

## **PRESSEMITTEILUNG**

**Düsseldorf, 16. März 2023**

JC Real Estate initiiert Forschungsprojekt zusammen mit CBRE, EBS, IFH Köln und TU Darmstadt

### **Forschungsinitiative entwickelt mit datenbasierten Untersuchungen wissenschaftliche Handlungsleitlinien für zukunftsfähige Innenstadtnutzung**

- Deutsche Innenstädte befinden sich in einem Strukturwandel. Die strikte Ausrichtung auf Konsum und Einkauf, die die Innenstädte über die letzten 50 Jahre prägte, ist nach Corona in der Form nicht mehr tragfähig.
- Erste Ergebnisse einer Auswertung von Mobilfunkdaten zeigen insbesondere für die Zeil in Frankfurt einen gravierenden Einbruch der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und eine Veränderung der Passantenstruktur nach der Corona Pandemie.
- Außerdem belegt eine Analyse der bestehenden Literatur und Forschung zum Thema Innenstadt der Zukunft, die im Rahmen der Forschungsinitiative von der TU Darmstadt erstellt wurde, dass z.B. die Perspektive der Immobilien-Eigentümer in der bisherigen Diskussion kaum berücksichtigt wurde, obwohl die Immobilienwirtschaft essentielle Beiträge für lebenswerte Innenstädte einbringen kann und ohne deren Einbindung ein wichtiger Treiber der Entwicklung fehlen würde.
- Deshalb sollen in einem Interdisziplinären Forschungsansatz mit Vertretern aus Handel, Immobilien und universitärer Forschung, unterschiedliche Ursachen, Wirkungen und Erfolgsfaktoren für eine zukunftsfähige Innenstadtentwicklung identifiziert werden.

JC Real Estate initiiert zusammen mit der CBRE Deutschland GmbH, der EBS Universität für Wirtschaft und Recht, der IFH Köln GmbH und der Technischen Universität Darmstadt ein deutschlandweites Forschungsprojekt zur Transformation der Innenstädte. Mit diesem sollen unterschiedliche Ursachen, Wirkungen und Erfolgsfaktoren für eine zukunftsfähige Innenstadtentwicklung identifiziert werden.

#### **Deutsche Innenstädte stehen vor dem Umbruch**

Unsere Innenstädte befinden sich inmitten eines Strukturwandels, der die dortigen immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskonzepte, insbesondere die monofunktionale Ausrichtung auf den Einzelhandel, infrage stellt. Unmittelbar sichtbar werden die Folgen des Strukturwandels in Form steigender Leerstände sowie sinkenden Mieten in den Einzelhandelsflächen. Die Gefahr von Trading-down-Effekten nimmt enorm zu. Der Handlungsdruck für Eigentümer, ihre innerstädtischen Immobilienbestände der neuen Realität anzupassen, um einem drohenden Wertverfall zu entgehen, wird immer größer.

#### **Innovative Nutzungskonzepte zur nachhaltigen Belebung von Innenstädten**

Die angestoßene Transformationsstudie zur Zukunft der Innenstädte zielt darauf, ein wissenschaftlich fundiertes Verständnis der zugrundeliegenden Wirkungszusammenhänge zu erlangen, um daraus

valide Handlungsempfehlungen für die zukunftsfähige Nutzung von Innenstadtimmobilien zu entwickeln.

Die Expertengruppe besteht aus Mitarbeiter\*Innen der CBRE Deutschland GmbH, der EBS Universität für Wirtschaft und Recht, der IFH Köln GmbH, JC Real Estate sowie dem Fachgebiet Immobilienwirtschaft der Technischen Universität Darmstadt. Der erste Schritt in der Vorgehensweise ist eine Frequenzanalyse auf Basis von Mobilfunkdaten der Passanten in den Innenstädten von Berlin, Essen, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig und München insbesondere deren Frequenzzahlen, Herkunft und Kaufkraft. Die Kombination dieser Daten ermöglicht eine evidenzbasierte Problemanalyse.

Im nächsten Schritt werden breite Haushaltsbefragungen zur Analyse des Nutzungsverhaltens durchgeführt. Auf Basis der gewonnenen Daten werden dann für die jeweiligen Innenstädte innovative Nutzungskonzepte entwickelt. Im letzten Schritt erfolgt eine zweite breite Haushaltsbefragung zur Bewertung der innovativen Nutzungskonzepte. Die finalen Ergebnisse werden voraussichtlich Ende 2023 vorliegen.

