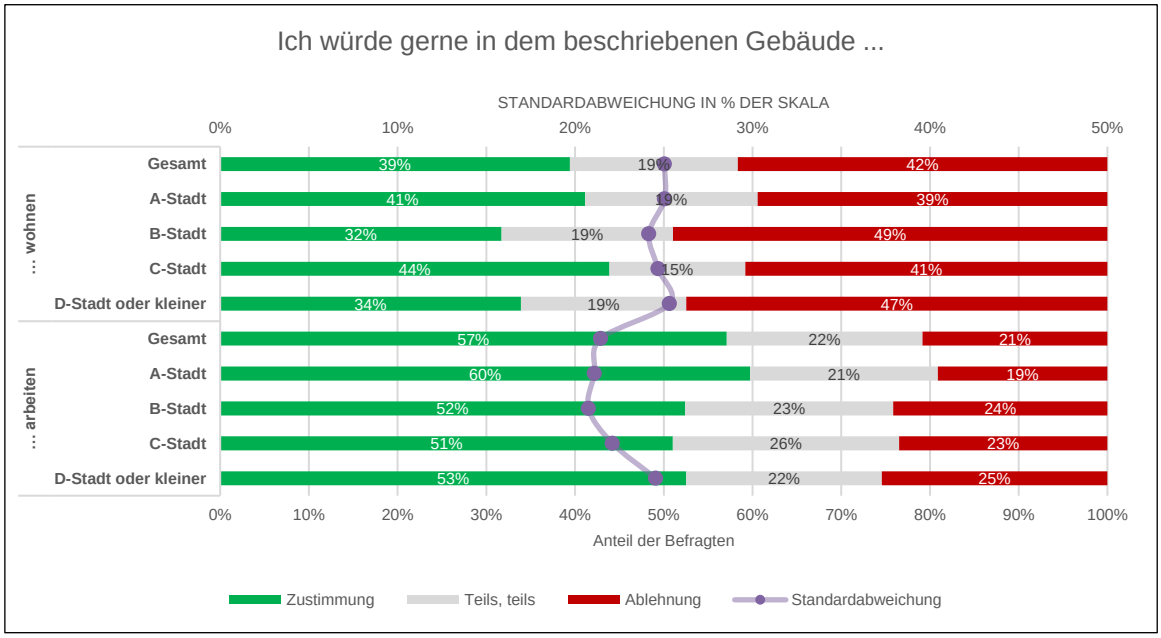


Abb. 52: Anteil der befragten Bürger, die in der Innenstadtimmobilie wohnen/arbeiten wollen

Auf die Frage, ob die Panelteilnehmer gerne in der Nähe des beschriebenen Gebäudes wohnen/arbeiten wollen, wurden noch höhere Zustimmungswerte erreicht. So geben 63 %/64 % der befragten Bürger an, dass Sie gerne in der Nähe wohnen/arbeiten wollen. Besonders hoch

sind die Zustimmungswerte zum Wohnen in A- und C-Städten. Im Gegensatz dazu geben besonders die befragten Bürger in A-Städten an, dass Sie gerne in der Nähe der Immobilie arbeiten wollen (vgl. Abb. 53).

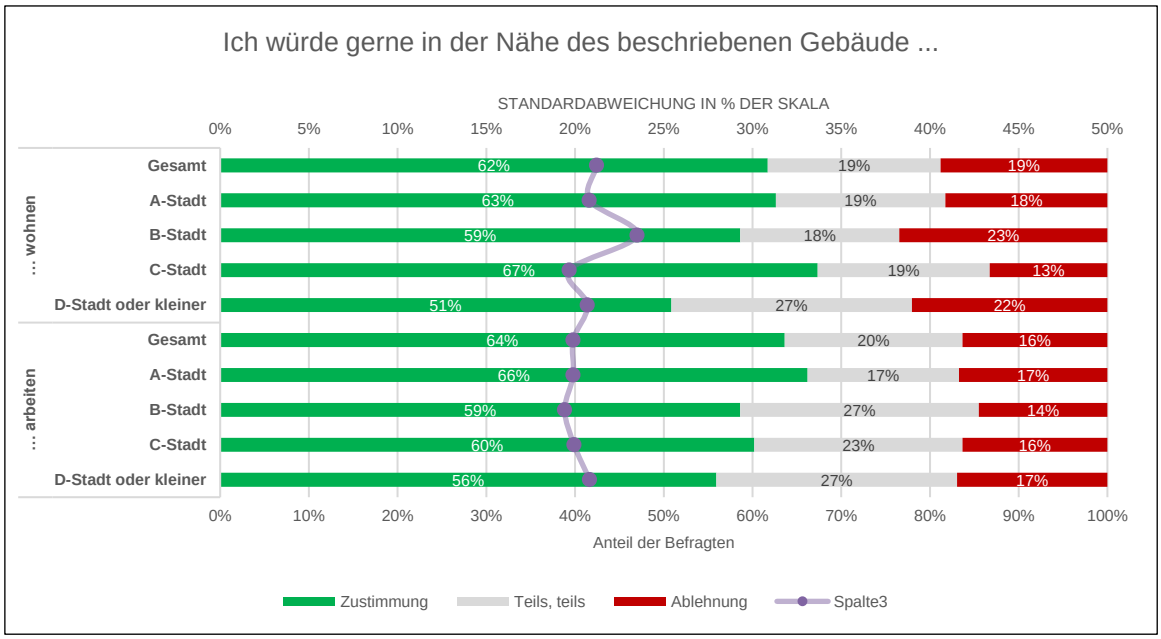


Abb. 53: Anteil der befragten Bürger, die in der Nähe der Innenstadtimmobilie wohnen/arbeiten wollen

Im Vergleich zur ersten Haushaltsbefragung werden hier deutlich höhere Zustimmungswerte erreicht (Frage in der ersten Haushaltsbefragung: „Würden Sie grundsätzlich in der Innenstadt arbeiten/wohnen?“). So gaben lediglich 34 % der befragten Bürger an grundsätzlich in der Innenstadt wohnen und 50 % grundsätzlich in der Innenstadt arbeiten zu wollen (inklusive derjenigen die bereits in der Innenstadt arbeiten/wohnen). Das spricht dafür, dass ein präferenzgeleitetes Design von Innenstadtimmobilien die Attraktivität der Innenstädte bezüglich der Wohn- und Arbeitsfunktion maßgeblich positiv beeinflussen kann.

Es zeigt sich, dass die Subgruppe derjenigen, die in dem Gebäude arbeiten/nicht arbeiten wollen, sich in ihren Präferenzen bezüglich der Geschossnutzungen in Teilen signifikant unterscheidet (vgl. Tabelle 8). Die unterschiedlichen Präferenzen werden im Nachgang weiter untersucht.

Tabelle 8: Signifikante Subgruppenunterscheidung der Geschossnutzungen der Innenstadtimmobilie nach Arbeiten im Gebäude

Geschoss	Element	Wohnen … Gebäude		Arbeiten … Gebäude		Mittlere gewichtete Präferenz
		im	am	im	am	
UG	Nahversorgung	0,17	0,64	0,99	0,60	1,124
	Großteiliger günstiger Einzelhandel	0,68	0,04	0,48	**0,06**	**0,732**
	Kleinteiliger hochwertiger Einzelhandel	0,41	0,54	0,69	0,63	0,699
	Großteiliger hochwertiger Einzelhandel	0,95	0,10	0,26	**0,06**	0,595
	Kleinteiliger günstiger Einzelhandel	0,42	0,77	0,41	0,60	0,492
EG	Restaurants, Cafés, Bars	0,60	0,40	0,68	**0,06**	**1,080**
	Nahversorgung	0,29	0,44	0,48	0,26	1,066
	Kleinteiliger hochwertiger Einzelhandel	0,46	0,98	0,93	0,97	0,905
	Großteiliger hochwertiger Einzelhandel	0,48	0,50	0,99	0,93	0,789
	Großteiliger günstiger Einzelhandel	0,39	**0,06**	**0,01**	**0,04**	**0,742**
	Kleinteiliger günstiger Einzelhandel	0,38	0,65	**0,05**	**0,04**	**0,437**
1. OG	**Gesundheitsversorgung, Arztpraxen**	**0,00**	0,18	**0,04**	0,46	**0,879**
	Restaurants, Cafés, Bars	0,24	0,31	0,80	0,39	0,778
	Kleinteiliger hochwertiger Einzelhandel	0,13	0,53	0,23	0,66	0,727
	Großteiliger hochwertiger Einzelhandel	0,60	0,79	0,76	0,34	0,706
	Großteiliger günstiger Einzelhandel	**0,02**	**0,02**	**0,04**	**0,00**	**0,703**
	Kleinteiliger günstiger Einzelhandel	0,15	0,11	0,16	**0,02**	**0,394**
2. OG	Einzelhandel	0,01	0,01	0,36	0,68	**0,693**
	Restaurants, Imbisse, Cafés	0,86	0,86	0,18	0,59	0,672
	Sport-/Kultur-/Eventhalle, flexibel nutzbar	0,14	0,31	0,63	0,15	0,601
	Flexibel, individuell buchbare Büroarbeitsplätze	**0,03**	0,31	0,37	0,37	**0,594**
	Wohnkonzepte	**0,00**	**0,03**	0,89	0,67	**0,562**
	moderne Büroflächen	0,12	**0,00**	0,33	0,86	**0,554**
3. OG	**Wohnkonzepte**	**0,00**	0,76	0,11	**0,09**	**0,679**
	Flexibel, individuell buchbare Büroarbeitsplätze	0,39	0,16	0,30	0,53	0,589
	moderne Büroflächen	0,65	**0,00**	0,16	0,23	**0,589**
	Gastronomiekonzept mit Computerarbeitsplätzen	0,64	0,98	0,86	0,56	0,567
	Restaurants, Imbisse, Cafés	**0,01**	0,13	**0,01**	0,18	**0,530**
	Sport-/Kultur-/Eventhalle, flexibel nutzbar	0,77	0,83	0,85	0,19	0,512
4. OG	**Wohnkonzepte**	**0,00**	0,84	0,16	0,77	**0,938**
	moderne Büroflächen	**0,06**	0,08	**0,07**	0,29	**0,680**
	Flexibel, individuell buchbare Büroarbeitsplätze	0,11	0,38	**0,01**	**0,09**	**0,666**
	Gastronomiekonzept mit Computerarbeitsplätzen	0,40	0,27	0,26	0,61	0,581
	Restaurants, Imbisse, Cafés	0,38	0,73	0,42	0,32	0,548
	Sport-/Kultur-/Eventhalle, flexibel nutzbar	0,15	0,65	0,78	0,18	0,545
Dachterrasse	**Nutzgärten**	0,58	**0,08**	**0,06**	**0,00**	**1,191**
	Café mit Dachgarten und/oder Kinderspielmöglichkeiten	**0,03**	0,23	0,20	**0,00**	**1,153**
	Kleinteilige Gastronomie	0,20	0,47	0,15	**0,00**	**1,148**
	Open-Air Kultur und Veranstaltungsfläche	0,12	0,69	0,98	0,13	0,942
	Gehobene Gastronomie	**0,05**	**0,03**	0,46	**0,03**	**0,799**
	Exklusive Nutzung für Büro oder Wohnen	0,28	**0,05**	0,55	**0,01**	**0,421**
	Mittelwert/Anzahl Sign. (**fett**)	**–/10**	**–/8**	**–/8**	**–/14**	**0,722**

Es zeigt sich, dass die Befragten, welche in der Immobilie arbeiten wollen, eine geringere mittlere gewichtete Präferenz für günstigen Einzelhandel im selben Gebäude haben. Außerdem haben die Befragten eine erhöhte Präferenz für Gesundheitsversorgung im 1. OG, was erste Hinweise auf den Wunsch der Befragten nach Work-Life-Blending liefert. Weiterhin ist die Präferenz für Wohnen deutlich höher als bei denjenigen, die nicht in der Immobilie arbeiten wollen. Die Nutzung der Dachterrasse mit Nutzgärten, Cafés und kleinteiliger Gastronomie wird von den Bürgern mit der Präferenz für Arbeiten in dem Gebäude ebenfalls im Mittel höher präferiert (vgl. Abb. 54).

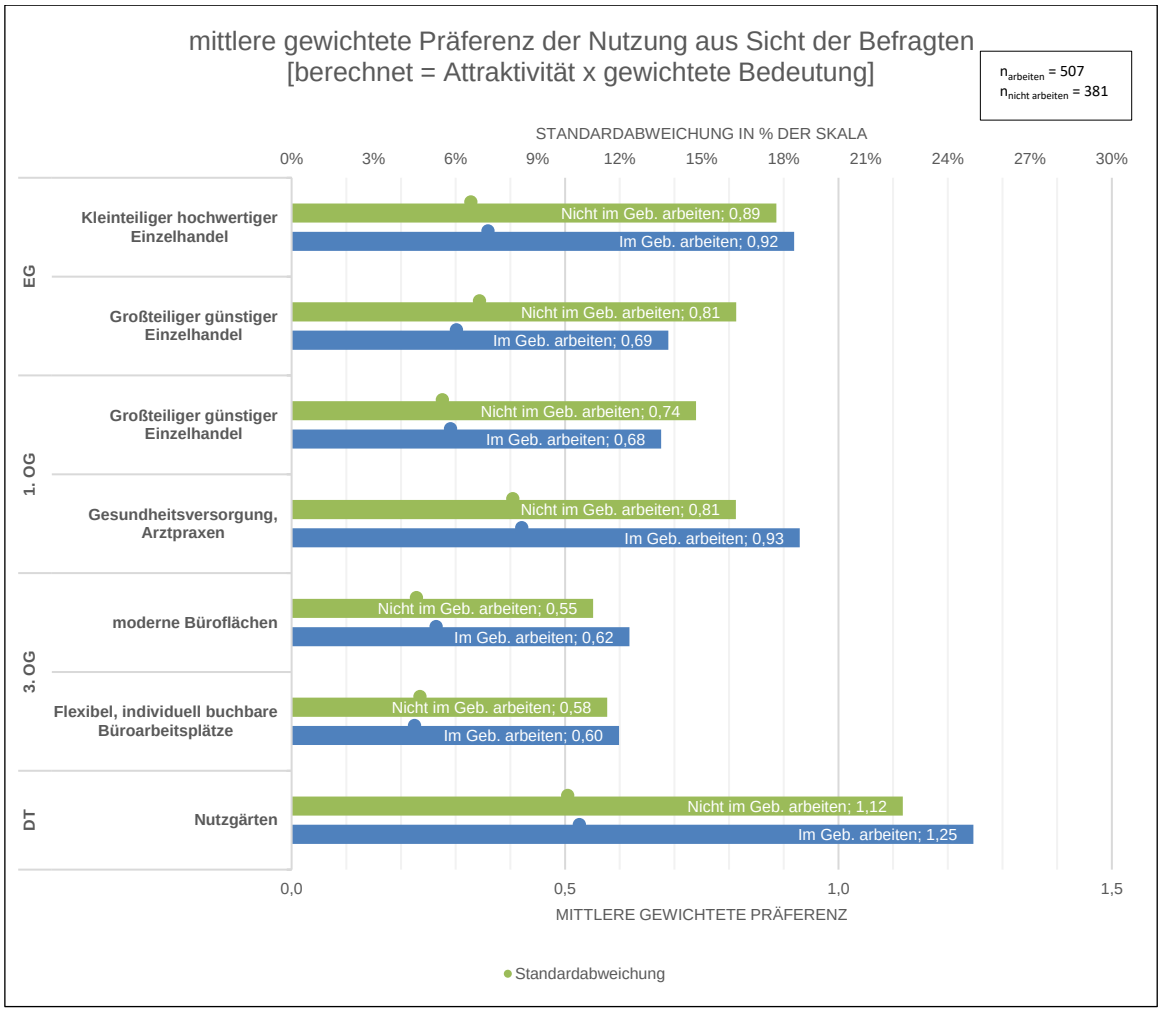


Abb. 54: Mittlere gewichtete Bedeutung der Geschossnutzung nach Wunsch im Gebäude zu arbeiten

Die Untersuchung der mittleren Gewichteten Präferenzen der befragten Bürger, die in der zusammengestellten Immobilie wohnen wollen im Vergleich mit denen die dort nicht wohnen wollen wird nachfolgend untersucht. Erwartungsgemäß zeigt sich eine überdurchschnittliche mittlere gewichtete Präferenz für Wohnnutzungen bei den potenziellen Innenstadtbewohnern. Daneben zeigen sie eine erhöhte mittlere gewichtete Präferenz für Nutzungsformen, die Arbeiten im Gebäude ermöglichen. Beispielsweise ist die mittlere gewichtete Präferenz für moderne Büroflächen im 4. OG 16 % höher bei den potenziellen Innenstadtbewohnern. Daneben zeigen sie eine hohe mittlere gewichtete Präferenz für die Gesundheitsversorgung im 1. OG. Das unterstreicht die Notwendigkeit für Multifunktionalität, Mixed-Use-Ansätze als Flaschenhals für mehr Wohnen in den Innenstädten. In Bezug auf die Nutzungen der Dachterrasse zeigen die potenziellen Innenstadtbewohner geringere mittlere gewichtete Präferenzen im Vergleich zu denjenigen, die dort nicht wohnen wollen. Die mittlere gewichtete Präferenz für großteilige günstige Einzelhändler liegt 12 % niedriger als bei den Befragten, die nicht in dem Gebäude wohnen wollen (Abb. 54).

