

Pfnür, Andreas; Günther, Maria; Rau, Jonas

Working Paper

Immobilienwirtschaftliche Transformation der Darmstädter Innenstadt

Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, No. 59

Provided in Cooperation with:

Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre, Technische Universität
Darmstadt

Suggested Citation: Pfnür, Andreas; Günther, Maria; Rau, Jonas (2025) : Immobilienwirtschaftliche Transformation der Darmstädter Innenstadt, Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, No. 59, Technische Universität Darmstadt, Forschungscenter Betriebliche Immobilienwirtschaft, Darmstadt

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/333487>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

Immobilienwirtschaftliche Transformation der Darmstädter Innenstadt

Andreas Pfnür, Maria Günther, 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,**

Zitierempfehlung:

Andreas Pfnür, Maria Günther, Jonas Rau (2025): Immobilienwirtschaftliche Transformation der Darmstädter Innenstadt. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 59, Technische Universität Darmstadt.

Autorinnen:

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

Maria Günther, M. Sc., Wissenschaftliche Mitarbeiterin und Doktorandin am Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre an der Technischen Universität Darmstadt. guenther@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

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Zukunftsfähige
Innenstädte und Zentren



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Die Arbeit gibt die Sicht der Autoren und Autorinnen 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

Juli 2025

Management Summary

Die Darmstädter Innenstadt ist, wie auch viele andere deutsche Stadtzentren, von einem strukturellen Wandel gekennzeichnet, infolgedessen etablierte Funktionen der Versorgung und des Handels grundlegend in Frage gestellt werden. Dies wirkt sich nicht nur negativ auf den vorherrschenden Einzelhandel sowie die Gesamtattraktivität und Lebendigkeit der Innenstadt aus, sondern ebenfalls auf die Standortqualität der Wissenschaftsstadt Darmstadt als Oberzentrum. Die in der Innenstadt vorherrschenden, meist monofunktionalen Angebote entsprechen nicht länger den Anforderungen der Besucher, was Frequenzveränderungen der Besucherströme zur Folge hat – insbesondere umsatzbringende Milieus bleiben der Innenstadt zunehmend fern. Im Ergebnis entsteht eine „Abwärtsspirale“ aus Umsatzeinbrüchen und Leerständen bei gleichzeitiger Verhärtung monofunktionaler Strukturen, die die Attraktivität und Lebendigkeit der Innenstadt weiter senkt. Hieraus ergibt sich ein Transformationsbedarf, um diese Abwärtsspirale aufzuhalten und die Attraktivität der Darmstädter Innenstadt wiederherzustellen.

Projektzweck und Hintergrund

Diese Problematik wurde von der Wissenschaftsstadt Darmstadt erkannt. Um die Zukunftsfähigkeit der Innenstadt sicherzustellen, wurden von der Stadt Darmstadt neben anderen Initiativen insbesondere ein umfangreicher Dialogprozess initiiert, der das Entwicklungskonzept „DA mittendrin“ zum Ergebnis hat. Die Interessen der Eigentümer wurden im Rahmen dieser Initiative noch nicht umfassend thematisiert, obwohl gerade die Eigentümer innerstädtischer Immobilien die zentralen Akteure der Transformation sein müssen. Zudem haben sie starke Eigeninteressen an der Funktionsfähigkeit der Innenstadtquartiere. Funktionsverluste gehen mit Immobilienwertverlusten einher, insbesondere Leerstände vernichten Vermögen. Jede Revitalisierung der Innenstadt erfordert umfangreich frisches Kapital, das nur die Eigentümer der angrenzenden Immobilien liefern können. Die vorliegende Studie untersucht deshalb, am Beispiel der Darmstädter Innenstadt, wie die Funktionsfähigkeit der Quartiere zukunftsfähig gestaltet werden kann und damit das Vermögen der Immobilieneigentümer erhalten bleibt.

Die Forschungskooperation zwischen der Technischen Universität und der Wissenschaftsstadt Darmstadt wurde gefördert durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen im Rahmen des Programms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“.

