

Problemfall Erdgeschoss? Studie liefert Handlungsansätze für Projektentwickler und Stadtplaner

Die Erfahrungen der letzten zehn Jahre zeigen, dass sich Erdgeschosslagen immer mehr als Problemfälle erweisen. Da sie entscheidend die Atmosphäre und damit die Attraktivität eines Quartiers prägen, ist dies eine prekäre Entwicklung. Eine Studie, die mehrere Projektentwickler gemeinsam mit dem Rechercheinstitut bulwiengesa erarbeitet haben, analysiert die Ursachen dieser Entwicklung und formuliert Handlungsansätze, um unter dem Stichwort „Erdgeschosse 4.0“ diese wichtigen Flächen neu zu denken und zu konzipieren.

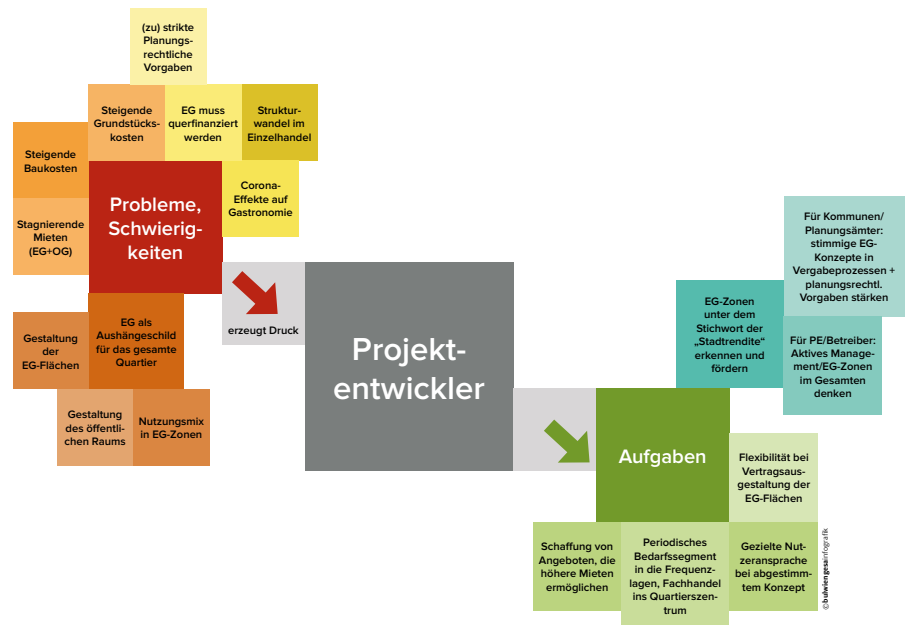
Veränderte Rahmenbedingungen

Für die Krise der Erdgeschosse sind verschiedene Gründe auszumachen. Der zunehmende Online-Handel bewirkt, dass langfristige Verträge für den stationären Einzelhandel oft nicht mehr abbildbar sind und dies Insolvenzen nach sich zieht. Gleichzeitig steigen die Grundstücks- und Baukosten und baurechtliche Auflagen zeigen sich als Hemmschuh bei der Realisierung konkreter Erdgeschossnutzungen. Und da die Projektentwicklung über einen längeren Zeitraum läuft, weichen die kalkulatorische Ausgangslage und die Situation bei Fertigstellung oft eklatant voneinander ab. In den vergangenen 10 Jahren sind die Baukosten in den A-Städten um etwa 20 Prozent gestiegen während es bei den Ladenmieten in Stadtteilagen im etwa selben Zeitraum lediglich ca. 12 Prozent waren, und dies in der Regel auch nur in gut frequentierten Lagen in den jeweiligen Stadtteilzentren oder an Hauptverkehrsachsen.

Quersubventionierung, Stadttrendite und lokale Partnerschaften

Bei den Handlungsempfehlungen für Projektentwickler, Stadtplaner und Investoren, die es ermöglichen sollen, lebendige Erdgeschosszonen zu realisieren, geht es zunächst um die Verringerung des wirtschaftlichen Drucks, der auf diesen Flächen lastet. Bedingt durch die hohen Baukosten ergibt sich in der Regel ein Mietniveau, das nur von großen Ketten

Handlungsansätze für Projektentwickler



Quelle: bulwiengesa

gezahlt werden kann. Daher sollte bei der Projektentwicklung bei den Erdgeschossen Renditeverzicht geübt werden, der sich durch Quersubventionierung durch die oberen Geschosse ausgleichen ließe. Auch die Verknüpfung von Nutzungen könne hier den Druck mindern. Ganzheitliches Denken und Kalkulieren sowie zyklusunabhängige Konzeption seien erforderlich und der erhöhte Managementaufwand für die Erdgeschossflächen müsse bereits in der Planungsphase einkalkuliert werden. Zur Akzeptanz des neuen Quartiers und um potenzielle Mieter zu integrieren sollten lokale Akteure integriert werden.

An die Stadtplaner ergeht der Appell, die Bedeutung lebendiger Erdgeschosse als deutlichen Mehrwert für einen Standort zu würdigen und als „Stadttrendite“ und damit förderungswertes Gut zu betrachten. Hohe, die Nutzung eingrenzende Auflagen sollten vermieden und Gestaltungsflexibilität ermöglicht werden. Ein Zusammenwirken von Privatwirtschaft und öffentlicher Verwaltung, um diese Lagen zu gestalten, sei unabdingbar.

Investoren schließlich sollten Quartiere als Assetklasse konkreter definieren und entsprechende Anforderungskataloge formulieren. Es gelte auf weitreichende Nutzungsflexibilität und Robustheit im Grundkonzept zu achten, um einen nachhaltigen Anlageerfolg zu sichern. Die Studie zeigt deutlich, dass es für Investoren nicht sinnvoll ist, bei den Erdgeschossen in erster Linie auf die erzielbare Miethöhe zu schauen. Angesichts des hohen Beitrags, den gut funktionierende Erdgeschossflächen für das Gesamtimage des Quartiers leisten, kann das, was dort vermeintlich an Ertrag verlorengeht, an anderer Stelle im Quartier durch Miet- und Wertsteigerung wieder verdient werden.

Zur Studie: Die Studie wurde von bulwiengesa gemeinsam mit den drei Projektentwicklungsunternehmen ehret + klein, HAMBURG TEAM und sowie der Bundesstiftung Baukultur zur Problematik der Erdgeschosse in Stadtquartieren erstellt. Download unter: <https://www.bulwiengesa.de/de/studien/studie-erdgeschosse-40>

Nikolas Jorzick
Geschäftsführer
HAMBURG TEAM Investment
Management GmbH
Quelle: Sinje Hasheider