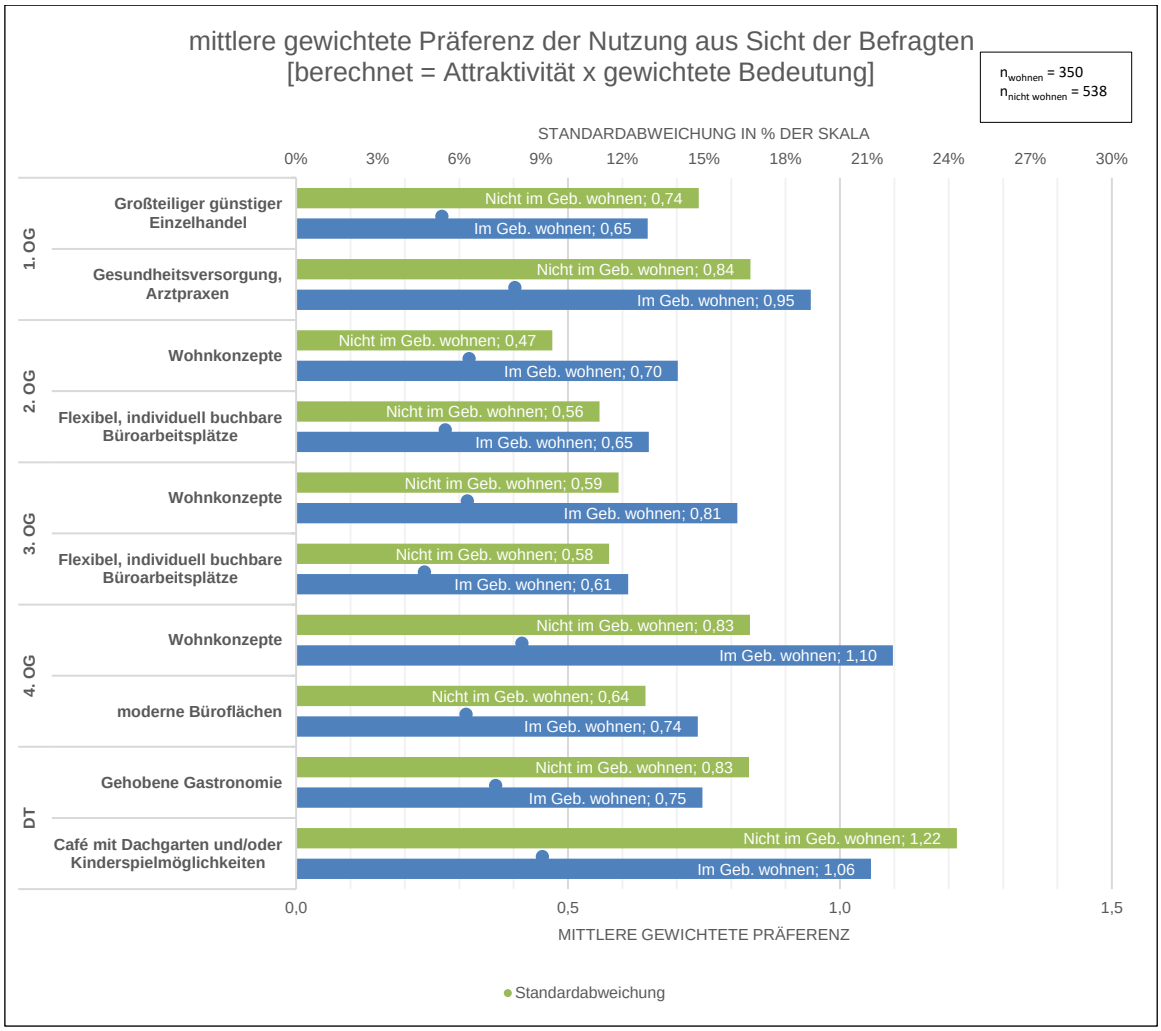
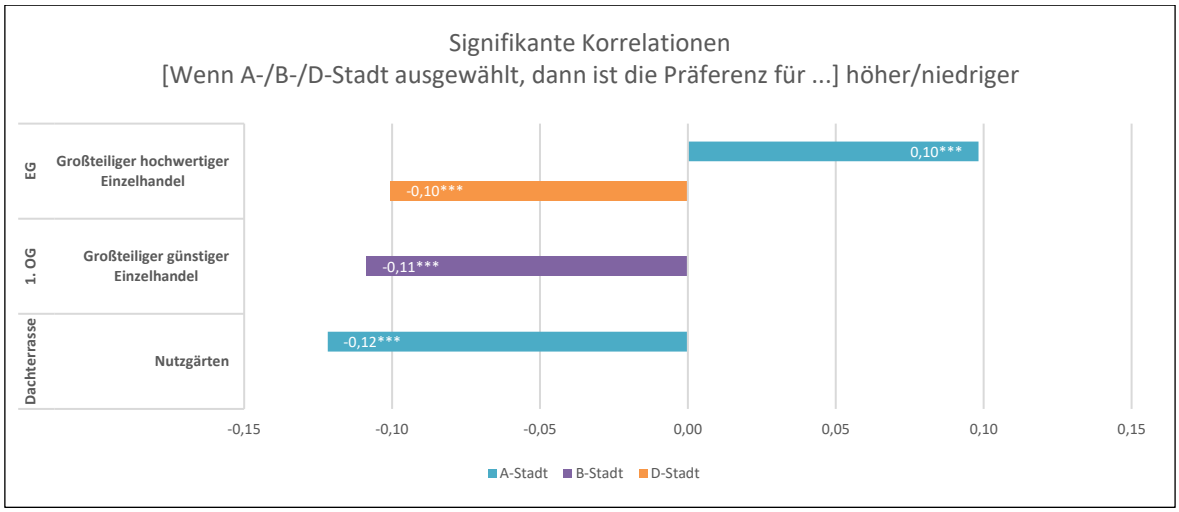


Abb. 55: Mittlere gewichtete Bedeutung der Geschossnutzung nach Wunsch im Gebäude zu wohnen

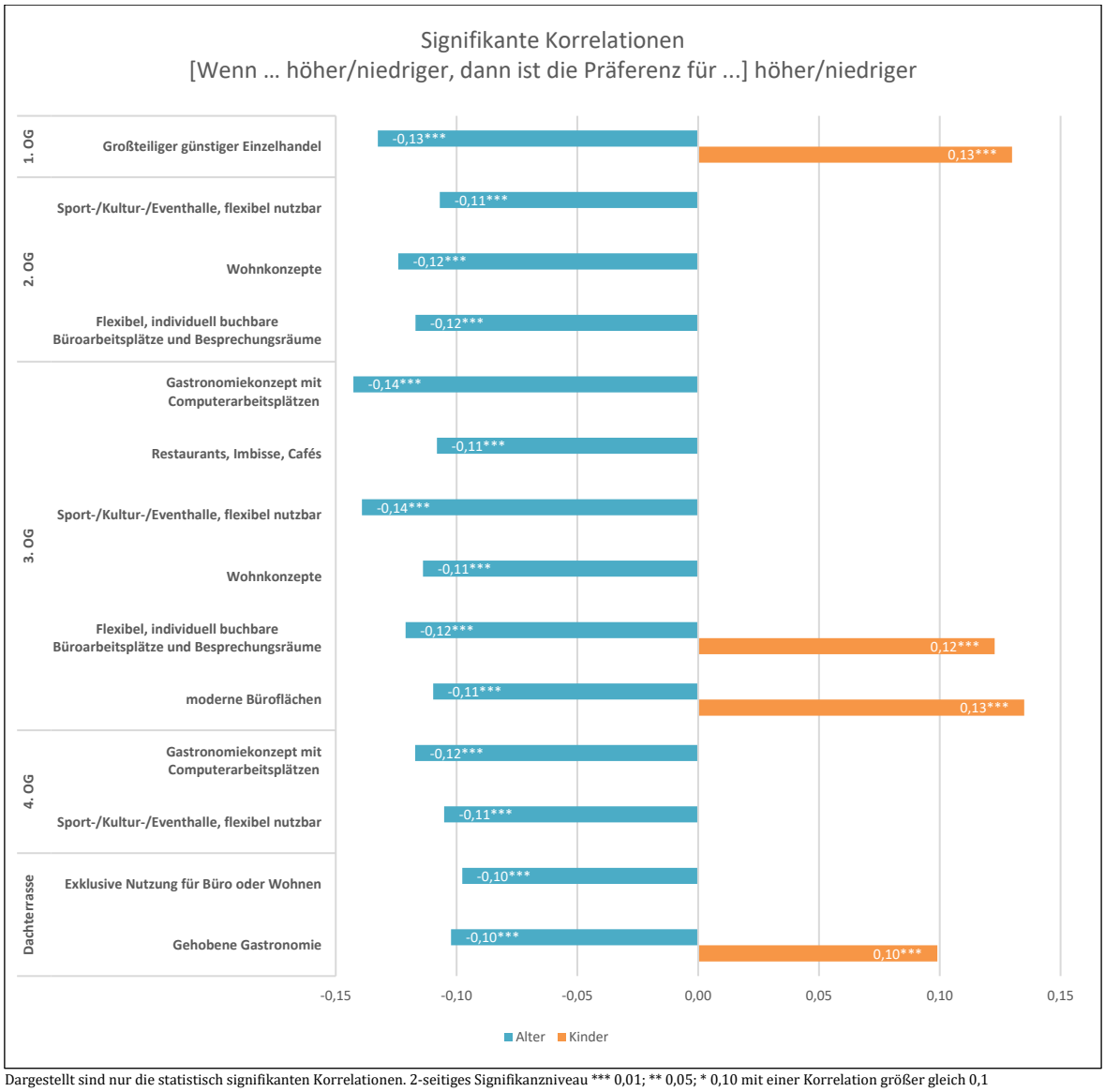
Die Untersuchung der gewichteten Präferenzen zu den Geschoss-(nach-)nutzungen auf Korrelation mit dem ausgewählten Stadtcluster zeigt, dass A-Städte eine signifikante Korrelation mit Einzelhandelsnutzungen in den unteren Geschossen aufweisen. In den oberen Geschossen korreliert die gewichtete Präferenz zur Nachnutzung mit Gastronomiekonzepten mit Computerarbeitsplätzen, Sport-/Kultur-/Eventhallen und negativ mit der gewichteten Präferenz für Nutzgärten und Cafés mit Dachgarten auf der Dachterrasse. Positiv ist die Präferenz für halb öffentliche gehobene Gastronomie korreliert. Die gewichtete Präferenz für Einzelhandel in den unteren Geschossen und Gastronomie mit Computerarbeitsplätzen sowie modernen Büroflächen in den oberen Geschossen von B-Stadt-Immobilien korreliert (vgl. Abb. 56).



Dargestellt sind nur die statistisch signifikanten Korrelationen. 2-seitiges Signifikanzniveau *** 0,01; ** 0,05; * 0,10 mit einer Korrelation größer gleich 0,1

Abb. 56: Signifikante Korrelationen ausgewählter Stadtcluster mit Präferenzen zu Geschossnachnutzungen

Im nächsten Schritt werden die Korrelationen der gewichteten Präferenzen zu den Geschossnutzungen in den unteren und oberen Geschossen mit soziodemografischen Angaben der befragten Bürger untersucht. Hier zeigt sich eine positive Korrelation des Alters mit der gewichteten Präferenz für Nahversorgung (je älter die Befragten, desto höher die Präferenz für Nahversorgung) und kleinteiligem günstigem Einzelhandel im UG. Dahingegen ist das Alter negativ mit der Präferenz für großteiligen hochwertigen Einzelhandel im UG, Gastronomie im EG, günstigem Einzelhandel im 1. OG sowie Arbeiten, Sport-/Kultur-/Eventhallen im oberen Geschoss korreliert (bspw. je jünger, desto höher die Präferenz für Büronutzung in der oberen Geschossnutzung). Die Nutzung der Dachterrasse für Open-Air-Kultur/Veranstaltungen und Gastronomie korreliert negativ mit dem Alter (bzw. je jünger, desto höher die gewichtete Präferenz). Die Anzahl der Kinder ist positiv mit der Präferenz zur Nutzung der Dachterrasse für Open-Air-Kultur und gehobener Gastronomie korreliert (vgl. Abb. 57).

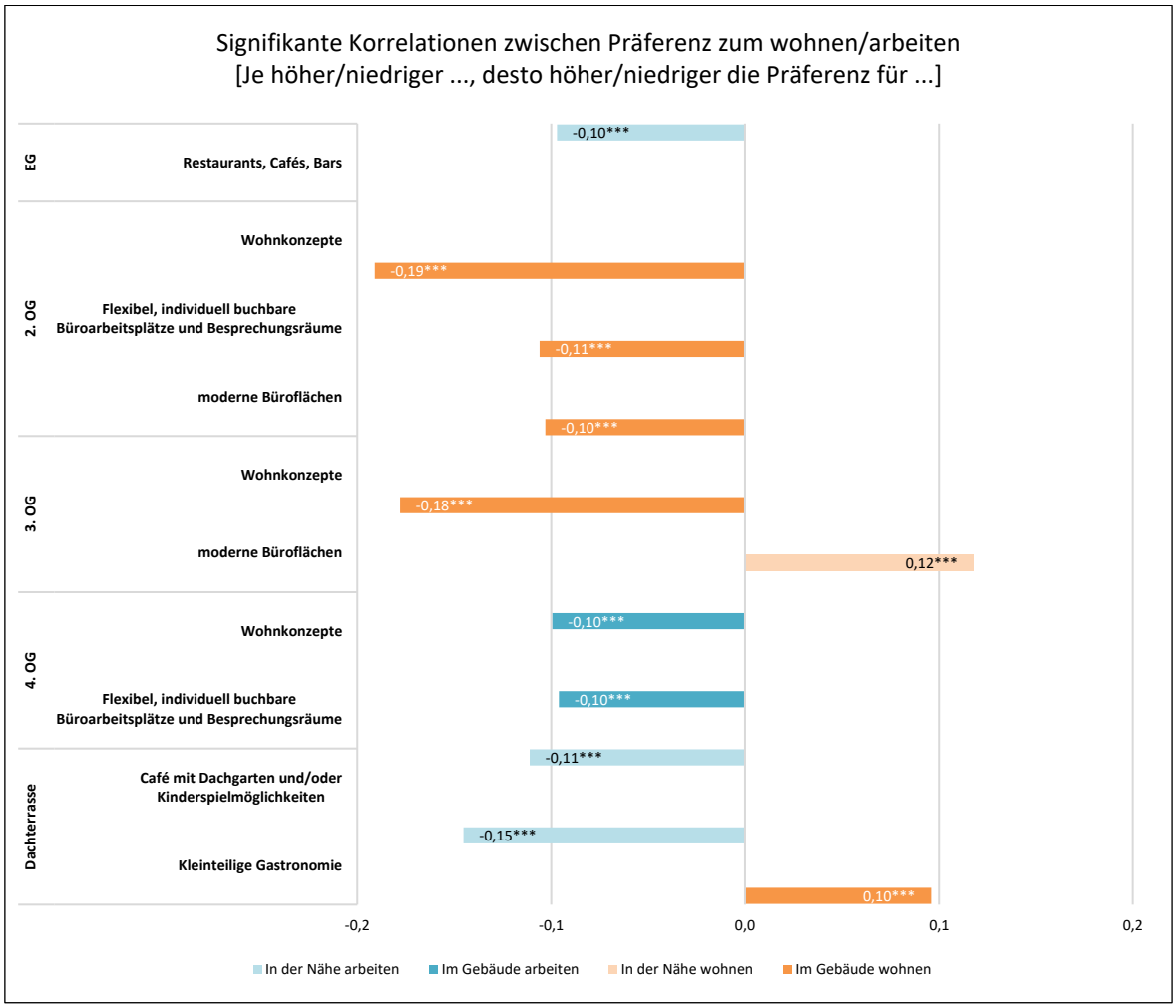


Dargestellt sind nur die statistisch signifikanten Korrelationen. 2-seitiges Signifikanzniveau *** 0,01; ** 0,05; * 0,10 mit einer Korrelation größer gleich 0,1

Abb. 57: Signifikante Korrelationen ausgewählter soziodemografischer Daten mit Präferenzen zur Ressourcenallokation in Bezug auf Nachhaltigkeit im Quartier

Zuletzt werden die Korrelationen der Präferenz für das Wohnen und Arbeiten in dem/in der Nähe des zusammengestellten Gebäudes mit den gewichteten Präferenzen der befragten Bürger zur jeweiligen Geschossnutzung untersucht. Die Präferenz zum Wohnen/Arbeiten in/am Gebäude ist von 1 = „Stimme vollständig zu“ bis 7 = „Stimme absolut nicht zu“ skaliert. Entsprechend deutet eine negative Korrelation der gewichteten Präferenz darauf hin, dass eine hohe Zustimmung mit einer hohen gewichteten Präferenz zusammenhängt und umgekehrt. In Bezug auf Wohnen im Gebäude zeigt sich wie zu erwarten eine negative Korrelation mit Wohnkonzepten im Gebäude (je höher die Zustimmung im Gebäude wohnen zu wollen, desto höher die gewichtete Präferenz für Wohnkonzepte in dem Gebäude und andersherum). Überraschend ist allerdings, dass auch die gewichteten Präferenzen für Büroarbeit im 2. OG negativ mit dem Wunsch nach Wohnen im Gebäude sind. In Bezug auf das Arbeiten im Gebäude zeigen sich, wie

zu erwarten, negative Korrelationen mit der Büronutzung im 4. OG, aber auch mit der Wohnnutzung (vgl. Abb. 58).



Dargestellt sind nur die statistisch signifikanten Korrelationen. 2-seitiges Signifikanzniveau *** 0,01; ** 0,05; * 0,10 mit einer Korrelation größer gleich 0,1

Abb. 58: Signifikante Korrelationen der Präferenz zum Wohnen und Arbeiten mit Präferenzen zur Ressourcenallokation in Bezug auf Nachhaltigkeit im Quartier

1.10.2 Zwischenfazit zu den präferierten Nachnutzungen in Warenhausimmobilien

Eine allgemeingültige Blaupause für den besten Nutzungsmix gibt es nicht

Die Bürgerbefragung hat gezeigt, dass zahlreiche Präferenzen eine gewisse Allgemeingültigkeit besitzen. Das bedeutet jedoch nicht, dass die Ergebnisse als allgemeingültige Blaupause verstanden und über jede Innenstadt gestülpt werden können. Vielmehr spannen die Ergebnisse den konzeptionellen Rahmen darüber was in Warenhausimmobilien akzeptiert wird. Die Studien dienen somit als Entscheidungshilfe für das individuelle Kuratieren der jeweiligen Innenstadt, welche unter Berücksichtigung – insbesondere lokaler Besonderheiten – den Weg zur optimalen Flächenallokation im Redevelopment von Warenhäusern liefern kann (vgl. Abb. 59). Insbesondere die gegenseitigen Synergien der Nutzungen sind hier zu beachten. Denn am Ende muss das Redevelopment den lokalen Bedarf der Bürger decken, um wirtschaftlich erfolgreich zu sein.