Kernergebnisse

1. Bewegungsdatenanalysen legen Herausforderungen der Darmstädter Innenstadt erstmals faktenbasiert offen

Mithilfe von modernen Handydatenanalyse ist die anonymisierte Nachverfolgung der Bewegung der Passanten sowie die Zuordnung der einzelnen Personen zu sozialen Milieus seit 2019 möglich. Die Analyse dieser Daten zeigt eine erhebliche Verschiebung in der Zusammensetzung der Innenstadtbesucher der Wissenschaftsstadt Darmstadt in den letzten Jahren.

2. Darmstädter Innenstadt verliert sukzessive an Kaufkraft

Eine milieuspezifische Analyse der Passanten mittels detaillierter Bewegungsdaten aus den Handys der Passanten zeigt, dass sich kaufkraftstarke Besucher aus der Darmstädter Innenstadt zurückziehen. Dabei zeigt die detaillierte Bewegungsdatenanalyse, dass in Darmstadt ein überdurchschnittlicher Anteil der Passanten kaufkraftstarken Milieus zuzurechnen sind. Jedoch ist der relative Anteil dieser kaufkräftigen Milieus zwischen 2019 und 2023 um 4,3 % gesunken. In zentralen Teilbereichen der Innenstadt werden zudem verkürzte Verweildauern gemessen, was als starkes Indiz für eine rückläufige Qualität des Innenstadterlebnisses zu werten ist.

3. Attraktivitätsverlust zentraler Innenstadtfunktionen und mangelhafte Aufenthaltsqualität hemmen die Transformation der Darmstädter Innenstadt

Eine umfangreiche Befragung von über 600 Probanden erklärt die kausalen Zusammenhänge der in den Bewegungsdaten beobachteten Verschiebungen. Die Verschiebung ist bedingt durch eine Diskrepanz zwischen erwartetem Funktionsmix aus bspw. Konsum- und Versorgung, Arbeit, Freizeit sowie Wohnen und den vorherrschenden Angeboten der Darmstädter Innenstadt. Die Diskrepanz zwischen Nachfrage- und Angebotsstrukturen wird durch die vorliegende Bürgerbefragung offengelegt: Aus Sicht der Besucher haben zentrale Innenstadtfunktionen wie Konsum, Versorgung, die Qualität des öffentlichen Raums aber auch Bummeln in der Innenstadt an Attraktivität verloren. So nehmen 41 % Darmstadt als „Ort mit Grün- und Freiflächen zum Verweilen“ im Abwärtstrend wahr, 67 % bemängeln die abnehmende Attraktivität von „Konsum und Versorgung“ und 58 % von „Bummeln“, wobei 64 % die Innenstadt insgesamt als optisch unattraktiv empfinden. Dies gefährdet die Funktionsfähigkeit der Darmstädter Innenstadt. Trotz der Zentralität und hohen Dichte der

Darmstädter Innenstadt droht durch diese Funktionsverluste eine Auflösung der urbanen Identität.

4. Multifunktionalität als Schlüssel zur Nachhaltigen Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit der Darmstädter Innenstadt

Die Studienergebnisse bieten starke Indizien zur Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit der Darmstädter Innenstadt. Obwohl die Ergebnisse zeigen, dass die Attraktivität der Darmstädter Innenstadt in Bezug auf Konsum und Shopping bedeutend abgenommen hat, kann eine alleinige Stärkung des Einzelhandels und somit eine Stärkung der vorherrschenden Monofunktionalität die Funktionsfähigkeit der Innenstadt nicht wiederherstellen. Dies ist unter anderem bedingt durch wachsenden E-Commerce, der die Nachfragestrukturen des Einzelhandels dauerhaft verändert hat. Aus diesem Grund ist die Stärkung weiterer Funktionen im Rahmen einer multifunktionalen Nutzungskonzeption erforderlich, um den veränderten Bedürfnissen der Besuchenden gerecht zu werden. Eine solche Nutzungskonzeption muss neben Konsum und Shopping aus Sicht von 70 % der Befragten ergänzt werden durch Erholung- und Freizeitfunktion, 60 % durch Flächen zum sozialen Austausch, 48 % durch Wohnen, 21 % durch Arbeiten sowie aus Sicht von 79 % der Befragten Grün- und Freiflächen zum Verweilen bieten. Weitere Studien des Fachgebiets Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre geben Hinweise darauf, dass besonders die Funktionen Wohnen und Arbeiten von zentraler Bedeutung sind, da sie zu einer Belebung der Innenstadt außerhalb der Ladenöffnungszeiten und einer Attraktivitätssteigerung führen. In der Folge steigen Umsatzzahlen, was die Funktionsfähigkeit der Innenstädte stärkt.

