



*P pdf 849 (20200829)*

**Frankfurter Allgemeine**  
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

29. August 2020,  
Niklas Maak

## **Die Läden dicht und alle Fragen offen**

*Die Zukunft der Stadt: Was mit unseren Zentren passiert, ist ungewiss. Werden wir noch in großen Bürogebäuden arbeiten? Ist das Ende des Kaufhauses der Anfang einer neuen Urbanität.*



Im Berliner Quartier 206 träumten die Investoren vom Glanz Pariser Kaufhäuser und saftigen Gewinnen. Jetzt steht dort alles leer.  
Foto Getty

Josef Sanktjohanser, Präsident des Handelsverbands, warnt, dass allein der Lockdown des Frühjahrs den Handelsunternehmen Umsatzeinbußen um die 40 Milliarden Euro bringen werde und 50 000 Standorte in Deutschland gefährdet seien. Andere Experten des Verbands gehen sogar von bis zu 200000 Ladenpleiten aus. Für den Einzelhandel wirkt die Corona-Krise wie der Beschleuniger einer Krise, die ihren Ursprung vor allem im veränderten Kaufverhalten der Menschen hat: Der Online-Handel wächst sechsmal so schnell wie der "stationäre" Einzelhandel, wie das jetzt immer heißt - so als wäre der klassische Ladeninhaber ein Patient; der mittlerweile stationär behandelt werden muss. Ein Fünftel aller traditionellen Einzelhändler sehen ihre Existenz gefährdet, während in der Krise etwa das Versandgeschäft für Mode ein Umsatzplus von mehr als zehn Prozent verzeichnet. Der Online-Handel lag im Juli 2020 um dreißig Prozent über dem Vorjahresniveau, die Umsätze in Kaufhäusern sanken empfindlich.

Man könnte das als Corona-Effekt abtun und sich an die Ankündigungen von Discontnern wie Woolworth klammern, die' unbeirrt erklären, ihr Filialnetz in den nächsten Jahren verdoppeln zu wollen. Die Unternehmensberatung Alvarez & Marsal dagegen veröffentlichte eine Studie, nach der sich das Kundenverhalten dauerhaft verändert habe und rund 23 Prozent der Deutschen auch nach einem Ende der Pandemie mehr online einkaufen und weniger oft Geschäfte aufsuchen wollten. Gleichzeitig zeigt sich immer deutlicher, dass der Markt für Büroimmobilien sich nicht so tapfer hält, wie das von den Büroimmobilienmaklern immer behauptet wird. Das Mantra " der Markt kommt zurück" klingt mittlerweile so verzweifelt wie das "sie kommt noch" des Mannes, der seit ein paar Stunden allein am Restauranttisch vor einem welken Strauß Blumen hockt.

Die Meldung war eine Schock: Auf der Zeil, der großen, traditionsreichen Frankfurter Einkaufsstraße, stehen gleich mehrere Läden und Kaufhäuser vor dem Aus. Karstadt macht die Galeria und seine Sports-Filiale dicht, App-lrath Cüpper ist insolvent, Esprit schließt jede zweite Filiale, auch H&M wird sich von 40 Prozent seiner Läden verabschieden und das sind nur die groJ.3enKetten. Wehen in Frankfurts Innenstadt bald die Büsche durch die Wüste, die der Aufstieg des On-line-Handels und die Corona-Krise hinterlassen?

Wenn man die Zahlen anschaut, die zuletzt veröffentlicht wurden, dann sieht die Situation der Läden und Kaufhäuser die heute noch den Zentren der Städte prägen, düster aus.

## **Der Wirtschaftsminister will die Stadt vor Verödung retten. Aber wie?**

Was aber soll eine Stadt sein, in der es immer weniger Büros und kaum noch Läden gibt, und in der vermehrt Netflix geschaut statt ins Kino gegangen und alles online geordert wird?