Quelle: In Anlehnung an Rabianski, J. S. & Clements. (2007). Mixed-Use Development: A Review of Professional Literature

Abb. 59 wirtschaftliche Erfolgsfaktoren von Mixed-Use Immobilien

Innenstädte haben das Potenzial wieder zum Lieblingswohnort der Bürger zu werden.

Die befragten Bürger zeigen ein sehr starkes Interesse daran, in der zusammengestellten Innenstadtimmobilie (39 %) oder in deren Nähe (62 %) zu wohnen. Der Frage – in der

vorhergehenden Befragung –, ob die Befragten grundsätzlich in der Innenstadt wohnen wollen, stimmten lediglich 34 % zu. Diese Zahlen verdeutlichen die Kluft zwischen dem, was die Befragten sich in der Innenstadt (auch zum Wohnen) wünschen/präferieren, und dem, was sie dort vorfinden. Dabei liefern die Ergebnisse Hinweise auf die präferierte Ausgestaltung von Immobilien, die die Magnetwirkung von Städten wieder entfalten. Spannend ist hier auch, dass die Präferenz für das Wohnen bzw. Arbeiten im Gebäude signifikante Korrelationen mit den jeweils anderen Nutzungsformen zeigen. Dies zeigt, dass Work-Life-Integration für einige Befragte ein präferiertes Innenstadtmodell ist. Im Gegensatz dazu gibt es auch Hinweise, dass die Befragten, welche in der Nähe des Gebäudes wohnen wollen, eine niedrigere Präferenz für Büronutzungen im Gebäude haben. Dies indiziert den Gegenpol, welcher eher die Trennung von Leben und Arbeiten präferiert (Paper von Yassien und Martin).

Erdgeschossnahe Nutzungen benötigen flankierende Angebote

In der vorhergehenden Studie konnte gezeigt werden, dass Einzelhandel noch immer ein integraler Bestandteil der Innenstädte ist. Die klassische reine Einzelhandelsnutzung in den erdgeschossnahen Lagen allein entspricht allerdings nicht der mittleren gewichteten Präferenz der befragten Bürger. Sofern es in der Innenstadt nicht genügend Basisversorgung in Form von Nah- und Gesundheitsversorgung gibt, tritt vielmehr der Wunsch nach diesen Nutzungen in den Vordergrund. Der Hebeleffekt auf die Präferenz der Bürger in Bezug auf diese Nutzungen ist immens. Entsprechend können Innenstadtimmobilien – bei Unterversorgung der Innenstadt – durch vermeintlich unattraktive Nutzungen einen Wettbewerbs- und Standortvorteil gegenüber anderen Immobilien gewinnen. Wichtig ist hierbei, dass der lokale Nutzungsmix um die Innenstadtimmobilie einkalkuliert werden muss. Den 10. Supermarkt in der Innenstadt zu planen, wird sicherlich nicht den erwünschten Erfolg bringen, dagegen kann der erste Supermarkt sehr wohl die Präferenzen der Bürger zu einem hohen Maße decken.

Günstiger Einzelhandel ist in Innenstädten eher ungern gesehen

Die Präferenzen der befragten Bürger in Bezug auf günstigen Einzelhandel zeigen, dass dies im EG und 1. OG am geringsten präferiert wird. Die geringste Präferenz weist hier der kleinteilige günstige Einzelhandel auf. Das zeigt nochmals deutlich, dass die Nachvermietung/Zwischenvermietung um jeden Preis der Innenstadt eher schadet als ihr nutzt. Im Gegensatz dazu wird der hochwertige kleinteilige Einzelhandel von allen Einzelhandelsnutzungen in den genannten Geschossen am stärksten präferiert. Dies deckt sich mit den Erkenntnissen aus der ersten Haushaltsbefragung (vgl. Pfnür & Rau, 2024), in welcher die Bedeutung von Lokalität und dem besonderen Charme der Angebote der Innenstädte hervorgehoben wurde. Insofern können kleinere Shops mit Boutiquen und lokale Händler erheblich zur Akzeptanz der Innenstadtimmobilien beitragen. An zweiter Stelle steht der großteilige hochwertige Einzelhandel, welcher

ebenfalls einen Beitrag zur Steigerung der Akzeptanz der Innenstadtimmobilie leisten kann und in vielen Fällen der Hauptgrund für den Innenstadtbesuch darstellt. Sofern Wohn- und Büronutzung in dem Gebäude Einzug halten soll, gilt dies nochmals verstärkt. Hier liegt die mittlere gewichtete Präferenz derjenigen, die sich vorstellen können in der Immobilie zu wohnen, in Bezug auf die günstige Einzelhandelsnutzung im EG bspw. 12 % niedriger als bei denjenigen, die dort nicht wohnen wollen. Dies gilt es bei der Entwicklung von Projekten zu beachten.

Meine Stadt, mein Rooftop-Erlebnis

Dass die Erdgeschosslagen im Kontext von Innenstadtimmobilien wichtig sind, ist nicht verwunderlich. Was jedoch überrascht, ist, dass die befragten Bürger den Nutzungen auf der Dachterrasse im Mittel eine höhere Bedeutung zugestehen (EG: 16 %; DT: 18 %). Ein Blick auf die Dächer in Innenstadtlagen zeigt, dass hier oftmals viel ungenutztes Potenzial versteckt ist. Der Wunsch der Bürger nach einem offenen Himmel, ohne flankierende Bebauung, und Blick auf die Kubatur der Stadt folgt hierbei logisch auf den Wunsch der Bürger nach mehr Grün und mehr Bezug zum Charakter der jeweiligen Innenstädte. Die Bürger geben sich nicht mehr damit zufrieden, den Einkauf in vorgefertigten Bahnen in Gebäudeschluchten zu erledigen. Sie wollen die Innenstadt erleben, wofür sich Dachterrassen als Rückzugsorte über dem Trubel der Innenstädte anbieten aber gleichzeitig das Erleben der stadtindividuellen Kubaturen und den Blick auf die Wahrzeichen der Städte ermöglichen. Damit ermöglichen die Dachterrassen wie kein anderes Geschoss den Bezug zu dem individuellen, lokalen Charakter der jeweiligen Stadt und können dabei die Kulisse für das zusammenkommen, den sozialen Austausch und das Setting für das Teilen von Erlebnissen bieten.

Die mittleren Geschosse laden zur Überraschung ein

Den Nutzungen in den mittleren Geschossen der Innenstadtimmobilie werden aus Sicht der befragten Bürger die geringsten Bedeutungen zugewiesen. Diese schwachen Präferenzen für die mittleren Geschosse bedeuten aber auch, dass Bürger sich auf keine Nutzung der Geschosse eingeschossen haben. Das gibt Immobilieneigentümern die Chance in den Geschossen Neues zu wagen und alternative Nutzungskonzepte zu implementieren. Diese Konzepte ergänzen dabei idealerweise die Hauptnutzungen der umliegenden Geschosse über vorhandene Kopplungseffekte (vgl. Pfnür & Rau, 2024). Inspiration für die Zwischengeschossnutzungen geben die Präferenzen der befragten Bürger im folgenden Kapitel.

Die Rückeroberung der Innenstädte als Wohn- und Arbeitsort bedarf Anpassungen im Status quo

57 % (64 %) würden gerne in (in der Nähe) der von ihnen präferierten Innenstadtimmobilie arbeiten. Der Frage – in der vorhergehenden Befragung –, ob die Befragten grundsätzlich in der Innenstadt arbeiten wollen, stimmten lediglich 50 % zu (davon gaben 11 % an dort bereits zu arbeiten). Analog zum Wohnen zeigt sich hier, dass die richtige Ausgestaltung der Immobilien die Innenstädte als (Büro-)Arbeitsstandort interessant machen kann. Diejenigen, die in der Immobilie arbeiten wollen, zeigen im Mittel eine höhere Präferenz für die Beimischung von Gesundheitsversorgung, Wohnkonzepten und den Nutzungen auf der Dachterrasse wie Nutzgärten, Cafés und kleinteilige Gastronomie. Auch hier wird deutlich, dass das Work-Life-Blending ein Kernthema der befragten Bürger ist und Immobilien, die alles aus einer Hand bieten, von den Befragten präferiert werden. Umgekehrt zeigen die potenziellen Bewohner der Innenstadtimmobilien hohe mittlere gewichtete Präferenzen für die Stärkung von Büronutzungen in der Immobilie. Dabei zeigen sie eine geringere gewichtete Präferenz für Nutzungen auf der Dachterrasse. Das impliziert einen stärkeren Fokus auf die Deckung der Basisbedürfnisse durch ihre Innenstadtimmobilie.

Das Kuratieren von Innenstadtimmobilien bedarf neuer Bewertungskonzepte

Der Wert von innerstädtischen Immobilien unterliegt besonderen und individuellen Rahmenbedingungen. Immobilien in Innenstädten sind zum einen im besonderen Maße als in das Quartier eingebettetes Element zu verstehen und zum anderen stark vom sich wandelnden Bedarf der Bürger abhängig. Beides Faktoren, die in der klassischen Immobilienbewertung maximal eine Nebenrolle spielen. Dabei ist der Wert einer Immobilie, welche den lokalen Bedarf der Bürger auf strategische Art und Weise entgegenkommt – durch eine Mischung an Nutzungen, die unter Umständen zwar weniger Rendite erzielt aber das Gesamtkonzept durch Synergien zwischen den Nutzungen und Deckung der Bedarfe unterstützt – höher als der einer Immobilie, die sich nicht in die lokalen Rahmenbedingungen einfügt (vgl. Rabianski & Clements, 2007, S. 8). Dabei ist die korrekte Bewertung und dadurch Refinanzierbarkeit solcher Projekte im hohen Maße von einer angemessenen Bewertung abhängig. Somit lädt diese Studie die Akteure ein, bestehende Modelle zur Bewertung von innerstädtischen Immobilien zu hinterfragen und zu erweitern, um ein realistisches Bild der Situation abzugeben und damit einen Beitrag zur erfolgreichen Transformation der Innenstädte zu leisten.

1.11 Nachnutzung der Zwischengeschosse in Warenhausimmobilien

Die Nachnutzung der Zwischengeschosse von Warenhausimmobilien gestaltet sich aus wirtschaftlicher Sicht oftmals als anspruchsvoll. Da die Mieten für klassische Erdgeschossnutzungen wie Einzelhandel mit der Höhe abnehmen, und die Mieten für klassische Obergeschossnutzungen wie Büro oder Wohnen nach unten hin abnehmen (vgl. Danton & Himbert, 2017, S. 11, 2017, S. 117), finden sich in den Mittelgeschossen in der Regel die ertragsschwächeren Flächen bei gleichzeitig technisch anspruchsvollem Redevelopment. Diese eher ertragsschwächeren Flächen bieten jedoch Chancen die Immobilie und Innenstadt mit weniger mietstarken Nutzungen insgesamt multifunktionaler zu gestalten. Durch Kopplungseffekte können alle Nutzungen voneinander profitieren. Um eine – aus Sicht der befragten Bürger – attraktive Nachnutzung für die Zwischengeschosse zu finden, wurden diese nach ihrem präferierten Nutzungsmix befragt. Die befragten Bürger sollten ihre präferierte Nutzung eines exemplarischen Geschosses in ihrer Innenstadt, welches in zwei großflächige Einheiten, eine kleinflächige und eine Gastronomieeinheit aufgeteilt war, bestimmen. Die Ergebnisse werden nachfolgend dargelegt.

1.11.1 Präferenzen der befragten Bürger bezüglich der mittleren Geschosse von Warenhausimmobilien

Im Kontext des Redevelopment von ehemaligen Warenhausimmobilien rückt die Nachnutzung der mittleren Geschosse stärker in den Fokus. Die ehemals mit Einzelhandelsnutzung bespielten Flächen entsprechen in der Geschosslage meist nicht mehr dem Bedarf der Bürger – die Zuführung zu neuen Nutzungen bietet sich an. Da sie weder die Qualitäten der erdgeschossnahen Flächen (u. a. Zugänglichkeit von der Fußgängerzone, gut sichtbare Fassadenbereiche) und der oberen Geschosse (u. a. Tageslicht, Ausblick und verhältnismäßig abseits vom Trubel) vorweisen, sind Nachnutzungskonzepte weniger naheliegend. Dennoch bieten diese Flächen die Möglichkeit als Schnittstelle zwischen den oberen und unteren Lagen zu fungieren und mit flankierenden Nutzungen die anderen Geschossnutzungen zu befruchten und die größten Freiheitsgrade in der Nachnutzung. Die Geschosse können somit einen Mehrwert für die umgebenden Geschosse und die umliegende Innenstadt bieten – oder das Potenzial kann ungenutzt verpuffen. Im Folgenden werden die Präferenzen der befragten Bürger im Hinblick auf die Nachnutzungen in den Zwischengeschossen untersucht, um Immobilieneigentümern und anderen Innenstadtakteuren Hinweise auf mehrheitsfähige, zukünftige Entwicklungsrichtungen zu geben.

Die befragten Bürger sollten sich vor diesem Hintergrund die von Ihnen präferierte Nutzung in den mittleren Geschossen zusammenstellen. Hierzu wurde ein beispielhaftes Geschoss in verschiedene Quadranten aufgeteilt, die mit unterschiedlichen Nutzungen bestückt werden

konnten (vgl. Abb. 60). Die Präferenzen der befragten Bürger wurden auf dieser Grundlage gemessen.

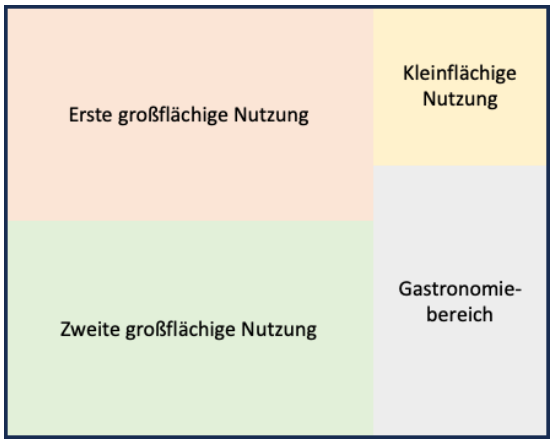


Abb. 60 Visualisierung aus der Umfrage zur Auswahl der Mittelgeschossnutzungen

In Bezug auf die Gastronomienutzung stechen besonders Imbisse/Foodcourts und Cafés/Barista-Bars heraus, welche für 30 %/27 % die attraktivste Nutzung darstellen. Im Gegensatz dazu geben 27 %/29 % der befragten Bürger an, dass hochwertige Restaurants/Eltern-Kind-Cafés die unattraktivste Nutzung darstellen. In der ersten großen Fläche wird der Indoor-Wochenmarkt und Eventsupermarkt von 29 % als attraktivste Nutzung in der Fläche präferiert. Dicht gefolgt von Eventflächen (25 %) und Unterhaltung/Freizeit/Spiele (24 %). Coworking stellt für 40 % der Befragten das unattraktivste Merkmal dar und bildet das Schlusslicht in dieser Fläche. In der zweiten großen Fläche werden Ärztezentren mit weitem Abstand von fast der Hälfte der befragten Bürger als attraktivste Nutzung präferiert. Sporthallen und Boulder-/Kletterzentren stellen für fast ein Drittel der Befragten das unattraktivste Merkmal dar. In der kleinflächigen Nutzung werden insbesondere Wellnessangebote von fast einem Drittel der Befragten als attraktivste Nutzung präferiert. E-Sport stellt dagegen für fast die Hälfte der befragten Bürger die unattraktivste Nutzung dar (vgl. Abb. 61).

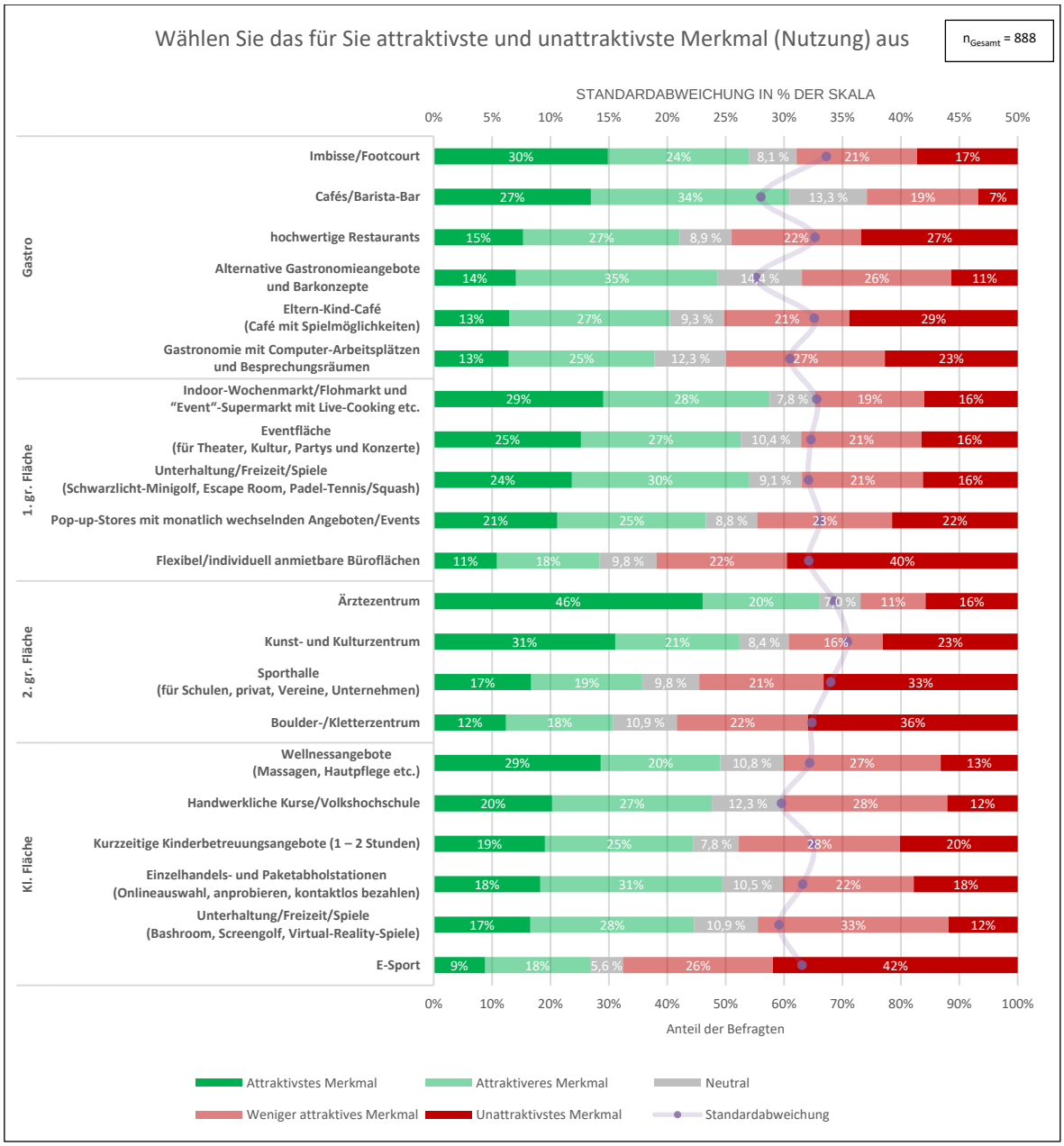


Abb. 61: Präferenzen der Befragten in Bezug auf die Mittelgeschoss(nach-)nutzung in einer Warenhausimmobilie

Es zeigt sich, dass aus Sicht der befragten Bürger die Präferenz zur Nutzung der 2. großen Fläche die höchste gewichtete Bedeutung erfährt, gefolgt von der Gastronomienutzung, der kleinflächigen Nutzung und der zweiten großflächigen Nutzung (Abb. 62).