5. Wissensarbeit (Büro und Co-Working) als zentraler Frequenztreiber in der Innenstadt und wichtiger Baustein der Multifunktionalität

Die vorliegenden Studienergebnisse zeigen, dass (Wissens-)Arbeit als zentraler Frequenztreiber einen wichtigen Baustein zur Schaffung einer multifunktionalen Innenstadt darstellt. Wissensarbeitende, die die Innenstadt aufgrund ihres Arbeitsplatzes frequentieren, nutzen überdurchschnittlich oft weitere, ergänzende Nutzungen wie Gastronomie, Einzelhandel und Kulturangebote. In diesem Zusammenhang zeigt die Befragung, dass sich 42 % der Teilnehmer vorstellen können, in der Darmstädter Innenstadt zu arbeiten; dabei können moderne (Co-Working) Flächen bei bis zu 31 % der potenziellen innerstädtischen (Wissens-)Arbeitenden zu mehr Zufriedenheit mit der Innenstadt führen.

6. Wohnen in der Innenstadt ist essenziell, um sie außerhalb von Geschäftszeiten zu beleben

Wohnen in der Innenstadt ist essenziell, um Frequenzen außerhalb der Geschäftszeiten zu erhöhen und somit auch zu einer Belebung der Innenstadt an Sonn-/Feiertagen und in den Abendstunden beizutragen. Gleichzeitig stellen Bewohner innerstädtischer Immobilien potenzielle Kunden für angrenzende Angebote dar. Die Befragungsergebnisse zeigen, dass 20 % der Befragten gerne in der Innenstadt wohnen würden (bundesweit: 30 %), werden jedoch von hohen Mietpreisen (46 %) und mangelnder Wohnraumqualität (39 %) abgeschreckt, sodass die für eine Belebung so wichtigen Innenstadtbewohner aktuell fehlen.

7. Neue Erlebnis- und Freizeitangebote (Sport, Event, Kultur) sowie gastronomische Angebote steigern die Verweildauer der Besucher und die Attraktivität Innenstadt

Eine notwendige Bedingung für eine gesteigerte Attraktivität der Darmstädter Innenstadt sind neue Erlebnis- und Freizeitangebote, wie Sport- und Kulturangebote, sowie gastronomische Angebote. So kritisieren 58 % der Befragten mangelnde Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten (bundesweit: 31 %), während 37 % durch zusätzliche Sportflächen und Multifunktionsräume zufriedener wären und 18 % sich hiervon besonders begeistert zeigen. Aus Sicht von 72 % der Befragten kann ein breites Angebot an Slow-Food Gastronomie die Zufriedenheit mit der Innenstadt steigern.

8. Attraktives Shopping gelingt nur durch hochwertige Sortimente, Nahversorgung und kreative Pop-up-Konzepte

Auch wenn Konsum und Shopping aufgrund struktureller Veränderungen nicht mehr die Leitfunktion der Innenstadt darstellt, ist für 63 % der Befragten die Rolle als Konsum- und Shoppingort weiterhin ein entscheidender Grund, die Innenstadt zukünftig zu besuchen. 67 % wünschen sich mehr Gelegenheiten zum Bummeln. Aus den Ergebnissen der vorliegenden Untersuchung geht hervor, dass die Abwesenheit hochwertiger Shopping-Angebote bei 59 %, sowie Nahversorgung bei 73 % zu mehr Unzufriedenheit führen. Kreative Pop-Up-Konzepte hingegen können 19 % der Befragten Innenstadtbewohner begeistern. Eigentümer müssen insbesondere bei der Nachvermietung von Leerständen die „richtigen“ Nachmieter (z. B. hochwertiger Handel, erlebnisorientierte Zwischennutzungen bei Leerständen) auswählen, um einerseits zur Aufwertung der eigenen Immobilie und andererseits auch zur Aufwertung