*(bitte weiter blättern)*



Glienicker Straße 36, D-14109 Berlin, Tel.: +49 30 805 54 63, foerderverein-bauakademie@itskom.net, www: foerderverein-bauakademie.de

Fortsetzung: *Die Läden dicht und alle Fragen offen*

Historisch gesehen, wurden Städte immer um die jeweils dominierende Form von Warenproduktion und Handel herumgebaut - die mittelalterliche Stadt etwa um die Piazza, wo die Produkte der Region verkauft wurden; die Metropolen des Industriezeitalters entstanden als Folge der enormen Konzentration von Produktionskräften und Arbeitskräften in Fabriken; dieser Hang zur Akkumulation spiegelt sich auch in der damals neuen Typologie des Kaufhauses wider (das, bei Zola als "Paradies der Damen" 1884 erstmals eindringlich beschrieben, auch ein Bild für die Rollenverteilung in der westlichen Industriegesellschaft war). Die Städte der Nachkriegszeit schließlich waren um die Bürozentren und die Bedürfnisse einer Konsumgesellschaft herumgebaut, die vermehrt in der Vorstadt wohnte und von dort ins Büro pendelte. Aber wie baut man eine Stadt um eine Form von Produktivität und Handel herum, die größtenteils on-line stattfindet und sich im Stadtbild nur in kleinen Lieferwagen und gestressten Paketboten manifestiert, die morgens braune Kartons an die Tür legen? Was soll in Zukunft in den großen und kleinen leeren Läden stattfinden?

Bundeswirtschaftsminister Peter Altmaier ist alarmiert und lädt für Anfang September zu einem Einzelhandels-gipfel ein. Man müsse „Konzepte zur Wiederbelebung der Innenstädte entwickeln“, erklärte er, und ein Sterben der Geschäfte dort verhindern. Aber wie? Es gehört zu den Paradoxien der Rettungsmaßnahmen, dass sie die Lösung als Allererstes dort suchen, wo das Problem verursacht wird - im Online-Handel. Man müsse, sagt Altmaier, "den kleinen Läden helfen, ihre Kundenbeziehungen zu digitalisieren". Immerhin gab es während Corona einige erfolgreiche und wegweisende Experimente, die das versuchten: Die Buchhandlung Uslar und Rai in Berlin lieferte Bücher mit dem Lastenrad aus, auch in Schweinfurt taten sich einige lokale Kleinhändler zusammen, arbeiteten mit dem örtlichen Lastenradproduzenten und erfanden so ein lokal operierendes Ariti-Amazon.

Sicherlich kann man so einige Läden vor der Pleite retten - aber zur Rettung der Stadt als begehbarer Raum mit Fenstern und offenen Türen, als soziales Gebilde, reicht das allein nicht. Wie soll man die "Attraktivität der Innentädte" stärken? Altmaier will die Stadt als "Erlebnisraum" ausbauen, das eröffne unter anderem der Gastronomie "neue Möglichkeiten". "Erlebnis" scheint das neue Lieblingswort der Stadttretter zu sein; auch ein Handelsexperte der Beratungsgesellschaft Ernst & Young sprach gegenüber dem Redaktionsnetzwerk Deutschland davon, das der "Strukturwandel sich nicht stoppen" lasse und man deshalb auf das "Erlebnis von Urbanität" setzen müsse, wozu der Bestich von Cafés, Bistros und Museen gehöre. Stefan Genth, Hauptgeschäftsführer des Handelsverbands Deutschland, fordert sogar einen mit einer halben Milliarde Euro ausgerüsteten Innenstadtfonds und warnte vor kurzem in der "Frankfurter Rundschau" vor der massiven Verödung der "Erlebnisräume", womit er vor allem Läden meinte; denn Einkaufen sei nun mal "für die meisten Menschen der Hauptgrund, um in die Innenstädte zu kommen". Dahinter wird eine unausgesprochene Idee sichtbar, die am Ende