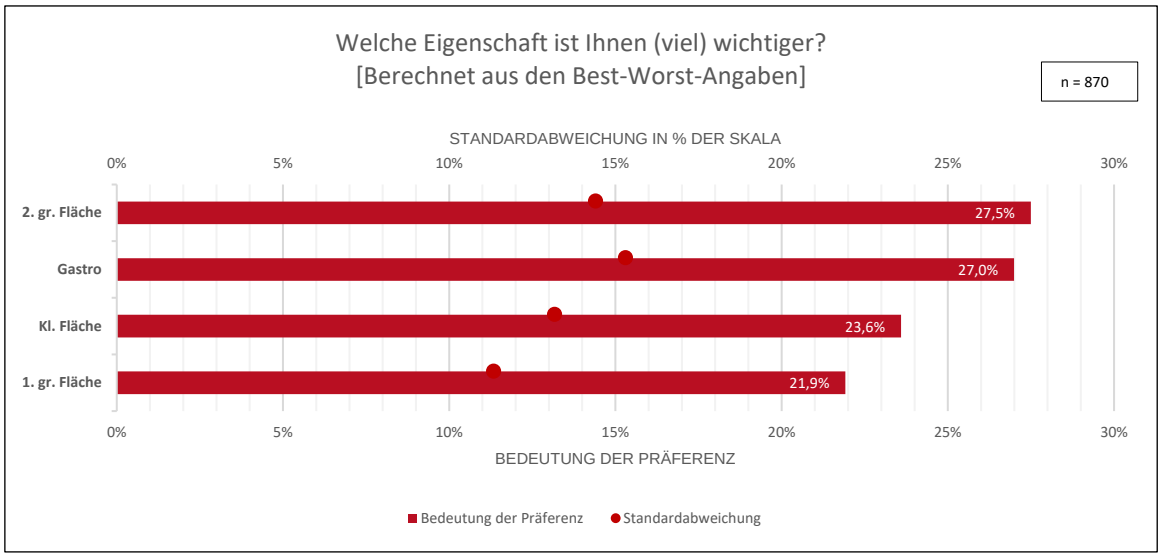


Abb. 62: Gewichtete Bedeutung der Nutzungsmöglichkeiten in den Mittelgeschossen insgesamt und pro Stadtgröße

Die Untersuchung der signifikanten Subgruppenunterscheidung nach Stadtclustern bezüglich der gewichteten Präferenzen zeigt, dass die gewichteten Präferenzen sich insbesondere in den unterschiedlichen Stadtclustern unterscheiden. Jedoch betrifft dies – mit Ausnahme der urbanen Wellnessangebote – Nutzungen, die im Mittel unterdurchschnittlich stark von den Bürgern präferiert werden. In Bezug auf die Mosaic-Milieus zeigen sich kaum signifikante Unterschiede in Bezug auf die gewichtete Präferenz der befragten Bürger für die Nutzung in den mittleren Geschossen. Dies spricht dafür, dass die gewichteten Präferenzen der mittleren Geschosse von Warenhausimmobilien am ehesten durch die Stadtcluster sowie Alter (vgl. Abb. 69) und weniger durch die Milieus determiniert werden. Somit können die mittleren Geschosse ebenfalls als Schnittstelle zwischen den verschiedenen Milieus verstanden werden (vgl. Tabelle 9).

Tabelle 9: Signifikanzniveaus der Subgruppenpräferenzen zu den Zwischengeschossnutzungen

	Element	Stadtcluster	NHEK	Mosaic Wohlstand			Mosaic Wohnort				Gew. ∅ Präferenz
				Wohlhabend	Mittelschicht	weniger wohl.	Urban	Vorstadt	Außenbezirk	Außerhalb	
2.gr. Fläche	Ärztezentrum	0,17	0,29	0,58	0,40	0,89	0,37	0,48	0,55	0,38	2,03
	Kunst- und Kulturzentrum	1,00	**0,06**	**0,10**	**0,05**	0,37	0,23	0,76	0,90	0,48	1,45
	Sporthalle	**0,00**	0,27	0,67	0,44	0,71	0,37	0,27	0,80	0,61	**1,07**
	Boulder-/Kletterzentrum	**0,05**	0,52	0,51	0,11	0,94	0,23	0,26	0,95	**0,09**	**0,91**
Gastronomie	**Cafés/Barista-Bar**	0,93	0,55	0,98	0,74	0,12	0,35	0,80	0,83	0,30	**1,72**
	Imbisse/Foodcourt	0,70	0,22	0,26	0,91	0,88	0,68	0,37	0,77	0,77	1,61
	Alternative Gastronomieangebote	0,51	0,13	**0,10**	0,40	0,60	0,15	0,51	0,40	0,25	**1,42**
	hochwertige Restaurants	0,75	**0,01**	0,40	0,57	0,41	0,59	0,64	0,81	0,78	**1,24**
	Gastronomie mit Computer-Arbeitsplätzen	**0,07**	0,84	**0,09**	0,71	0,32	0,18	0,64	0,47	0,60	**1,15**
	Eltern-Kind-Café	**0,01**	**0,01**	0,49	0,77	0,97	0,32	0,85	0,96	0,98	**1,14**
Kl. Fläche	**Wellnessangebote**	**0,07**	0,91	0,94	0,54	0,76	0,20	0,17	0,47	0,43	**1,31**
	Handwerkliche Kurse/Volkshochschule	0,41	0,13	0,98	0,78	0,76	0,78	0,50	0,76	0,91	1,29
	Einzelhandels- und Paketabholstationen	**0,06**	0,83	0,23	0,49	0,31	0,34	0,19	0,89	0,46	**1,24**
	Unterhaltung/Freizeit/Spiele	**0,01**	0,47	0,17	0,93	0,17	0,25	0,44	0,33	0,93	**1,23**
	Kurzzeitige Kinderbetreuungsangebote	0,55	0,12	0,58	0,76	0,63	0,75	0,90	0,79	0,91	1,20
	E-Sport	**0,04**	0,19	0,63	0,72	0,35	0,34	0,67	0,26	0,15	**0,76**
1. gr. Fläche	Indoor-Wochenmarkt/Flohmarkt/„Event"-Supermarkt	0,36	0,95	0,84	0,14	0,92	0,15	0,20	0,64	0,92	1,35
	Eventfläche	0,50	0,56	0,40	0,65	0,47	0,91	0,79	0,22	0,54	1,26
	Unterhaltung/Freizeit/Spiele	0,81	0,42	0,45	0,43	0,32	0,95	0,59	0,87	**0,10**	**1,22**
	Popup-Stores	0,42	0,64	**0,04**	0,19	0,27	**0,08**	0,14	0,83	0,68	1,11
	Flexibel/individuell anmietbare Büroflächen	**0,00**	**0,01**	0,34	0,60	**0,10**	0,43	0,39	0,15	0,69	**0,71**
	Mittelwert/Anzahl Sign. (**fett**)	–/9	–/4	–/4	–/1	–/1	–/1	–/–	–/–	–/2	**1,26/–**

Subgruppe signifikant unterschiedlich und überdurchschnittliche Präferenz – Subgruppenbetrachtung findet statt
Subgruppe nicht signifikant unterschiedlich
--- Trennung zwischen über/unterdurchschnittlicher mittlerer gewichteter Präferenz
NHEK: Nettohaushaltseinkommen

Hinweis zur Leseart
Bei den angegebenen Werten (Signifikanzniveaus) handelt es sich um Ergebnisse eines statistischen Tests zur Überprüfung ob die Subgruppen (bspw. Aufteilung nach Einkommensklassen – NHEK) sich im Antwortverhalten unterscheiden. **Das Signifikanzniveaus kleiner gleich 0,1 gibt an, dass das Antwortverhalten in den Subgruppen sich nicht ähnelt, also unterschiedlich ist.** Am Beispiel von NHEK zeigt ein Wert kleiner gleich 0,1 an, dass die verschiedenen Einkommensklassen bezüglich des Elements unterschiedliche mittlere gewichtete Präferenzen vorweisen.

Die mittlere gewichtete Präferenz der befragten Bürger in Abb. 63 zeigt in Dunkelrot die über die Stadtcluster konsistenten Präferenzwerte. Hier zeigt sich, dass Ärztezentren die höchste mittlere gewichtete Präferenz durch die befragten Bürger erfahren. Die am meisten präferierten Gastronomienutzungen zeigen sich über die Stadtcluster eher heterogen. Im Gegensatz dazu gibt es eine klare Präferenz für urbane Wellnessangebote und Indoor-Wochenmärkte bzw. Event-Supermärkte mit Live-Cooking. Im nächsten Schritt werden die mittleren gewichteten Präferenzen – sofern relevant – in der Subgruppe nach Stadtclustern ausgewertet.

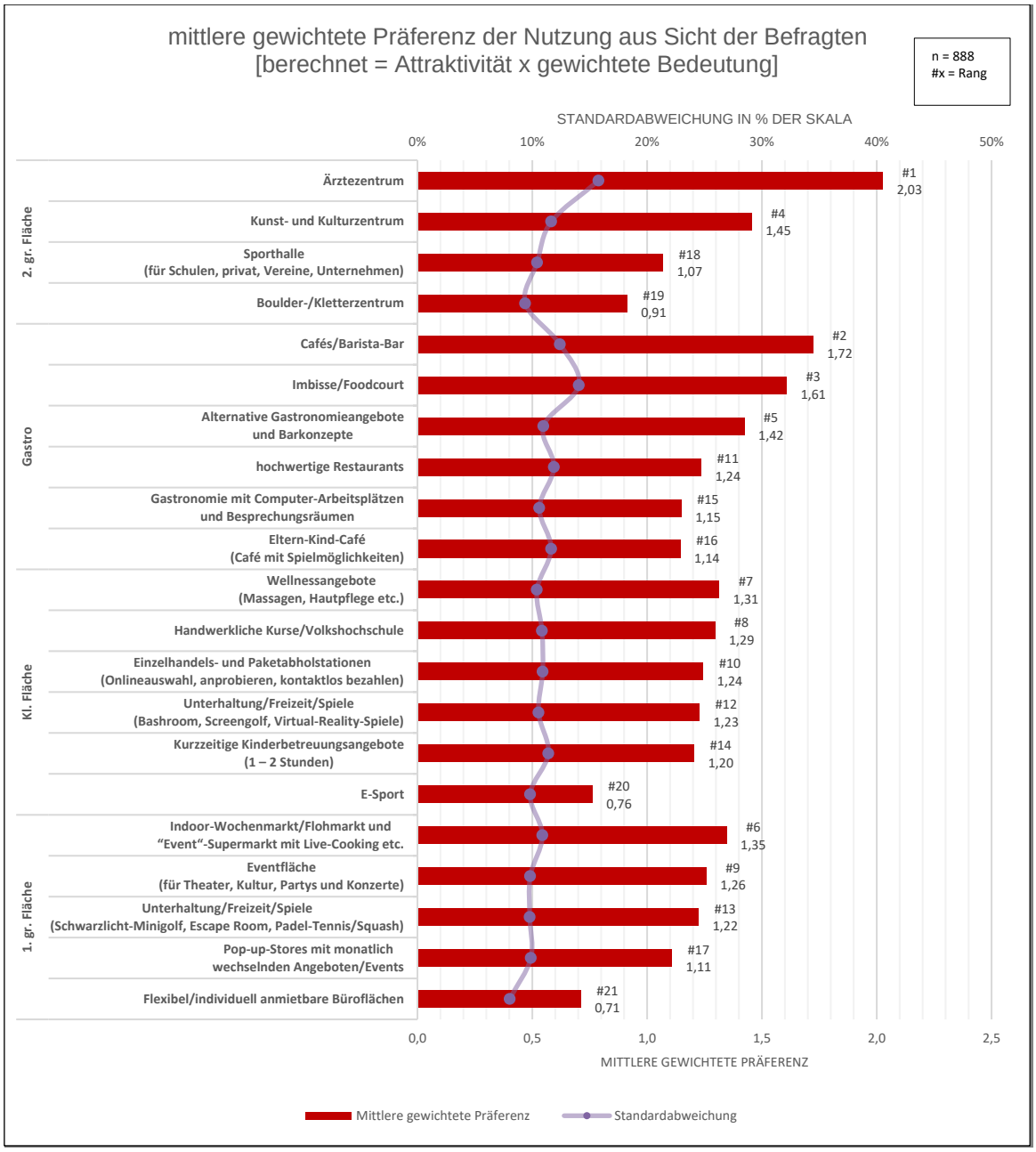


Abb. 63: Mittlere gewichtete Bedeutung der Zwischengeschossnutzungspräferenz

Die befragten Bürger präferieren Ärztezentren im Mittel besonders in B- und C-Städten. In A-Städten reduziert sich der Abstand zum 2. Rang auf ca. 5 % im Vergleich zu 18 % im Mittel über alle Städte. Wellnessangebote werden dahingegen stärker in A-Städten präferiert. (vgl. Abb. 64 i. V. m. Abb. 63)

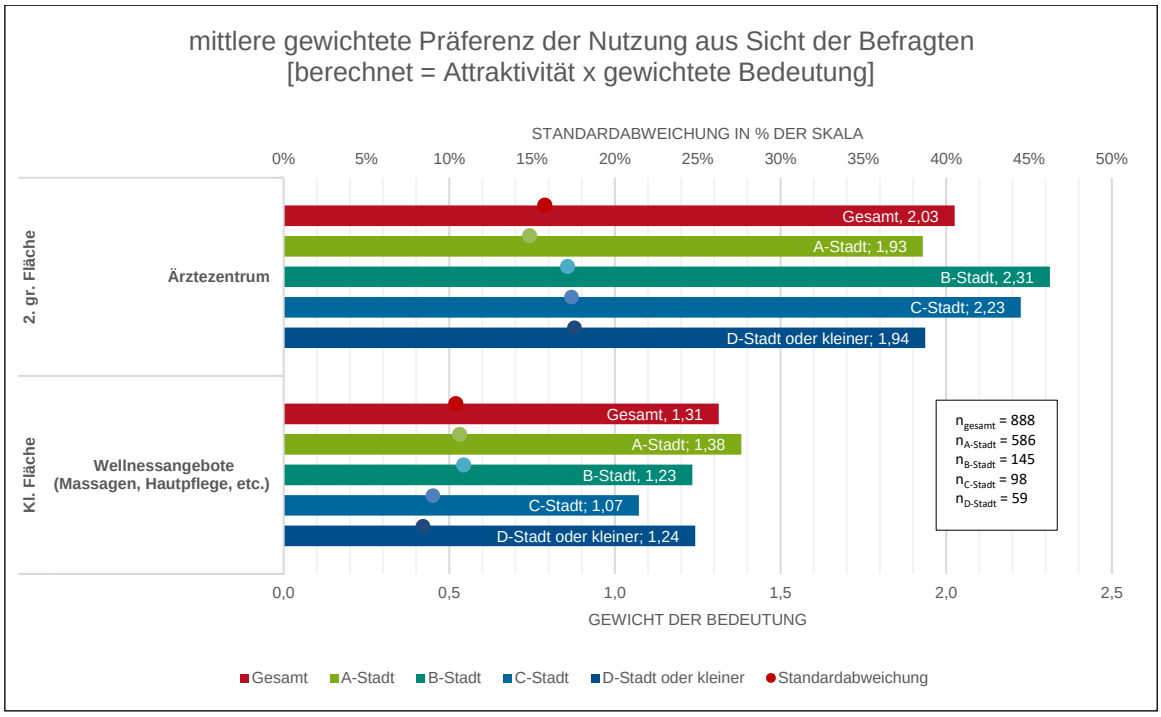


Abb. 64: Gewichtete Bedeutung der Präferenzen für Zwischengeschossnutzungen, insgesamt und pro Stadtgröße

Die Untersuchung der mittleren gewichteten Präferenzen der befragten Bürger nach Einkommensklassen zeigt, dass besonders die befragten Bürger der hohen Einkommensklassen überdurchschnittlich hohe Präferenzen für Eltern-Kind-Cafés (39 % über dem Durchschnitt) und hochwertige Restaurants (49 % über dem Durchschnitt) in den Zwischengeschossen zeigen. Die Einkommensklasse ab 6.001 € und die niedrigen Einkommensklassen zeigen diesbezüglich unterdurchschnittliche starke Präferenzen. Dahingegen wird Kunst- und Kultur besonders stark von den niedrigeren Einkommensklassen präferiert (19 % über dem Durchschnitt). Die mittlere Gewichtete Präferenz für Coworking sinkt grundsätzlich mit sinkendem Haushaltsnettoeinkommen (auf niedrigem Niveau). Befragte der höchsten Einkommensklassen zeigen eine 41 % höhere Präferenz für diese Nutzung. Dahingegen zeigen Einkommensklassen unter 2.000 € eine 24 % niedrigere mittlere gewichtete Präferenz im Vergleich zum Durchschnitt (vgl. Abb. 65).