des gesamten Quartiers beizutragen. Zugleich führen laut Studie Investitionen in Begrünung sowie moderne und einladende öffentliche Räume bei 80 % der (potenziellen) Besucher zu mehr Zufriedenheit und stellen somit einen Hebel zur Steigerung von Frequenz und Immobilienwerten dar.

9. Erfolgreiche Transformation erfordert ein gemeinsames Handeln aller Akteure – von Eigentümern bis zur öffentlichen Hand

Die vorliegenden Studienergebnisse verdeutlichen einen Handlungsbedarf bei den Eigentümern, ihren Bestand an die veränderten Nachfragestrukturen mit zukunftsfähigen, nachfrageorientierten Nutzungskonzepten auszurichten. Gleichzeitig wird deutlich, dass eine erfolgreiche Transformation ein gemeinsames Handeln aller innerstädtischen Akteure erfordert. So müssen Eigentümer einerseits in die Gestaltung des öffentlichen Raums eingebunden werden, andererseits bedarf es einer Orchestrierung und Unterstützung der immobilienwirtschaftlichen Transformation durch die öffentliche Hand.



Danksagung

Ein besonderer Dank gilt Dr. Marina Hofmann, Dr. Meike Weber und Dr. Jürgen Schraten für den wertvollen inhaltlichen und fachlichen Austausch. Ihr Mitwirken hat zur inhaltlichen Schärfung beigetragen. Ebenso gebührt den beteiligten Experten sowie den involvierten Immobilieneigentümern großer Dank für ihren praxisnahen Beitrag, der entscheidend zur Anwendbarkeit der Erkenntnisse beigetragen hat.

Inhaltsverzeichnis

Management Summary	I
Inhaltsverzeichnis	VII
Abbildungsverzeichnis	IX
Tabellenverzeichnis.....	XII
Abkürzungsverzeichnis.....	XIII
1 Einführung	1
1.1 Problemstellung.....	1
1.2 Zielsetzung und Aufbau der empirischen Studie.....	3
2 Kontext und theoretischer Hintergrund der Studie	6
3 Übergeordnetes methodisches Vorgehen im Forschungsprojekt.....	13
4 State-of-the-Art: Qualitative Vorabuntersuchung.....	15
4.1 Explorative Literaturrecherche.....	15
4.2 Leitfadenbasiertes Experteninterview mit Inhaltsauswertung.....	31
4.3 Zwischenfazit.....	34
5 Analyse der Ist-Situation mittels Handydaten und Validierung.....	36
5.1 Methodisches Vorgehen	36
5.2 Ergebnisse der Handydatenanalyse.....	39
5.3 Validierung der Ergebnisse durch den ersten Eigentümerworkshop zur immobilienwirtschaftlichen Transformation der Darmstädter Innenstadt	56
5.4 Zwischenfazit.....	58
6 Haushaltsbefragung zur Darmstädter Innenstadt.....	61
6.1 Methodisches Vorgehen	61
6.1.1 Studienkonzeption und wissenschaftliche Vorgehensweise	61
6.1.2 Stichprobenzusammensetzung.....	65
6.2 Ergebnisse der Haushaltsbefragung	71
6.2.1 Retrospektive Entwicklung der Innenstadt	71
6.2.2 Nutzerverhalten in der Innenstadt.....	74
6.2.3 Funktionsbewertung von Immobilien und öffentlichem Raum	85
6.2.4 Zukünftige Anforderungen an die Darmstädter Innenstadt	91
6.3 Zwischenfazit.....	101
7 Ableitung von Implikationen für alternative Nutzungskonzepte und Validierung	102
7.1 Ableitung von Implikationen für alternative Nutzungskonzepte.....	103
7.2 Validierung der Implikationen für alternative Nutzungskonzepte	107
7.3 Zwischenfazit.....	110
8 Validierung der Ergebnisse in einem offenen Bürgerworkshop.....	112
8.1 Methodisches Vorgehen	112
8.2 Ergebnisse des offenen Bürgerworkshop.....	117