## Vorgehen

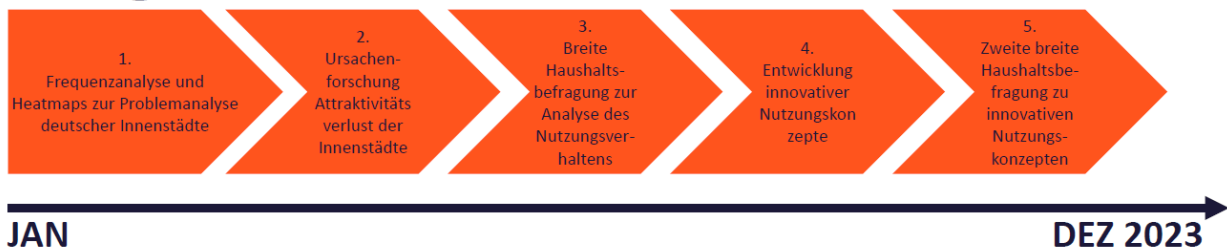


Abbildung: Vorgehen der Forschungsinitiative

### Zitate:

**Dr. Kevin Meyer, Geschäftsführer der James Cloppenburg Real Estate Holding KG**

„Wir haben erkannt, dass wir flexible Konzepte benötigen, damit unsere Innenstädte resilienter werden. Nur auf ein Bauchgefühl zu hören, bringt uns an der Stelle nicht wirklich weiter. Darum haben wir die vorliegende wissenschaftliche Ursachenforschung zum Attraktivitätsverlust der Innenstädte initiiert. So können wir evidenzbasiert innovative Nutzungskonzepte entwickeln und für eine nachhaltige Belebung der Innenstädte sorgen.“

**Dr. Jan Linsin, Head of Research der CBRE Deutschland GmbH**

„Keine Transformation wird ohne das notwendige Kapital umsetzbar sein. Damit ist auch die Rolle der Immobilieneigentümer per se essenziell für die Transformation deutscher Innenstädte. Langfristig orientierte Immobilieneigentümer werden ihren Beitrag für zukunftsfähige Innenstädte aber nur dann

leisten, wenn durch weitere Investitionen die Aussicht darauf besteht, das bislang von ihnen investierte Kapital auch langfristig zu erhalten.“

**Dr.-Ing. Architekt Nikolas Müller, EBS Universität für Wirtschaft und Recht**

„Wer identitätsstiftende Orte mit strategischem Nutzen für eine Stadt erschaffen will, muss die Sehnsüchte derjenigen Menschen identifizieren, die sich langfristig mit dem Ort identifizieren sollen – und diese Sehnsüchte konkret in den Fokus strategischer Entwicklungsprojekte stellen. Andere Wirtschaftszweige bieten hierfür idealtypische Modelle und Prozesse. Neue Datennutzungsstrategien bieten zusätzliche Möglichkeiten, um Komplexität zu reduzieren und um Evidenz für strategische Entwicklungen zu generieren. Es ist großartig, dass wir in diesem Projekt erstmalig dergleiche interdisziplinäre Ansätze in die Immobilienwirtschaft überführen.“

**Boris Hedde, Geschäftsführer IFH Köln GmbH**

„Es ist ein Stakeholderprozess notwendig, in dem jeder Akteursgruppe die nötigen Anreize gesetzt werden, damit sie weiterhin ihren Beitrag zur Funktionsfähigkeit der Innenstadt leisten. Im Vordergrund stehen dabei die Bürger als Nutzer des öffentlichen und privaten Raums, die schlussendlich mit ihren Füßen abstimmen, aber auch die Vertreter von öffentlichen Interessen wie dem Umweltschutz, der Infrastrukturen müssen in zukünftigen Konzepten ihren individuellen Nutzen sehen.“

**Prof. Andreas Pfnür, Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre der Technischen Universität Darmstadt**

„Der Strukturwandel wird für die Innenstädte weltweit zu einem existenziellen Problem. In den USA sorgt man sich schon ernsthaft um die Detroitisierung der Central Business Districts. Dort sind die Folgen des Strukturwandels nach dem Zusammenbruch der Autoindustrie bis heute nicht überwunden. Gleiches droht weltweit durch die superadditive Wirkung der Digitalisierung, des sozio-demografischen Wandels, eines wachsenden Umweltbewusstseins sowie der Suburbanisierung.“

**Pressekontakt:**

**Bea Steindor**

Head of Marketing & Communications  
JC Real Estate  
Telefon: +49 (0) 211 542534 25  
E-Mail: [Bea.Steindor@jc-realestate.com](mailto:Bea.Steindor@jc-realestate.com)

**Christian Benzing**

Associate Director  
Feldhoff & Cie. GmbH  
Telefon: +49 69 26 48 677 – 242  
E-Mail: [cb@feldhoff-cie.de](mailto:cb@feldhoff-cie.de)