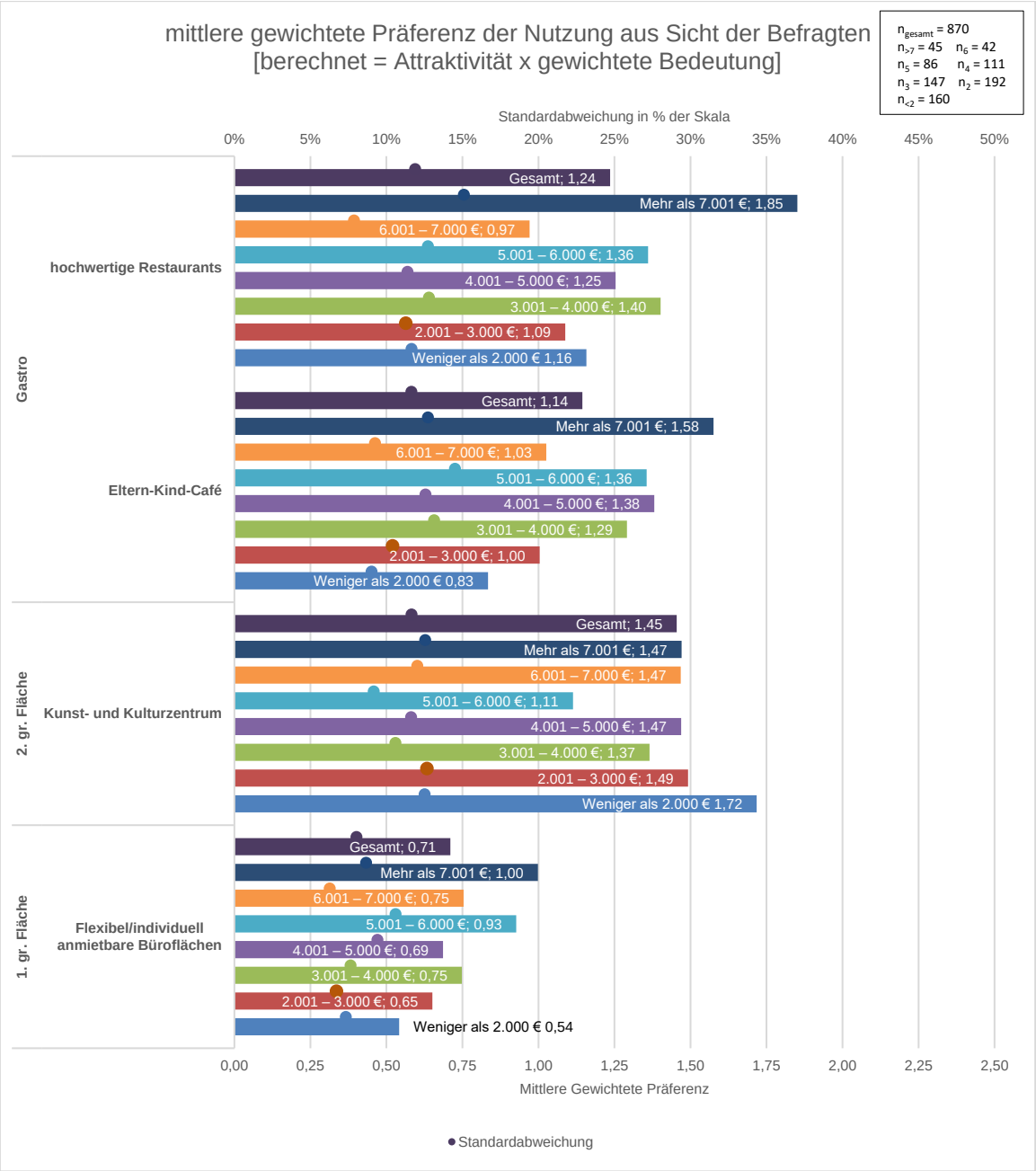


Abb. 65: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Mittelgeschossnutzungen in der Subgruppenbetrachtung nach Einkommensklassen

In Bezug auf die in wohlhabenden Wohngegenden beheimateten Mosaic-Milieus zeigt sich, dass die Präferenz für alternative Gastronomiekonzepte mit steigender Urbanität der Milieus steigt. Die höchste mittlere gewichtete Präferenz weisen die Sophisticated Singles auf (23 % über dem Schnitt). Die Milieus Career and Family sowie Comfortable Retirement zeigen hier im Mittel deutlich unterdurchschnittliche Präferenzen. In Bezug auf Popup-Stores zeigen die Sophisticated Singles eine unterdurchschnittliche mittlere gewichtete Präferenz (-30 %). Dahingegen wird Kunst- und Kultur besonders von Comfortable Retirement im gewichteten Mittel präferiert. (vgl. Abb. 66)

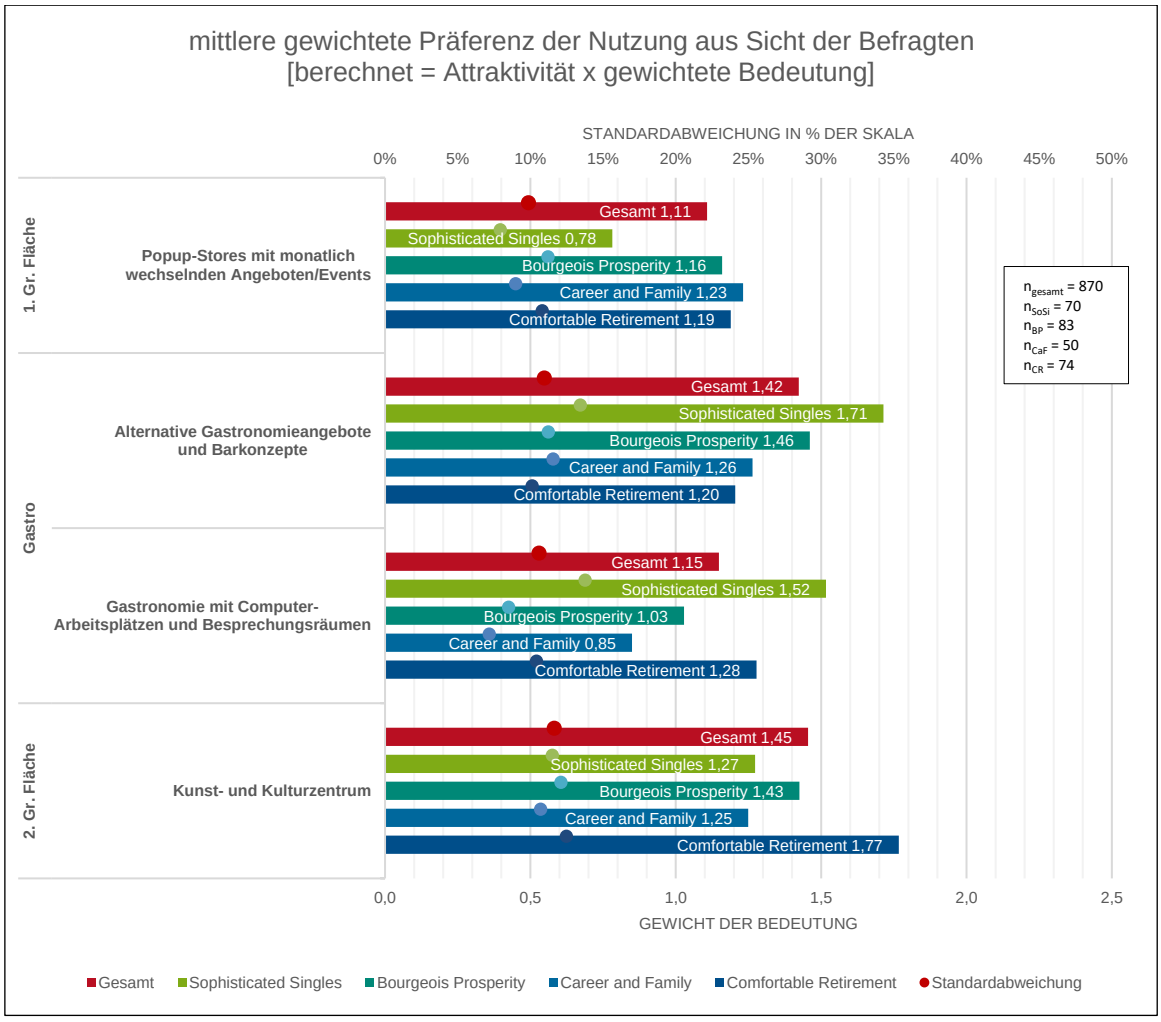


Abb. 66: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Mittelgeschossnutzungen in der Subgruppenbetrachtung nach wohlhabenden Mosaic-Milieus

Die in den mittel wohlhabenden Wohnlagen beheimateten Milieus zeigen – bis auf die ländlich lebenden Rural Inheritance –unterdurchschnittliche mittlere gewichtete Präferenzen in Bezug auf die Kunst- und Kulturnutzung in den Mittelgeschossen (vgl. Abb. 67).

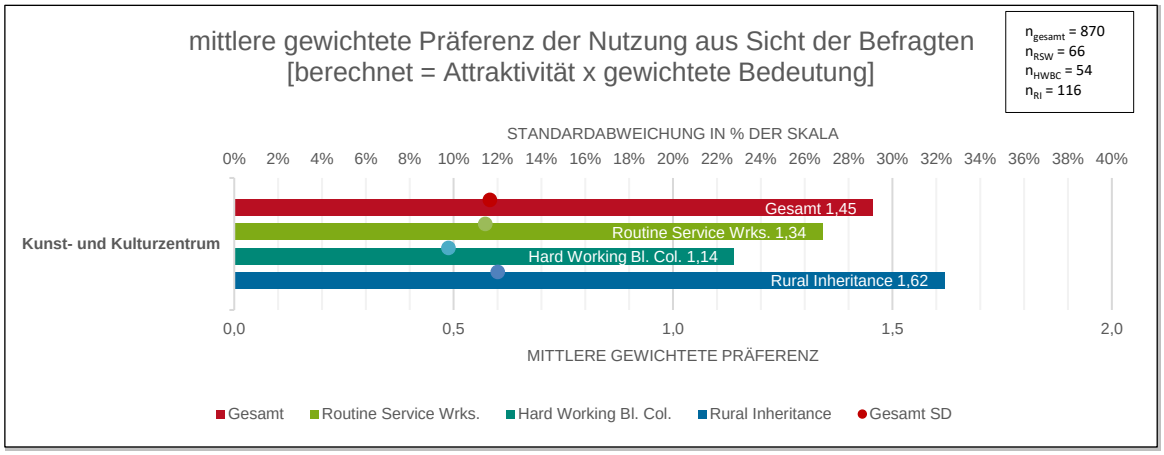
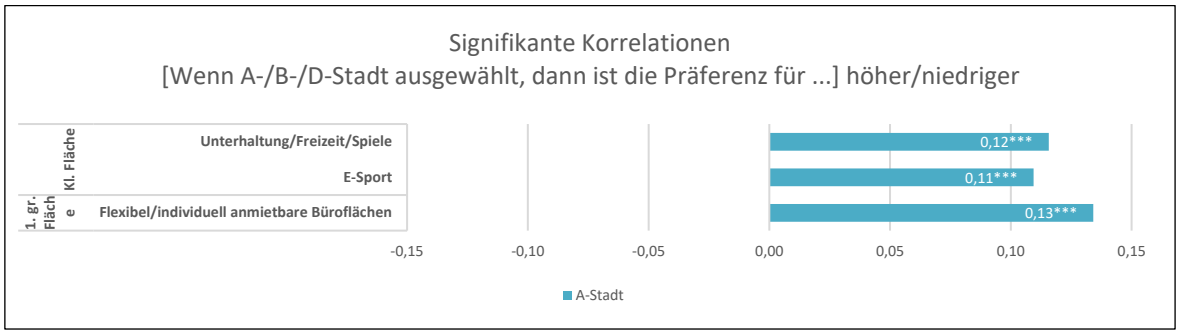


Abb. 67: Gewichtete Präferenzen von ausgewählten Mittelgeschossnutzungen in der Subgruppenbetrachtung nach mittel-wohlhabenden Mosaic-Milieus

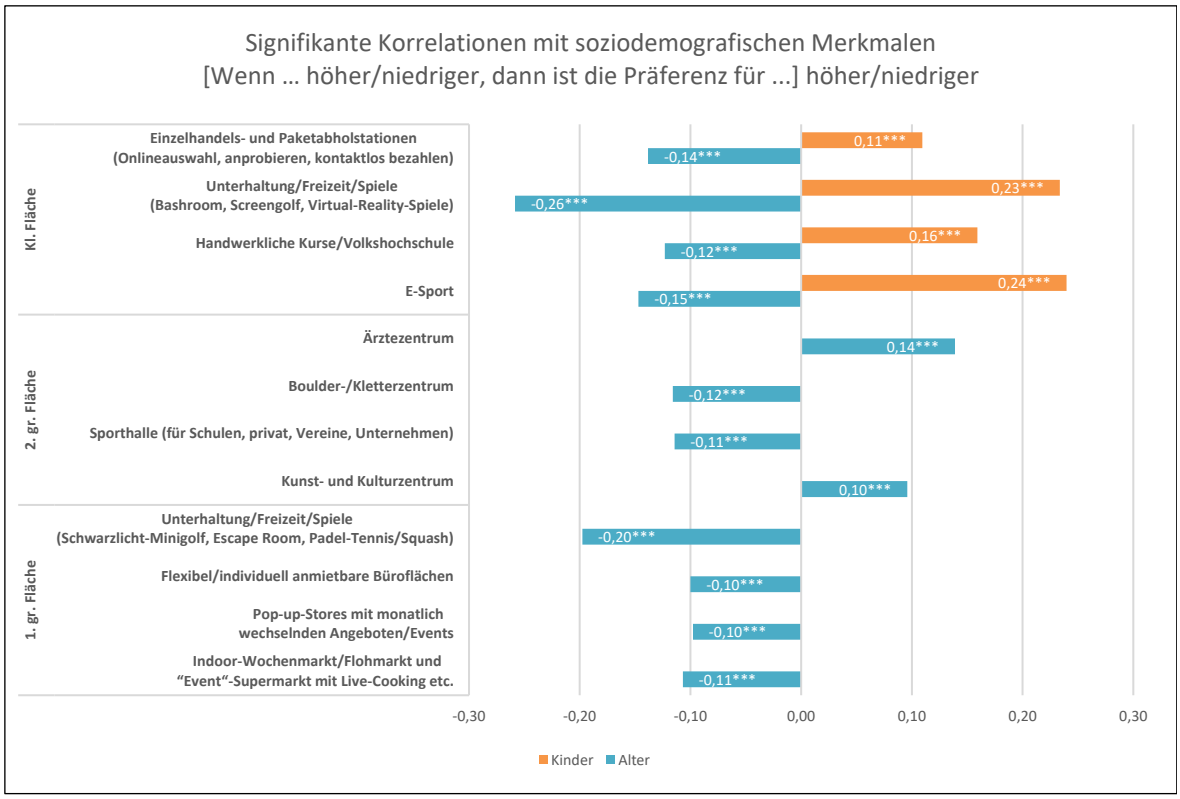
Die Untersuchung der Zwischengeschosse auf Korrelation zeigt, dass die gewichtete Präferenz der befragten Bürger in Hinblick auf Unterhaltung und Büroflächen in den Zwischengeschossen positiv mit A-Städten korreliert. Dies verdeutlicht die Präferenz der befragten Bürger für die Innenstadt als Unterhaltungshub besonders in A-Städten (vgl. Abb. 68).



Dargestellt sind nur die statistisch signifikanten Korrelationen. 2-seitiges Signifikanzniveau *** 0,01; ** 0,05; * 0,10 mit einer Korrelation größer gleich 0,1

Abb. 68: Signifikante Korrelationen ausgewählter Stadtcluster mit Präferenzen zu Zwischengeschossnutzung

In Bezug auf die soziodemografischen Merkmale der befragten Bürger zeigt sich eine negative Korrelation des Alters mit der Nutzung von Paketabholstationen, Sport- und Entertainmentangeboten (je jünger die Befragten, desto höher die Präferenz für Sport- und Entertainment). Im Gegensatz dazu korreliert das Alter positiv mit Ärztezentren sowie Kunst und Kultur (je älter, desto höher die Präferenz für Kunst und Kultur). Weiterhin zeigt sich, dass besonders Familien die Unterhaltung in den kleinen Flächen präferieren (vgl. Abb. 69).



Dargestellt sind nur die statistisch signifikanten Korrelationen. 2-seitiges Signifikanzniveau *** 0,01; ** 0,05; * 0,10 mit einer Korrelation größer gleich 0,1

Abb. 69: Signifikante Korrelationen ausgewählter soziodemografischer Daten mit Präferenzen zur Zwischengeschossnutzung

1.11.2 Zwischenfazit zu den präferierten Zwischengeschossnutzungen

Die mittleren Geschosse als Treffpunkt/Begegnungsort der Milieus

Die gewichteten Präferenzen zu den Nutzungen in den mittleren Geschossen unterscheiden sich grundsätzlich aus Sicht der unterschiedlichen Milieus im Wesentlichen nicht signifikant. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass sich die Ausgestaltung der mittleren Geschosse ähnlich stark mit den Präferenzen der Milieus deckt. Somit können die mittleren Geschosse die Flächen sein, welche den verschiedenen Milieus als Ort der Begegnung und des Austausches dienen kann. Hieraus ergeben sich erhebliche Potenziale die soziale Dimension von Innenstädten mit neuem Leben zu füllen und eventuelle Barrieren zwischen den Milieus zu reduzieren. Diese Chance sollte durch die Akteure genutzt werden und stellt einen wichtigen Baustein für die sozialverträgliche Innenstadt dar.