8.3	Zwischenfazit.....	125
9	Zusammenfassung und Implikation für die immobilienwirtschaftliche Transformation der Darmstädter Innenstadt	127
9.1	Die Anmutung der Darmstädter Innenstadt ist der Bremsklotz der Innenstadttransformation.....	127
9.2	Wissensarbeitsplätze tragen die Transformation der Innenstadt.....	128
9.3	Die Rückeroberung der Darmstädter Innenstadt als Wohnort ist essenziell für eine Belebung auch außerhalb der Öffnungszeiten.....	131
9.4	Flankierende Angebote müssen neue Nutzungen komplementär unterstützen und Spaß und Erlebnis in die Innenstadt bringen	133
9.5	Schlussbetrachtung.....	137
	Literaturverzeichnis.....	139
	Anhang.....	144

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übergeordnete Prozessschritte des Forschungsvorhabens.....	4
Abb. 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes sowie Detailbetrachtung der Straßen-züge der Darmstädter Innenstadt.....	9
Abb. 3: Spannungsdreieck innerstädtischer Akteure	10
Abb. 4: Methodisches Vorgehen im Forschungsprojekt	13
Abb. 5: Aufbau des Interviewleitfadens für die Expertengespräche	31
Abb. 6: Beurteilung der Bereitstellung verschiedener Innenstadtfunktionen durch die Experten	34
Abb. 7: Veränderung der Mosaic-Milieus in Darmstadt [2019–2023]	41
Abb. 8: Veränderung der aggregierten Mosaic-Milieus in Darmstadt [2019–2023]	42
Abb. 9: Relative Frequenzen 2019	43
Abb. 10: Relative Frequenzen 2023	43
Abb. 11: Nominale Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Darmstadt	44
Abb. 12: Relative Kaufkraftverteilung 2019	45
Abb. 13: Relative Kaufkraftverteilung 2023	45
Abb. 14: Verweildauern 2019	47
Abb. 15: Verweildauern 2023	47
Abb. 16: Durchschnittliche Anreiseentfernung zur Darmstädter Innenstadt.....	48
Abb. 17: Frequenzverteilung auf dem Marktplatz (Straßenzug 1)	50
Abb. 18: Veränderung der relativen Frequenz an Wochentagen auf dem Marktplatz.....	51
Abb. 19: Frequenzverteilung auf dem Luisenplatz (Straßenzug 2).....	52
Abb. 20: Veränderung der relativen Frequenz an Wochentagen auf dem Luisenplatz	52
Abb. 21: Frequenzverteilung auf dem Ludwigsplatz (Straßenzug 3)	53
Abb. 22: Veränderung der relativen Frequenz an Wochentagen auf dem Ludwigsplatz	54
Abb. 23: Frequenzverteilung auf der Schuchardstraße (Straßenzug 4)	55
Abb. 24: Veränderung der relativen Frequenz an Wochentagen auf der Schuchardstraße	55
Abb. 25: Wissenschaftliches Vorgehen im Zeitablauf	62
Abb. 26: Verlauf der Teilnehmerzahlen der Bürgerbefragung	63
Abb. 27: Aufbau des Fragebogens im Spannungsdreieck der Innenstadtakteure	64
Abb. 28: Datenaufbereitungsprozess.....	66
Abb. 29: Persönliche Merkmale der Befragten	67
Abb. 30: Wohnortverteilung des Panels	68
Abb. 31: Geografische Verteilung der Befragten.....	68
Abb. 32: Haushaltsbezogene Merkmale der Befragten	69
Abb. 33: Einkommen und ausgabenbezogene Merkmale der Befragten	70
Abb. 34: Verteilung der Mosaic-Segmente.....	70