*P pdf 849 (20200829 Seite 2*

aber genau die Misere verstärkt, welche man bekämpfen will - dass nämlich die Innenstadt ein Ort sei, in den die Leute aus der Vorstadt oder vom Land anreisen, um dort etwas zu erleben, wobei dieses "Erleben" als Mischung aus Shopping~ Koffeinzufuhr und (gewissermaßen als sinngebender Ablass für die hohlen Konsumtätigkeiten) ein wenig hochwertigem Kunstgenuss vorgestellt wird. Könnte eine Stadt mehr bieten als das? Für eine wirkliche Neudefinition der Stadt und ihrer Zentren braucht man eine Politik, die über Hilfen für Kaufhäuser und oberflächliche Schönheitsoperationen zur Attraktivitätssteigerung hinausgeht. Die Rede vom "Erlebnisraum" und "Begegnungsort" hält einer genaueren Befragung oft nicht stand: Wer soll denn in der Innenstadt wem "begegnen" und warum, und was machen die dann? "Begegnen" kann man sich auf viele Weise, mit einem Bier oder auch mit einem Messer in der Hand. Dass die Ausrufung von Orten für "Begegnungen" allein in den Planungsabteilungen schon für freudiges Händel}atschen sorgt, zeigt, wie gut die Diskussion über die neue Post-Corona-Stadt ein wenig mehr Präzision vertragen könnte. Man hat noch nicht das Lebensgefühl feiner italienischen Piazza in der Tasche, indem man in den Einkaufstraßen der Zentren ein paar Cafestühle "für Begegnungen" aufstellt und die Autos aus ihnen verbannt (und damit auch noch jenes Kundenmilieu hochpreisiger Läden, das vor allem deswegen "stationär" einkauft, um' das glänzende Bentley-SUV effektiv vor dem Laden zu stationieren. Die "italienische Piazza und auch das deutsche Stadtzentrum waren oft Orte, wo Menschen auf sehr engem Raum wohnten und arbeiteten und Dinge herstellten und verkauften. Das Frustrierende etwa an der sogenannten neuen Frankfurter Altstadt ist ja, dass sie zwar historische Formen und Räume nachahmt, aber dorthin das Handwerk nicht zurückkehrt, das einst für die lokale Herstellung der Produkte des täglichen Lebens sorgte; dass die neue Stadt im Kern ein Hochpreishetto im Kostüm und nicht das ist, was sie einmal war - ein Ort, den sich jeder leisten kann und dessen lokale Bevölkerung sich selbst versorgt.

**Müssen Städte "Erlebnisräume" werden - oder ist genau das falsch?**

Die Umwandlung der Stadtzentren in hochpreisige "Erlebnisräume" für Touristen und all diejenigen, die sich ein Leben dort längst nicht mehr leisten können, ist bei genauem Hinsehen der eigentliche Grund der Misere, die mit gesteigertem Erlebnischarakter abgemildert werden soll. Kleine Läden-, Bäckereien; Werkstätten und andere lebendige Standorte starben ja schon vor der Digitalen Revolution - an den explodierenden Ladenmieten. In den sieben größten Einkaufsstädten Deutschlands hat sich der Quadratmeterpreis in den vergangenen zwei Jahrzehnten im Schnitt verdoppelt und in begehrten Lagen teilweise verzehnfacht, was zur Verdrängung der kleinen Läden durch die immergleichen öden Filialen großer Konzerne führte.

(bitte weiter blättern)



Fortsetzung: *Die Läden dicht und alle Fragen offen*

*P pdf 849 (20200829 Seite 3*

Dass die nach ein paar Jahrzehnten nun selbst Opfer jener Konzentrationsoptimierungsanstrengungen des Einkaufens werden, die danach für ihren Aufstieg und den Niedergang des Kleinhandels sorgten, liegt in der Logik des Systems. Paradoxe Weise könnte aber genau das Verschwinden der großen Handelsketten auch eine Chance sein für eine Form von Gewerbe, von der immer behauptet wurde, sie sei ein Phänomen der Vergangenheit und nur noch als mühsam alimentiertes nostalgisches Bild in der Stadt zu halten: Wenn Formen dezentraler Produktion immer wichtiger werden und außer den Kaufhäusern in den Innenstädten auch viele Büroflächen verschwinden; wenn also der extrem hohe Druck auf Ladenmieten sinkt und die Flächenproduktivität nicht erhöht werden muss - dann macht das theoretisch auch Platz für neue Formen aller jener kleinen Betriebe, die damals weichen mussten, für Zwei-Mann-Bäckereien, Start-ups und Werkstätten. Aber braucht man die?

Die Gleichung ist einfach: Wenn mehr Leute im Zentrum leben, wächst dort auch der Bedarf an Gemeinschaftsorten wie Bars, Restaurants, Bibliotheken, Parks, Schwimmbädern - und an Läden, wo man lokal herstellbare Dinge wie Brot, Essen, Kleidung kauft. Deswegen muss auch die Stadt nicht als "Erlebnisraum" oder als Amüsierpark für Besucher neu definiert werden, sondern als hochverdichteter Wohnraum, den sich alle leisten können und in dem man idealerweise binnen einer Viertelstunde zu Fuß zur Arbeit kommt. Dabei hilft, dass das Planungsrecht mittlerweile in vielen Regionen strenger wird, was die Ansiedlung von Einzelhandel betrifft; die Kommunen weisen zentrale Versorgungsbereiche aus, statt endlose Vorstadt-Malls aus Bau- und Supermärkten zuzulassen.