Gastronomienutzung integraler Bestandteil der mittleren Geschosse

Aus Sicht der Befragten kommt den Präferenzen zur Gastronomienutzung in den mittleren Geschossen eine überdurchschnittliche Bedeutung zu. Tatsächlich finden sich 3 der 6 Nennungen von Gastronomienutzung unter den Top-5-Nutzungen (von insgesamt 21 Nutzungen) der Zwischengeschosse. Entsprechend stellt die Gastronomienutzung aus Sicht der befragten Bürger einen integralen Bestandteil der mittleren Geschosse dar.

Das Lokale in der Innenstadt erleben ist auch in den mittleren Geschossen gefragt

Der Präferenz für das durch lokales geprägte Innenstadterlebnis zog sich bereits durch die vorangeschaltete Befragung des Forschungsprojektes (vgl. Pfnür & Rau, 2024) und ist auch bei der konkreten Ausgestaltung des Quartiers ein wichtiges Thema. Und auch bei dem Nutzungsmix für die mittleren Geschosse der Innenstadtimmobilie zeigt sich eine hohe mittlere gewichtete Präferenz für das lokale Einkaufserlebnis im Indoor-Wochenmarkt/Flohmarkt etc. (Rang 6) sowie Kunst und Kultur (Rang 4) und Eventflächen (Rang 9). Auch die handwerklichen Kurse erfahren eine hohe Präferenz durch die Befragten (Rang 8). All dies zeigt, dass in den mittleren Geschossen durchaus Potenzial zur Anreicherung und Belebung der Innenstadt steckt, welches es zu heben gilt.

Gesundheitsversorgung als Sorgenkind der befragten Bürger

Ein Thema, das sich durch alle Bürgerbefragungen im Rahmen des Forschungsprojektes zieht, ist die Präferenz für Einrichtungen der Gesundheitsversorgung. Das Ärztezentrum weist die höchste mittlere gewichtete Präferenz – mit einem Abstand von 18 % zum 2. Rang – auf. Hier zeigt sich deutlich die Sorge der Bürger um eine Gesundheitsunterversorgung. Entsprechend können Gesundheitseinrichtungen (ggf. gekoppelt mit Wellnessangeboten) bei einer

Unterversorgung der konkreten Stadt/Innenstadt zu hohen Akzeptanten bei den Bürgern führen. Wichtig hierbei ist diese Nutzung im Kontext der jeweiligen Innenstadt zu sehen. Die Umsetzung eines großen Ärztezentrums zwischen zwei existierenden Ärztezentren ist in den wenigstens Fällen sinnvoll.

Büronutzung in den mittleren Geschossen kaum gewünscht

Nachnutzungen mit Büroflächen ist aus Sicht der befragten Bürger die am wenigsten präferierte Nutzung. Am ehesten trifft eine solche Nutzung in A-Städten und bei Jüngeren auf die Präferenz der befragten Bürger (auf niedrigem Niveau). Entsprechend findet die Büronutzung in den mittleren Geschossen aus Sicht der Bürger keine Mehrheit und sollte sich auf die oberen Etagen beschränken. Allerdings sind hybride Konzepte wie Gastronomie mit Computerarbeitsplätzen als Beimischung im Foodcourt denkbar (Rang 15). Die befragten Bürger präferieren dies im Mittel ca. 60 % über den reinen Büroflächen.

Besonders (junge) Familien präferieren die Zwischengeschosse als Erlebniswelt

Die Korrelationen des Alters und der Anzahl der Kinder zeigt, dass (junge) Familien eine höhere Präferenz für das Erlebnis Innenstadt haben. So präferieren diese Nutzungen in den mittleren Geschossen, die auf Unterhaltung/Freizeit und Spiele einzahlen, und wollen die Innenstadt zum „Anfassen“. Jüngere Befragte legen dabei weniger Wert auf die Ärztezentren und präferieren Sportangebote und wechselnde Angebote sowie den Indoor-Wochenmarkt stärker. Das zeigt, dass die Präferenz nach lebhaften mittleren Geschossen besonders durch (junge) Familien getrieben ist, die sich die Geschosse zum lokalen Erleben und Entdecken zu eigen machen wollen.

4 Zusammenfassung und Implikation der empirischen Ergebnisse

Die in der Studie gewonnenen Erkenntnisse geben Innenstadtakteuren wie der öffentlichen Hand und den Immobilieneigentümern eine umfassende Schablone für zukünftige Entwicklungen auf Ebene des Quartiers und der Immobilie. Die Ergebnisse müssen allerdings im Kontext der jeweiligen Innenstadt verstanden werden. Die gezeigten Präferenzen bilden Mittelwerte der Präferenzen der befragten Bürger über zahlreiche Innenstädte ab. Somit ist es von essenzieller Bedeutung, die Präferenzen mit den vor Ort vorhandenen Nutzungen gegenüberzustellen und zu verifizieren. Die Erkenntnisse aus dieser Umfrage können Akteuren somit nicht direkt als Blaupause für die individuelle Innenstadt dienen aber ihnen ein sehr gutes Verständnis für die generischen Präferenzen der Bürger in Bezug auf die Innenstädte bieten. Die Implikationen, für die im Kontext der Innenstadttransformation wichtigen Akteuren der Immobilieneigentümer und öffentlichen Hand werden im Folgenden diskutiert.

1.12 Lessons Learned für die öffentliche Hand

Die Präferenzen zur Innenstadtquartiersentwicklung eint die Bürger

Die befragten Bürger haben klare Vorstellungen vom Innenstadtquartier, was die mittleren gewichteten Präferenzen zeigen. Was dabei heraussticht, ist, dass es kaum signifikante Unterschiede in den gewichteten Präferenzen in den Subgruppen gibt. Besonders in Bezug auf die Einkommensklassen zeigen sie sich kaum. Die öffentliche Hand bringt dies in die komfortable Lage, dass potenzielle Entwicklungspfade durch weniger Faktoren determiniert werden. Andererseits treffen falsche Entscheidungen im Innenstadtquartier auf eine geringe Präferenz bei allen Einkommensklassen. Entsprechend ist die Frage weniger, ob die Innenstadt für Arm oder Reich entwickelt wird, sondern ob die Innenstadt für oder gegen die Bürger entwickelt wird.

Shoppen, Spaß/Freizeit und Wohnen sollten die Innenstädte prägen

Die generelle Prägung der Innenstädte ist gemäß den befragten Bürgern eindeutig. Die Bürger sehen Shoppen (Rang 1), Entertainment/Freizeit/Erholung (Rang 2) und Wohnen (Rang 3) als die mit Abstand attraktivsten (am stärksten präferierten) Prägungen von Innenstädten an. Es gilt hier hervorzuheben, dass Shopping am stärksten präferiert wird (3,5 % mehr als Rang 2). Somit ist auch klar, dass dies aus Sicht der Bürger weiterhin ein integraler Bestandteil von Innenstädten ist. Der geringe Abstand zwischen Shopping und Wohnen (5,5 %) zeigt aber auch, dass es die Mischung ist, die die befragten Bürger präferieren. Ein Fokus auf einer der drei Prägungen ist somit auch nicht zielführend. Teilweise diskutierte Funktionen wie Urbane Produktion wird im Mittel von den Befragten sehr niedrig präferiert (Rang 17) und ist in den Innenstädten eher ungern gesehen. Bezüglich der Innenstadtimmobilie ist die Auflockerung der Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschosslagen mit Gastronomienutzungen notwendig. Das

zeigt die hohe mittlere gewichtete Präferenz der Bürger für Gastronomienutzung im EG und 1. OG. In den erdgeschossnahen Lagen haben weiterhin hochwertige Einzelhandelslagen ihren Platz und werden dort von den befragten Bürgern im gewichteten Mittel präferiert. Der günstige großteilige Einzelhandel wird im Verhältnis tendenziell in den unteren Geschossen präferiert. Hier zeigt sich, dass die Befragten zwar einen Bedarf für Fast-Fashion-Discounter haben, diese aber ungern im direkten Sichtfeld, in prominenten Lagen in ihrer Innenstadt sehen wollen. Die Wohnnutzung innerhalb der Innenstadtimmobilie verändert die Präferenzen der befragten Bürger dahingehend, dass auch die Gesundheitsversorgung und das Arbeiten in der Immobilie wichtiger wird.

Kommunen sollten sich dieser Abhängigkeiten bewusst sein. Es reicht nicht, allein die Wohnnutzung in Innenstädten voranzutreiben. Es ist von essenzieller Bedeutung, dass die damit einhergehenden flankierenden Nutzungen im Verhältnis gefördert und gefordert werden. Somit muss eine ausreichende (Gesundheits-)Grundversorgung und auch die Möglichkeit des Arbeitens in der Innenstadt stärker in den Fokus gelangen. Als Ergebnis sollte ein Quartier stehen, welches den Bürgern die Möglichkeit gibt, alle notwendigen Funktionen fußläufig zu erreichen.

Fußläufigkeit ist essenziell für die Zukunft der Innenstädte

Die Bürger präferieren eindeutig den Fokus auf fahrrad-/fußgängerfreundliches Layout und ÖPNV in den Innenstädten. Die Erreichbarkeit mit dem Auto wird im gewichteten Mittel ca. 60 % weniger präferiert. Das zeigt zweifelsfrei, dass die breite Masse keine neuen Stellplätze, Tiefgaragen und Straßen wünscht. Damit können andere in Flächenkonkurrenz stehende Nutzungen von frei werdenden Flächen profitieren und die Qualität des Innenstadtquartiers insgesamt erhöht werden. Dabei ist zu beachten, dass eine bloße Umwidmung der Flächen, ohne dass reale Alternativen geboten werden, destruktiv ist. Die Innenstadt muss für die alle Bürger weiterhin gut erreichbar sein, um zu verhindern, dass Bürger ausgeschlossen werden.

Für Kommunen bedeutet dies, dass weniger Stellplätze in Innenstädten benötigt werden und infolgedessen die oftmals bestehenden Stellplatzsatzungen im Kontext der Innenstädte überdacht, werden sollten. Ein hoher Stellplatzschlüssel für Innenstadtimmobilien ist in den meisten Fällen nicht mehr zeitgemäß und die Pflicht für eine hohe Anzahl an Stellplätzen ist nicht im Sinne der Bürger. Stattdessen sollten die frei werdenden Flächen- und Geldressourcen für wirklich sinnstiftende Maßnahmen in den Innenstädten genutzt werden.

Weiterhin bedeutet der Wunsch der Bürger nach Fußläufigkeit auch, dass Mixed-Use-Immobilien und multifunktionalen Innenstadtquartieren Vorrang gewährt werden sollte. Nur wenn notwendige Funktionen und Nutzungen in wenigen Gehminuten erreichbar sind, kann der Präferenz der Bürger tatsächlich Genüge getan werden. Das heißt auch, dass Entwicklungen, die

die Multifunktionalität mit bspw. Mixed-Use-Ansätzen stärken, aktiv gefördert und präferiert werden sollten.

Der Wunsch der Bürger nach Fokus auf den ÖPNV in Innenstädten bedeutet im Zusammenhang mit den Defiziten des öffentlichen Raums (vgl. Pfnür & Rau, 2024) auch, dass den Haltestellen – als Teilbereich des öffentlichen Raums – besondere Aufmerksamkeit zuteilwerden sollte. Eine gute Erreichbarkeit, aber auch saubere, moderne und sichere ÖPNV-Infrastruktur ist hier ein Muss.

Mehr ist mehr – mehr Begrünung im Innenstadtquartier ist notwendig

Die Nummer eins der gewichteten Präferenz der befragten Bürger ist im Mittel die Verschattung mit Bäumen. In Bezug auf die Nutzung des öffentlichen Raums wird das parkähnliche Design mit Fokus auf Grünanlagen – mit 33 % vor dem in der Kategorie zweitplatzierten – am stärksten präferiert. Auch wird im Teilbereich Nachhaltigkeit die ökologisch vielfältige Begrünung im gewichteten Mittel am stärksten von den Befragten präferiert. Somit erfährt diese Ausgestaltung die stärkste Präferenz über alle abgefragten Teilbereiche des Innenstadtquartiers. Im Kontrast dazu stehen stellenweise triste öffentliche Räume in monotoner Betonoptik. Ein Mehr an Begrünung bedeutet zwar auch ein Mehr an Pflegeaufwand durch die Kommunen, jedoch sind ein Innenstadtquartier und ein öffentlicher Raum, welche nicht den Präferenzen der Bürger entsprichen, wesentlich kostspieliger und dienen im Endeffekt keinem. Nicht umsonst entfalten Megaprojekte wie der High Line Park in New York oder der Cheonggyecheon-Flusslauf in Seoul eine so starke Magnetwirkung auf die Bürger. Entsprechend sollten Kommunen bei der Entwicklung von Innenstadtquartieren die begrünte Alternative stets Vorzug geben.

Das Sicherheitsempfinden im Innenstadtquartier ist das Topthema der Befragten

Für die befragten Bürger stellt der Fokus auf das Sicherheitsempfinden in Innenstadtquartieren einen wichtigen Bestandteil im Nachhaltigkeitsdreiklang dar. Die Präferenz hierfür rangiert im Fragencluster Nachhaltigkeit auf dem dritten und in der sozialen Nachhaltigkeit auf dem ersten Rang. Diese hohe mittlere Präferenz der Befragten unterscheidet sich in so gut wie keiner Subgruppenbetrachtung signifikant. Das heißt, dass diese Präferenz allgemeingültig ist und in allen Stadtclustern, Einkommensklassen und Milieus einen hohen Stellenwert besitzt. Dies ergänzt die Erkenntnisse aus der im Forschungsprojekt vorangeschalteten Befragung, wonach der Faktor Sicherheit einen sehr geringen Umsetzungsgrad in den Innenstädten vorweist (vgl. Pfnür & Rau, 2024). Für Kommunen sind diese Ergebnisse alarmierend. So legen sie den immensen Handlungsbedarf aus Sicht der Bürger offen.

Multifunktionale Quartiere und Mixed-Use-Immobilien können hier durch Belebung der Innenstadtquartiere über die Ladenöffnungszeiten hinaus einen wertvollen Beitrag leisten.

Besonders im Fokus stehen hierbei Wohnen und Arbeiten als Funktionen sowie Ausgehen und Gastronomie, die die Innenstädte an wenig frequentierten Zeiten wie wochentags und abends mit mehr Leben füllen können und so zur Verbesserung des Sicherheitsempfindens beitragen können. Die Untersuchungen der gewichteten Präferenzen zeigen zudem, dass die beiden Nutzungen sich gut koppeln lassen, da die potenziellen Innenstadtbewohner Work-Life-Blending tendenziell schätzen. Gut ausgebildete und sozial stabile Milieus aus der Mitte der Gesellschaft können hier durch ihre Vorbildfunktion einen wirklichen Beitrag zur Verbesserung des Sicherheitsempfindens leisten, Nachfrage über die Ladenöffnungszeiten hinaus schaffen und die Innenstädte weiter beleben. Angesichts der niedrigen Präferenz der Bürger für das schallemissionsarme Quartier (Rang 11 von 16) kann angenommen werden, dass die Bürger gewisse Emissionen im Zusammenhang mit dem Quartier als gegeben hinnehmen.

Für Kommunen ergeben sich hieraus mehrere Handlungsbedarfe. Zum einen gilt die Innenstädte mit Nutzungen zu planen, die diese auch abseits der Stoßzeiten beleben können. Dies bedarf eines Umdenkens der Kommunen. So dürfen obsolete statische Regelwerke dem Bedarf der Bürger nicht im Weg stehen. Vorgaben aus BauNVO, alten Bebauungsplänen oder TA Lärm sollten einer dynamischen, zeitgemäßen und bedarfsgerechten Planung weichen. Zumal die Befragung zeigt, dass die Bürger einen gewissem Emissionspegel in Innenstädten akzeptieren.

Die Nutzungsqualität und die strategische Ausrichtung am Bedarf der Bürger sollte institutionalisiert werden

Jahrzehnte von funktionaler Trennung haben besonders in den Innenstädten ihre Spuren hinterlassen und sind zum großen Teil verantwortlich für die heutigen Herausforderungen. Um die Innenstädte wieder zu einem lebhaften Ort der Begegnung, der den Bürgern echte Mehrwerte bietet, zu gestalten, ist ein aktives Kuratieren wichtiger denn je. Um dieses Kuratieren zu ermöglichen, sollte die strategische Ausrichtung an der Nutzungsqualität und den Nutzungsbedarfen der Bürger sowie komplementärer Nutzungen im Mittelpunkt stehen. Planungs- und Genehmigungsprozesse gilt es entsprechend danach auszurichten und die Stimmigkeit des Gesamtkonzeptes als integralen Faktor zu institutionalisieren. Hierfür hat die vorliegende Studie einen ersten Schritt gewagt und zeigt die Präferenzen der Bürger – repräsentativ für die jeweiligen Bedarfsbündel – in Bezug auf ihre Innenstadt, welche sich oftmals nicht mit der Realität vor Ort deckt. Die Studie bietet der öffentlichen Hand somit eine faktenbasierte Grundlage für die Entscheidungen zur strategischen Ausrichtung und zum Kuratieren der Innenstädte.

1.13 Lessons Learned für Eigentümer

Die Attraktivität der Innenstadt lässt sich quantitativ vermessen und Nachnutzungskonzepte können faktenbasiert bewertet werden

Mit den Präferenzmessungen bietet die Studie einen einzigartigen Ansatz. Durch den Ansatz, die Innenstadt als Produkt zu begreifen, können den unterschiedlichen in Konkurrenz zueinander stehenden Nutzungen im Quartier und in der Immobilie Präferenzwerte zu gewissen werden. Diese Werte ermöglichen es zum einen, Entwicklungen in Innenstädten auf Präferenzdeckung zu überprüfen, und zum anderen, von Anfang an passende Konzepte für die Innenstädte zu entwickeln, die unter den lokalen Rahmenbedingungen möglichst hohe Deckung mit den Präferenzen der Bürger erzielen. Somit ermöglicht die Studie Stadtplanung und Immobilienprojektentwicklung weniger bauchgefühlgetrieben und mehr faktenbasiert anzugehen. Denn eines ist nach den zahlreichen Insolvenzen, zuletzt der Signa, klar: die Zeit für Experimente ist abgelaufen. Es ist Zeit, den Bürgern evidenzbasiert funktionierende Lösungen zu präsentieren, die ihren Präferenzen entsprechen.

Ein „weiter so" kann es aus Sicht der befragten Bürger nicht geben

Der Versuch die Innenstädte mit alten Konzepten und einem Mehr an Kraftanstrengung wieder zu beleben ist zum Scheitern verurteilt. Die Untersuchungen zeigen klar, dass Attraktivität der Innenstädte hauptsächlich von anderen Nutzungen ausgeht und eine Attraktivitätssteigerung der Einzelhandelsnutzung hier kaum mehr Bürger in die Innenstädte bringt (vgl. Pfnür & Rau, 2024). Die Präferenzmessungen in dieser Studie zeigen, dass die Bürger sich einen Mix aus Funktionen wie Shopping, Entertainment, Freizeit und Erholung sowie Wohnen im Innenstadtquartier wünschen. In der Detailbetrachtung zeigt sich, dass dies klein- und großteilige, hochwertige Einzelhandelsnutzung im EG bis 2. OG bedeutet, aber eben auch – wenn nicht bereits vorhanden – Nahversorgung und Gesundheitsgrundversorgung im UG oder 1. OG. Diese Kernnutzungen gilt es mit flankierenden Gastronomienutzungen, aber auch kreativen und neuen Nutzungsmöglichkeiten aufzuwerten. Die mittleren Geschosse, aber auch Dachterrassen der Innenstadtimmobilien bieten sich hierbei an, den Wunsch der Bürger nach Entertainment, Freizeit und Erholung zu befriedigen und gleichzeitig die ineffizienten oder gar nicht genutzten Flächen einer mehrwertstiftenden Nutzung zuzuführen. Dies erfordert Kreativität und Mut von den Immobilieneigentümern, neue kreative Konzepte zu wagen und mit großen Investitionen in Vorleistung zu gehen. Beim Neudenken und dem Kuratieren der Innenstadt zu einem in sich funktionierendem Quartier sollten die Immobilieneigentümer von den Kommunen unterstützt werden.

Innenstadtimmobilienentwicklung für ein Milieu bezieht auch die anderen Milieus mit ein

Die Merkmale der verschiedenen betrachteten Dimensionen – Innenstadtquartier, Nachhaltigkeit im Innenstadtquartier, Warenhausimmobilie, Mittelgeschossnutzung – zeigen bezüglich der überdurchschnittlich starken mittleren gewichteten Präferenzen grundsätzlich wenig signifikante Unterscheidungen in den Subgruppen. Das spricht für übergeordnet ähnliche Präferenzen und Einigkeit bei vielen Ausgestaltungen der Innenstadt. Ein Nutzungsmix, welcher auf eine Subgruppe oder Milieu ausgerichtet ist, wird bei den anderen Subgruppen oder Milieus daher selten auf eine gegensätzliche Präferenz treffen. (Bei den Präferenzen zur Innenstadtimmobilie unterscheiden sich lediglich 16,6 % der überdurchschnittlichen Präferenzen in Bezug auf die Nutzungsformen in den Subgruppen.)

Für Immobilieneigentümer bedeutet dies, dass der kleinste gemeinsame Nenner den Großteil der befragten Bürger mitnehmen kann. Dennoch haben die Zielgruppen sehr wohl unterschiedliche Präferenzen, welche es bei der Konzeptentwicklung zu beachten gilt. Im Ergebnis wird das fertige Konzept in der Regel auf hohe Präferenzdeckungen bei den anderen Milieus treffen (wenn auch nicht die maximale). Eine „falsche“ Stadtplanung oder Immobilienprojektentwicklung an den Bedarfen vorbei dahingegen wird aller Voraussicht nach bei den meisten Subgruppen auf niedrige Präferenzwerte treffen.

Nachnutzung um jeden Preis kann eine Abwärtsspirale auslösen

Vakante Flächen mit dem nächstbesten Nachmieter zu besetzen kann kurzfristig attraktiv erscheinen. Jedoch zeigt die Präferenzmessung, dass nicht alle Nachnutzungen den Präferenzen der Bürger entsprechen. Grundsätzlich erfährt besonders kleinteiliger günstiger Einzelhandel eine sehr geringe Präferenz durch die befragten Bürger. Eine Nachvermietung mit solchen Nutzungen verringert also die Akzeptanz der Immobilie und der Innenstadt als solcher. Der Schaden, den eine Nachvermietung, welche auf eine niedrige Präferenz der Bürger trifft, anrichten kann, kann weitaus größer sein als die Erträge aus der Zwischenvermietung. Das gilt für den Wert der jeweiligen Immobilie, aber auch für die angrenzenden Immobilien und den Straßenzug. Dass die Gesellschaft sich weitere Verschlechterungen in der Innenstadt nicht leisten kann, ist klar. Entsprechend sollten alle Schritte im Gesamtkontext gesehen und abgewogen werden.

Wohnen in der Innenstadt allein ist nicht die Antwort

Trotz anhaltender Suburbanisierung und der Flucht ins Grüne haben Innenstädte das Potenzial zum Lieblingswohnort der Bürger zu werden. Nur sind dafür tiefgreifende Anpassungen des Status quo notwendig. Die Ergebnisse der Studie haben gezeigt, dass ein Großteil der befragten

Bürger in oder in der Nähe der analog ihren Präferenzen zusammengestellten Innenstadtimmobile wohnen und arbeiten wollen. Darüber hinaus zeigt sich, dass der Wunsch in der Innenstadt zu wohnen mit dem Wunsch dort zu arbeiten einhergeht. Hieraus ergeben sich erhebliche Potenziale zur Belebung der Innenstädte. Jedoch ergibt sich hieraus die Notwendigkeit, die flankierenden Nutzungsarten sorgfältig abzustimmen und an die Büro- und Wohnnutzung anzupassen. Eine optimale Nutzungsmischung mit Wohnen und Arbeiten kann neben der Belebung der Innenstädte auch dabei helfen, die Bürger freiwillig aus dem Homeoffice in das Büro zu bekommen und so die Unternehmenskultur stärken.

Die mittleren Geschosse bergen das Potenzial die Schnittstelle der Nutzungen und sozialen Milieus zu werden

Dass eine vollständige Nachnutzung mit Einzelhandel in den ehemaligen Warenhäusern wenig Erfolg versprechend ist, ist breiter Konsens. Dass neue Nutzungen wie Büro und Wohnen in den oberen Geschossen eine für die Innenstadt vorteilhafte Nutzung darstellen, wurde ebenfalls ausgeführt. Neu ist allerdings, dass den mittleren Geschossen von ehemaligen Warenhäusern eine besondere Bedeutung zukommt. So zeigen die Daten zunächst, dass das Bedeutungsgewicht der Nutzungen in den mittleren Geschossen zunächst niedrig ist. Das zeigt, dass die Nutzungen dieser Geschosse noch nicht mit starken Präferenzen der befragten Bürger belegt ist und dadurch Raum für Neues lassen. So liegt das Bedeutungsgewicht des 3. OG 28 % niedriger im Vergleich zum EG und 36 % niedriger als auf der Dachterrasse. Die Detailbetrachtung der Präferenzen für die mittleren Geschosse zeigt, dass die Präferenzen sich in den Subgruppen – nach bspw. Einkommen, Milieu, Zentralität des Wohnortes – kaum unterscheiden. Somit können die mittleren Geschosse zum einen den „Kitt“ zwischen den Nutzungen der oberen und unteren Geschosse bilden, aber auch Angebote für alle Einkommensklassen und Milieus bieten. Somit bieten die Flächen die Chance, den gesellschaftlichen Austausch und das Miteinander über alle gesellschaftlichen Schichten hinweg zu fördern und zu stärken.

Für die Eigentümer bedeutet dies, sich aus der Komfortzone zu wagen und die mittleren Geschosse ergebnisoffen auf Basis quantitativer Daten aktiv zu gestalten. Dabei sollte den Kopplungseffekten zu den angrenzenden Nutzungen und den Präferenzen der Bürger Rechnung getragen werden.

1.14 Die Ergebnisse der Studie im Kontext des Maßnahmenkatalogs des ZIA

Angesichts der hohen Bedeutung der Innenstadt für die deutsche Immobilienwirtschaft gibt es eine breite und teils auch kontroverse Diskussion unter Immobilieneigentümern,

Finanzierern, Entwicklern und Betreibern zur nötigen Transformation deutscher Innenstädte. Die zentralen Ergebnisse dieser Diskussion sind in einem ausführlichen Dialogprozess vom Zentralen Immobilienausschuss ZIA in einem Positionspapier einschließlich konkreter Handlungsempfehlungen zusammengefasst worden. Wichtigstes Ziel des Papiers ist es, die Investitionsrahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft zu verbessern und so den immobilienwirtschaftlichen Beitrag zur Transformation der Innenstädte zu erhöhen (vgl. ZIA, 2022). Grundsätzlich stützen die hier vorliegenden Ergebnisse die ZIA-Positionen. Nachfolgend wird auf einzelne Maßnahme des Positionspapiers Bezug genommen, dabei ist zur leichteren Orientierung die Gliederung der Maßnahmen und deren Beschreibung analog dem Positionspapier übernommen worden:

- **„Veränderung des Nutzungsmixes“**
  Der ZIA fordert den neuen Nutzungsmix (weniger Handel und besonders mehr Wohnen, aber auch Handwerk, Produktion etc.) mit weiteren Zusatzangeboten, bspw. beim Parken, Freizeitangeboten und Erhöhung der Zugänglichkeit der EG-Lagen, zu begünstigen.

  Die oben dargestellten Ergebnisse zeigen ebenfalls die Notwendigkeit der Optimierung des Nutzungsmixes deutscher Innenstädte. Die in der Studie befragten Bürger sehen vor allem bessere Möglichkeiten der Freizeitgestaltung als Schlüssel der Attraktivitätssteigerung. Die vom ZIA genannte urbane Produktion ist für viele Bürger allerdings aktuell noch kein wesentlicher Bestandteil der Innenstadtentwicklung. Doch zeigen die Ergebnisse auch eine zentrale Bedeutung stärkerer publikumswirksamer Nutzungen der Erdgeschosslagen. Allerdings wird identifiziert, dass für die Bürger vor allem die Nutzung der Dachgeschosse im Vordergrund steht. Die (Freizeit-)Nutzung auf den Dachterrassen scheint ein zentrales Bedürfnis der Bürger zu sein. Besonders wichtig gemäß den Studienergebnissen ist ein echter Nutzungsmix mit Wohnen, aber auch mit qualitativ hochwertigen Büros, die nach der vorliegenden Studie miteinander verknüpft sind. Mehr Wohnen bedeutet also auch mehr (hochwertigere) Büros und bietet dadurch Möglichkeiten des Work-Life-Merging. In Bezug auf die verkehrliche Erschließung zeigt die Befragung der Nutzer gegenüber Handlungsempfehlungen des ZIA abweichende Tendenzen. Insgesamt scheint für einen Großteil der Befragten das Parken, wie auch die Individualmobilität in der Innenstadt zukünftig eine untergeordnete Rolle zu spielen. So geben die Befragten an, dass Auto wochentags für den Weg in die Innenstadt zukünftig 15 % weniger nutzen zu wollen. Ein Ausbau der Verkehrsinfrastruktur für den Individualverkehr würde demnach von den wenigsten präferiert.

- **„Neue Mobilitätskonzepte“**
  Der ZIA fordert eine Anpassung der Mobilität an den neuen Nutzungsmix und Ausbau des ÖPNV mit bspw. kostenloser Wochenendnutzung.

  Die vorliegende Studie stützt die Forderungen des ZIA nach der Anpassung der Mobilitätskonzepte vollständig. Gemäß den Ergebnissen ist die Verbesserung des ÖPNV, nach mehr Stadt-Grün und Förderung des Fußläufigkeit das am stärksten präferierte Element (über alle Items) in der Innenstadtquartiersentwicklung. Tatsächlich planen die Befragten den ÖPNV in den Städten an Wochentagen zukünftig 23 % mehr und an Wochenenden 54 % mehr zu nutzen. Damit untermauern die Studienergebnisse die Relevanz des ÖPNV in der Zukunft der Innenstadt, aber nur zusammen mit dem Fokus auf ein fahrrad- und fußgängerfreundliches Layout, welches aus Sicht der Befragten DAS Kernthema in Innenstädten sein muss.

- **„Vorrang der Innenentwicklung“**
  Der ZIA fordert unter anderem eine klare politische Positionierung für den Wohnungsbau, für Gewerbe- und Kulturansiedlung.

  Die Forderungen des ZIA nach einer klaren Positionierung für den Wohnungsbau sowie Gewerbe und Kulturansiedlung werden durch die oben dargestellten Studienergebnisse weitestgehend gestützt. Die Ergebnisse sprechen ebenfalls dafür, dass die Wohnnutzung wichtig für die Belebung der Innenstädte ist. Die Attraktivitätssteigerungen beim innerstädtischen Wohnen ist für 52 % der Befragten wichtig. Laut den Studienergebnissen wird infolge des Wohnens aber auch die (Büro-)Arbeit ein wichtiger Bestandteil. Der Wunsch in der Innenstadt zu wohnen hängt signifikant mit der Präferenz für Büronutzungen zusammen. Das zeigt, dass die Befragten nicht allein das Wohnen in der Innenstadt wünschen, sondern echte Mixed-Use-Ansätze im Sinne des New Urbanism und Smart Growth mit Gesamtkonzepten aus Wohnen und Arbeiten (Work-Life-Blending) suchen.

- **„Entwicklung/Einbeziehung des öffentlichen Raums**“
  Der ZIA fordert, dass der öffentliche Raum aufgewertet und besser mit den Erdgeschosszonen verknüpft werden muss, um diese attraktiver für Ziel- und Nutzergruppen zu machen.

  Die Forderung des ZIA nach einer stärkeren Entwicklung des öffentlichen Raums und der besseren Einbeziehung öffentlicher und privater Nutzungen wird von den oben

dargestellten Befragungsergebnissen unterstützt. Insbesondere geht aus den Studienergebnissen hervor, dass der öffentliche Raum einen ganz zentralen Bestandteil der Attraktivität der Innenstadt ausmacht. 32 % der befragten Innenstadtnutzer geben an, dass der öffentliche Raum sich in den letzten Jahren verschlechtert hat. Gleichzeitig würde eine Attraktivitäts-/Qualitätssteigerung 52 % der Bürger zukünftig vermehrt in die Innenstadt locken. Das zeigt die zentrale Rolle eines funktionierenden und ansprechenden öffentlichen Raums für die Innenstadt. Die Öffnung der Erdgeschosszonen spielt hierbei eine entscheidende Rolle. Besonders wichtig werden laut den Studienergebnissen zukünftig die halb öffentlichen Räume auf den Dachterrassen der Immobilien, welche aus Sicht der Befragten die bedeutendste (Geschoss-)Nutzung darstellen.

- **„Klimaanpassung und Grünentwicklung“**
  Der ZIA fordert, dass ausreichende Grün- und Freiflächen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und Anziehungskraft sowie Klimaanpassung mitgedacht werden sollten.

  Auch in Bezug auf die Klimaanpassung und Grün-Entwicklung der Innenstädte zeigen sich hinsichtlich der Handlungsempfehlungen des ZIA und den Wünschen der Bürger sehr ähnliche Ergebnisse. Die Studienergebnisse erweitern die Handlungsempfehlungen in folgenden Punkten: 52 % der Befragten geben an, dass eine Verbesserung von Grün- und Freiflächen sie zukünftig vermehrt in die Innenstadt ziehen würde. Zudem kann mehr Grün an Gebäuden jeden Fünften begeistern und jeden Dritten macht dies insgesamt zufriedener mit der Innenstadt. Im Innenstadtquartier ist die Begrünung das am stärksten präferierte Element von allen abgefragten Merkmalen. Der Grün-Entwicklung kann somit nicht genug Rechnung getragen werden. Eine Verbesserung ist ein zentrales Element, um die Innenstädte für die Bürger wieder attraktiver zu gestalten.

- **„Besondere Maßnahmen für Großimmobilien“ und „Regulierungsstopp“**
  Der ZIA fordert, dass Regulierungen abgestimmte, sinnvolle Nachnutzungskonzepte nicht verhindern dürfen. Ganz besonders gilt dies für ehemalige Warenhäuser. Vielmehr sind Erleichterungen bspw. im Baurecht notwendig.

  Ein zentrales Element der oben aufgeführten Studie sind ehemalige Warenhausimmobilien und mögliche Nachnutzungskonzepte. Die befragten Bürger wünschen sich ein

breitgefächertes Angebot an möglichen Funktionen und Nutzungen in ihrer Innenstadt, welches aktuell von vielen Innenstädten noch nicht gemacht wird. Im konkreten Fall der Nachnutzung von Warenhausimmobilien präferieren die Bürger ebenfalls einen echten Mixed-Use-Ansatz mit zahlreichen gleichzeitig stattfindenden Nutzungen. Dieser bedarfsgerechte vielfältige Nutzungsmix hat das Potenzial die Innenstädte wieder attraktiv werden zu lassen. Um die geforderte Vielzahl an Nutzungen zu ermöglichen, kann auch eine nachträgliche Nachverdichtung hilfreich sein, die bspw. In Form von Aufstockungen ermöglicht werden kann. Aus kommunaler Sicht kann dies ein kostenloses Incentive gegenüber den Eigentümern darstellen, um renditeschwache Nutzungen in den Innenstadtlagen zu ermöglichen. Schnellere, flexiblere und unkompliziertere Genehmigungsverfahren können die Anpassung des Nutzungsmixes an den Bürgerbedarf erleichtern.

- **„Bezuschussung der Ansiedlung von Nutzungen besonderer Art"; „Bezuschussung von Ladenerneuerung/-umbauten für Nutzer/Mieter"**
  Der ZIA fordert die Unterstützung von stadtprägenden Ansiedlungen und den Erhalt und die Modernisierung von individuellen, lokalen Iinhabergeführten Läden.