Wenn im Zentrum die Ladenmieten durch Büroleerstände und Filialaufgaben sinken, können sich dort lokale Produzenten wesentlich leichter ansiedeln. Paris führt gerade mit Erfolg ein Programm durch, bei dem eine gemeinnützige Stiftung pleitegegangene Kaufhäuser übernimmt und dort lokales Gewerbe ansiedelt. In Barcelona wurde (unter der Bürgermeisterin Ada Colau die Stadt in Superblocks unterteilt, in denen man alle Besorgungen zu Fuß machen und zu Fuß zur Arbeit gehen können soll; leere Kaufhäuser sollen hier in Kinos, Kindergärten und Werkstätten, Bibliotheken und andere Orte der Wissensgesellschaft umgewandelt werden, die es gegen Malls und Büros schwer hatten. Zeit soll anders verbracht werden - weniger fürs Pendeln, mehr mit Freunden und Familie. Kinderbetreuung und Arbeit sollen einfacher vereinbar, Nahrung anders produzierbar sein. In Detroit gibt es Beispiele für "Urban Farms" auf ehemaligen Parkflächen, die das gesamte Viertel mit Gemüse versorgen. So entsteht eine ökologisch vorbildliche lokale Produktion, die über regionale Plattformen auch online vertrieben werden kann - was unter anderem bedeutet, dass der Bäcker das online geordnete Brot mit dem Lastenfahrrad vorbeibringt oder wie früher die Milch vor die Tür stellt.

**Paris, Berlin und Barcelona zeigen wie eine neue Stadt aussehen kann.**

Aber will man das - verliert damit die Stadt nicht genau das Glitzern und Funkeln von Hoch- und Kaufhäusern, das Rauschen, das Enorme und Weitläufige und Maßlose, das Internationale, das ihre Attraktivität ausmachte? Ist die mit ökologischen Argumenten vorangetriebene Verdörflichung, ihre Zerlegung in von misstrauischen vollbärtigen Stadtbauern betriebene muffige "Villages" das Schicksal der einst energieintensiv funkeln den Großstadt, die Petula Clark in ihrem Song "Downtown" besang? Wenn man etwa durch die engbeschaulichen Einbahnstraßen von Berlin-Mitte läuft, sieht es ganz so aus - aber auch, weil dort nie moderne Hochhäuser und Bürokomplexe standen. An vielen anderen Orten der Innenstädte aber wird gerade die enorme Größe der neuen Ruinen des digitalen Wandels, der riesigen leerstehenden Shopping-Malls und Postämter und Bürotürme, verhindern, dass sich das Gefühl dörflicher Enge einstellt. Was man aus leerstehenden Bürotürmen machen kann, führt in Berlin gerade beeindruckend die Umwandlung des "Hauses der Statistik" vor, in dem es Wohnungen, Werkstätten und verschiedene Bildungseinrichtungen geben wird (F.A.Z. vom 13. September 2019). Dazu kommt, dass dank der digitalen Vertriebsmöglichkeiten ein lokal hergestelltes Produkt potentiell landes- oder sogar weltweit verkauft werden kann, auch auf Plattformen jenseits von Amazon. Auch das vermeidet eine ungewünschte optische und ökonomische Verdörfung der Stadt.

Die Krise des Einzelhandels könnte zu einer ganz neuen lokalen Handelsblüte führen und die Entwicklung der Städte in eine grundlegend neue Richtung bringen, weg von ihrer aktuellen Verwandlung in ökologisch und "smart" aufgefrischte Anlageobjektversammlungen, die sich keine große Mühe mehr geben, anders als freudlos bewohnbare "Assets" auszuweisen, die sich nach Fertigstellung teuer verkaufen lassen und bereits nach zehn Jahren erstaunlich heruntergekommen aussehen. Wenn die Städte den Leerstand und die freigesetzten Post-Corona-Milliarden richtig nutzen, könnte die Epoche, in der man nach Dienstschluss noch schnell bei Karstadt im Tiefgeschoss ein paar Tiefkühlpizzen fürs Abendessen holte, bevor man sich durch den Pendlerstau in die Vororte quälte, wie eine düstere, kurze Episode in der langen Geschichte der Städte erscheinen.

*(Übertragen aus der FAZ vom 29. August 2020 am selben Tage von Wolfgang Schoele)*