  Die Studienergebnisse deuten darauf hin, dass der individuelle und lokale Charme der Stadt (Wortlaut des ZIA: „stadtprägende Ansiedlungen") diese für die Befragten attraktiv und besuchenswert macht. Der Fokus auf Stadtidentität und das Hervorheben des lokalen Charmes machen weite Teile der Befragten zufriedener mit ihrer Stadt (bspw. lokale Produkte: 38 %, lokale Lebensmittel: 37 %, Open-Air-Kinos: 35 %, lokale Kultur: 28 % der Befragten). Entsprechend ist die Förderung lokaler Unternehmen aus Sicht der Befragten ein Kernelement der nachhaltigen Innenstadtquartiersentwicklung. Die Förderung solcher Nutzungen ist somit von integraler Bedeutung, um die Städte in Zukunft attraktiver zu machen.

1.15 Ausblick

Aus dieser und der vorgeschalteten Befragung konnten zahlreiche Implikationen für Eigentümer und die öffentliche Hand herausgearbeitet werden. Neben den praktischen Implikationen dieser Studie lassen die gewonnenen Daten zahlreiche weiter- und tiefergehende wissenschaftliche Untersuchungsmöglichkeiten zu. Eine Stoßrichtung kann der präferierte Nutzungsmix als Optimierungsproblem sein. Hier sollten die Präferenzen der Bürger, die lokalen Rahmenbedingungen und das ökonomische Interesse der Immobilieneigentümer als Eingangsparameter berücksichtigt werden. Ein Modell, welches die erhebliche Datenmenge in eine einfache Form bündelt, kann für die Akteure von Vorteil sein. Das Modell sollte dabei nüchtern, auf Basis von mathematischen Methoden, praktische kontextuale Vorschläge für Nachnutzungskonzepte geben und so den Akteuren eine weitere Basis zur Entscheidungsfindung liefern.

Weitere wertvolle Erkenntnisse können sich durch eine tiefergehende statistische Auswertung der verschiedenen Milieus und deren Präferenzen ergeben. So können eine multinominale logistische Regression auf Basis der Milieucluster die Wahrscheinlichkeiten für Präferenzausprägungen wiedergeben. Mithilfe des daraus generierten Wissens können Entscheidungsträger qualifizierte, an die lokale Milieustruktur angepasste Entscheidungen in Bezug auf die Ausgestaltung der Nachnutzung des innerstädtischen Immobilienvermögens treffen. Aber auch für Politik und kommunale Akteure können diese Untersuchungen auf Ebene des Innenstadtquartiers und der Nachhaltigkeit darin wertvolle Hinweise auf zukünftige mehrheitsfähige Entwicklungspfade geben.

Literaturverzeichnis

bulwiengesa. (2023, September 11). *RIWIS Online—Basis*. https://www.riwis.de/online_test/info.php3?cityid=&info_topic=allg

Cummins, R. A., & Gullone, E. (2000). *Why we should not use 5-point Likert scales: The case for subjective quality of life measurement*. Proceedings, Second International Conference on Quality of Life in Cities, Singapore.

Danton, J., & Himbert, A. (2017). *Residential Vertical Rent Gradients in the City* [Cahiers de Recherches Economiques du Département d'économie]. Université de Lausanne, Faculté des HEC, Département d'économie. https://EconPapers.repec.org/RePEc:lau:crdeep:17.11

DESTATIS. (2020, November 25). *Bevölkerung im Alter von 15 Jahren und mehr nach allgemeinen und beruflichen Bildungsabschlüssen nach Jahren*. Statistisches Bundesamt. https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bildung-Forschung-Kultur/Bildungsstand/Tabellen/bildungsabschluss.html

DESTATIS. (2021). *Konsumvergleich*. Statistisches Bundesamt. https://www.destatis.de/DE/Service/Statistik-Visualisiert/Konsumvergleich/_inhalt.html

DESTATIS. (2022, Oktober 25). *Sparquote mit 11,1 % im 1. Halbjahr 2022 wieder auf Vor-Pandemie-Niveau*. Statistisches Bundesamt. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/Zahl-der-Woche/2022/PD22_43_p002.html

DESTATIS. (2023a, Juni 20). *Bevölkerung nach Familienstand*. Statistisches Bundesamt. https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/Tabellen/familienstand-jahre-5.html

DESTATIS. (2023b, Juni 20). *Bevölkerung nach Nationalität und Geschlecht*. Statistisches Bundesamt. https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/Tabellen/deutsche-nichtdeutsche-bevoelkerung-nach-geschlecht-deutschland.html

DESTATIS. (2023c, September 21). *Kreisfreie Städte und Landkreise nach Fläche, Bevölkerung und Bevölkerungsdichte am 31.12.2022*. Statistisches Bundesamt. https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Regionales/Gemeindeverzeichnis/Administrativ/04-kreise.html

EXPERIAN. (o. J.). *Mosaic global – E-Handbook*.

LimeSurvey. (2023). LimeSurvey Manual. https://manual.limesurvey.org/LimeSurvey_Manual

Morgan, N. A., & Rego, L. L. (2006). The Value of Different Customer Satisfaction and Loyalty Metrics in Predicting Business Performance. *Marketing Science*, *25*(5), 426–439. https://doi.org/10.1287/mksc.1050.0180

Müller, N., & CBRE. (2023). *Die gesellschaftliche Transformation deutscher Innenstädte* [Noch unveröffentlichter Bericht].

Pfnür, A., & Rau, J. (2023). *Transformation deutscher Innenstädte aus Sicht der Eigentümer. State of the Art der wissenschaftlichen Diskussion* (A. Pfnür, Hrsg.).

Pfnür, A., & Rau, J. (2024). *Transformation der Innenstädte – Empirische Studie bei privaten Haushalten (Teil I: Nutzungskonzepte deutscher Innenstädte)* (A. Pfnür, Hrsg.).

Preston, C. C., & Colman, A. M. (2000). Optimal number of response categories in rating scales: Reliability, validity, discriminating power, and respondent preferences. *Acta Psychologica*, *104*(1), 1–15. https://doi.org/10.1016/S0001-6918(99)00050-5

Rabianski, J. S. & Clements. (2007). *Mixed-Use Development: A Review of Professional Literature*. https://api.semanticscholar.org/CorpusID:131036227

Schlereth, C., Eckert, C., Schaaf, R., & Skiera, B. (2014). Measurement of preferences with self-explicated approaches: A classification and merge of trade-off- and non-trade-off-based evaluation types. *European Journal of Operational Research*, *238*(1), 185–198. https://doi.org/10.1016/j.ejor.2014.03.010

Scholz, S. W., Meissner, M., & Decker, R. (2010). Measuring Consumer Preferences for Complex Products: A Compositional Approach BasedonPaired Comparisons. *Journal of Marketing Research*, *47*(4), 685–698. https://doi.org/10.1509/jmkr.47.4.685

Statista. (2022). *Bevölkerung in Deutschland nach Generationen 2022*. Statista. https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1130193/umfrage/bevoelkerung-in-deutschland-nach-generationen/

ZIA, Z. I. A. e.V. (2022). *INNENSTADTENTWICKLUNG Maßnahmen für ein investitionsfreundliches Klima und der Beitrag der Immobilienwirtschaft* [Positionspapier].

Bisher in dieser Reihe erschienen

Alexander Herrmann (2005): Analyse der Anfangsrenditen in Frankfurt, Paris, London & New York. Ein Beitrag zur Vergleichbarkeit von Immobilienrenditen. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 1.

Alexander Bräscher (2005): Real Estate Private Equity (REPE) im Spannungsfeld von Entwickler, Kreditinstitut und Private-Equity-Gesellschaft. Ergebnisbericht zur empirischen Untersuchung. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 2.

Nadine Hainbuch (2006): Status Quo und Perspektiven immobilienwirtschaftlicher PPPs. PPP im öffentlichen Hochbau in Deutschland aus Sicht des privaten Investors. Ergebnisse einer empirischen Analyse. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 3.

Arbeitskreis PPP im Management öffentlicher Immobilien im BPPP e.V. (2006): Risiken imobilienwirtschaftlicher PPPs aus Sicht der beteiligten Akteure. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 4.

Sebastian Kühlmann (2006): Systematik und Abgrenzung von PPP-Modellen und Begriffen. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 5.

Dirk Krupper (2006): Target Costing für die Projektentwicklung von Immobilien als Instrument im Building Performance Evaluation Framework. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 6.

Moritz Lohse (2006): Die wirtschaftliche Situation deutscher Wohnungsunternehmen – eine empirische Untersuchung. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 7.

Andreas Pfnür, Patricia Egres, Klaus Hirt (2007): Ganzheitliche Wirtschaftlichkeitsanalyse bei PPP Projekten dargestellt am Beispiel des Schulprojekts im Kreis Offenbach. Ergebnisbericht zur empirischen Untersuchung. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 8.

Arbeitskreis PPP im Management öffentlicher Immobilien im BPPP e.V. (2007): Optimierung von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen in immobilienwirtschaftlichen PPPs. Ein Thesenpapier. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 9.

Steffen Hartmann, Moritz Lohse, Andreas Pfnür (2007): 15 Jahre Corporate Real Estate Management in Deutschland: Entwicklungsstand und Perspektiven der Bündelung immobilienwirtschaftlicher Aufgaben bei ausgewählten Unternehmen. In: Andreas Pfnür

(Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 10.

Henning Schöbener, Christoph Schetter, Andreas Pfnür (2007): Reliability of Public Private Partnership Projects under Assumptions of Cash Flow Volatility. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 11.

Moritz Lohse, Andreas Pfnür (2008): EWOWI zwanzig zehn – Erfolgspotenziale der Wohnungswirtschaft 2010. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 12.

Arbeitskreis PPP im Management öffentlicher Immobilien im BPPP e.V. (2009): Optimierung von Transaktionskosten öffentlicher Immobilieninvestitionen. Ein Thesenpapier. In:
Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 13.

Annette Kämpf-Dern, Andreas Pfnür (2009): Grundkonzept des Immobilienmanagements. Ein Vorschlag zur Strukturierung immobilienwirtschaftlicher Managementaufgaben. In:
Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 14.

Annette Kämpf-Dern (2009): Immobilienwirtschaftliche Managementebenen und -aufgaben. Definitions- und Leistungskatalog des Immobilienmanagements. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 15.

Sonja Weiland, Andreas Pfnür (2009): Empirische Untersuchung der Nutzenwirkungen von PPP Projekten auf den Schulbetrieb am Beispiel der Schulen im Kreis Offenbach. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 16.

Sigrun Wonneberger (2009): Die Auswahl von Propertymanagement Dienstleistern – Ergebnisbericht zur empirischen Untersuchung. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 17.

Andreas Pfnür, Nikolas Müller, Sonja Weiland (2009): Wirtschaftlichkeitsberechnungen von Klimaschutzinvestitionen in der Wohnungswirtschaft – Clusteranalyse und 25 Szenariofälle. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 18.

Andreas Pfnür, Wulf Reclam, Fabian Heyden, Friedemann Kuppler, Julian Thiel (2010): Status quo der Kernkompetenzen und Outsourcing-Aktivitäten in der deutschen Wohnungswirtschaft. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 19.

Michael G. Müller (2010): Komparative Untersuchung der EU-REIT-Regime. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 20.

Andreas Pfnür, Sonja Weiland (2010): CREM 2010: Welche Rolle spielt der Nutzer? In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 21.

Stephanie Heitel (2010): Stadtrendite durch Wohnungsunternehmen – Analyse der Komponenten und Quantifizierungsmethoden. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 22.

Arbeitskreis PPP im Management öffentlicher Immobilien im BPPP e.V. (2010): Arbeitspapier und Handlungsempfehlungen – Qualität als kritischer Erfolgsfaktor der Wirtschaftlichkeit von Immobilien. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 23.

Stephanie Heitel, Moritz Lohse, Michael Zahn, Andreas Pfnür, Manuela Damianakis (2011): Wohnungswirtschaft im Wandel: Möglichkeiten und Grenzen öffentlicher Finanzierung in der Wohnraumversorgung. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 24.

Dirk Krupper (2011): Immobilienproduktivität: Der Einfluss von Büroimmobilien auf Nutzerzufriedenheit und Produktivität. Eine empirische Studie am Beispiel ausgewählter Bürogebäude der TU Darmstadt. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 25.

Damir Janßen-Tapken (2011): Einsatz und Nutzen von ERP-Systemen im CREM – Eine empirische Studie am Beispiel des SAP ERP-Systems. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 26.

Stephanie Heitel, Annette Kämpf-Dern, Andreas Pfnür (2012): Nachhaltiges Management von Stakeholderbeziehungen kommunaler Wohnungsunternehmen. Eine empirische Untersuchung am Beispiel der bauverein AG Darmstadt. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 27.

Andreas Pfnür, Nikolas Müller (2013): Energetische Gebäudesanierung in Deutschland, Studie Teil II: Prognose der Kosten alternativer Sanierungsfahrpläne und Analyse der finanziellen Belastungen für Eigentümer und Mieter bis 2050. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 28.

Sigrun Lüttringhaus (2014): Outsourcing des Propertymanagements als Professional Service. Zusammenfassung der Ergebnisse der empirischen Untersuchung. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 29.

Kevin Meyer, Andreas Pfnür (2015): Kognitive verzerrte Entscheidungen als Ursache für Ineffizienzen in der Immobilienprojektentwicklung. Managementorientierte Fassung der Ergebnisse einer empirischen Studie. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 30.

Tobias Just, Andreas Pfnür, Christian Braun (2016): Aurelis-Praxisstudie: Wie Corporates die Märkte und das Management für produktionsnahe Immobilien einschätzen. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 31.

Nikolas D. Müller, Andreas Pfnür (2016): Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei verschärften energetischen Standards für Wohnungsneubauten aus den Perspektiven von Eigentümern und Mietern – Methodisches Vorgehen und Fallbeispiel. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 32.

Andreas Pfnür, Bernadetta Winiewska, Bettina Mailach, Bert Oschatz (2016): Dezentrale vs. zentrale Wärmeversorgung im deutschen Wärmemarkt – Vergleichende Studie aus energetischer und ökonomischer Sicht. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 33.

Nikolas D. Müller, Andreas Pfnür (2017): Konzeptionelle Ansätze zur Umsetzung der Energiewende im Gebäudesektor – Systematisierung und Diskussion alternativer Steuerungsindikatoren für die Energie- und Klimapolitik im Gebäudesektor. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 34.

Andreas Pfnür, Julian Seger (2017): Produktionsnahe Immobilien. Herausforderungen und Entwicklungsperspektiven aus Sicht von Corporates, Investoren und Dienstleistern. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 35.

Wenke Bengtsson, Andreas Pfnür (2018): Unrealistic optimism in the financing of large infrastructure projects in Europe - Results of a survey among private investors, public investors, and lenders. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 36.

Andreas Pfnür, Benjamin Wagner (2018): Transformation der Immobilienwirtschaft - Eine empirische Studie deutscher immobilienwirtschaftlicher Akteure. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 37.

Anne Dörr, Andreas Pfnür (2019): Auswahlprozess für eine Abwicklungsform bei Neubauten durch Non-Property Companies - Eine empirische Studie zu den Entscheidungskriterien und deren Gewichtung bei deutschen Unternehmen In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 38.

Felix Gauger, Andreas Pfnür, Jan Skarabi (2020): Arbeitswelten im Wandel: Coworking Spaces - Eine empirische Befragung der Eigenschaften und Nutzerpräferenzen von Coworking Spaces In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 39.

Andreas Pfnür (2020): ZIA-CREM-Studie 2020 - Die Rolle der öffentlichen Hand in der immobilienwirtschaftlichen Transformation deutscher Unternehmen. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 40.

Andreas Pfnür, Felix Gauger, Yassien Bachtal und Benjamin Wagner (2021): Home- office im Interessenkonflikt. Ergebnisbericht einer empirischen Studie. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 41.

Yassien Bachtal (2021): Work organization and work psychology theories and models in the context of Work from Home – A literature-based overview. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 42.

Benjamin Wagner (2021): Strukturelle Veränderungen und Unternehmensanpassungen in der strategischen Managementforschung – Eine literaturbasierte Herleitung eines forschungsleitenden Begriffsverständnisses der immobilienwirtschaftlichen Transformation. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 43, Technische Universität Darmstadt.

Klarissa Klotschke, Benjamin Wagner, Andreas Pfnür (2022): Potentials and challenges of agile project management in real estate development. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 44, Technische Universität Darmstadt.

Andreas Pfnür, Yassien Bachtal, Kyra Voll und Felix Gauger (2022): Ökologische Nachhaltigkeit als Treiber der Transformation des Wohnens in Deutschland – Empirische Studie bei privaten Haushalten. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 45, Technische Universität Darmstadt.

Andreas Pfnür, Kyra Voll, Yassien Bachtal und Fabian Lachenmayer (2023): So wohnen wir in Zukunft: Wie die Digitalisierung das Wohnen verändert – Empirische Studie bei privaten Haushalten. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 46, Technische Universität Darmstadt.

Andreas Pfnür, Martin Christian Höcker (2023): Bürogebäude im Interessenkonflikt der Beschäftigten – Ergebnisse einer empirischen Befragung deutscher Büroarbeitenden. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 47, Technische Universität Darmstadt.

Andreas Pfnür, Jonas Rau (2023): Transformation deutscher Innenstädte aus Sicht der Eigentümer. Eine systematische Literaturanalyse. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 48, Technische Universität Darmstadt.

Andreas Pfnür, Fabian Lachenmayer, Yassien Bachtal und Kyra Voll (2023): So wohnen wir in Zukunft: Wie der soziodemografische Wandel das Wohnen verändert – Empirische Studie bei privaten Haushalten. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 49, Technische Universität Darmstadt.

Andreas Pfnür, Kyra Voll, Martin Christian Höcker und Yassien Bachtal (2023): Von der Pandemienotlösung zum Konzept multilokaler Arbeit – Empirische Studie zu den Erfahrungen der Beschäftigten für eine Zukunft an verteilten Arbeitsorten. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 50, Technische Universität Darmstadt.

Lukas Heidt (2023): Discussion Paper: Remote Work Konzepte – Definition und mögliche Klassifizierung. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 51, Technische Universität Darmstadt.

Andreas Pfnür, Jonas Rau (2024): Transformation der Innenstädte – Empirische Studie bei privaten Haushalten. Teil I: Nutzungskonzepte deutscher Innenstädte. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 52, Technische Universität Darmstadt.