Abb. 35: Veränderung der Attraktivität von Innenstadtfunktionen	72
Abb. 36: Veränderung der Besuchshäufigkeit.....	73
Abb. 37: Anteil der Besuche in verschiedenen Innenstädten.....	74
Abb. 38: Besuchshäufigkeit in der Darmstädter Innenstadt.....	75
Abb. 39: Aktueller und zukünftiger Modalsplit für Innenstadtbesuche in Darmstadt.....	76
Abb. 40: Modalsplit potenzieller Innenstadtarbeiter/-bewohner	77
Abb. 41: Bewertung der Anreise und Parkmöglichkeiten in Darmstadt	78
Abb. 42: Besuchsgründe an Wochentagen.....	79
Abb. 43: Synergien der Funktion Arbeiten mit den anderen Innenstadtfunktionen	80
Abb. 44: Besuchsgründe an Samstagen.....	81
Abb. 45: Besuchsgründe an Sonn- und Feiertagen	82
Abb. 46: Grundsätzlicher Wunsch in der Innenstadt zu arbeiten oder zu wohnen.....	83
Abb. 47: Vergleich des Wohn- und Arbeitswunsch in der Innenstadt mit dem Deutschlandpanel	83
Abb. 48: Barrieren für das Wohnen in der Innenstadt.....	84
Abb. 49: Grundsätzlicher Wohnwunsch in der Innenstadt, Subgruppe Hinderungsgründe außer Mietpreis.....	85
Abb. 50: Zwölf Urbanen Qualitätskriterien	86
Abb. 51: Wahrgenommene architektonische Qualität der Darmstädter Innenstadt.....	87
Abb. 52: Bewertung der Leerstände.....	88
Abb. 53: Wunsch nach Angebotsclustern.....	89
Abb. 54: ACSI-Fragen zur Zufriedenheit mit der Innenstadt.....	90
Abb. 55: ACSI-Fragen zur Zufriedenheit mit der Innenstadt nach Wohnort.....	91
Abb. 56: Attraktivitätsfaktoren für die Darmstädter Innenstadt: Was Besucher zurückbringt	92
Abb. 57: Klassifikation von Besucheranforderungen nach der Kano-Methode: Einzelhandel. 94	
Abb. 58: Klassifikation von Besucheranforderungen nach der Kano-Methode: Einzelhandel nach Mosaic-Milieus.....	95
Abb. 59: Klassifikation von Besucheranforderungen nach der Kano-Methode: Gastronomie. 96	
Abb. 60: Klassifikation von Besucheranforderungen nach der Kano-Methode: Gastronomie nach Mosaic-Milieu.....	97
Abb. 61: Klassifikation von Besucheranforderungen nach der Kano-Methode: Arbeiten.....	98
Abb. 62: : Klassifikation von Besucheranforderungen nach der Kano-Methode: Wohnen.....	99
Abb. 63: Klassifikation von Besucheranforderungen nach der Kano-Methode: Sonstiges.....	100
Abb. 64: Prozess zur Formulierung der Implikationen für alternativen Nutzungskonzepte. 108	
Abb. 65: Poster des Bürgerworkshops mit den alternativen Nutzungskonzepten	114
Abb. 66: Datenaufbereitungsprozess.....	116
Abb. 67: Soziodemografische Zusammensetzung des Bürgerworkshop-Panels.....	117
Abb. 68: Präferenzen für die Nutzungsvarianten im Bürgerworkshop	118

Abb. 69: Präferenzen für die Fassadenvarianten im Bürgerworkshop	119
Abb. 70: Präferenzen für die Geschossnutzungen in Variante 1	120
Abb. 71: Präferenzen für die Geschossnutzungen in Variante 1	121
Abb. 72: Präferenzen für die Geschossnutzungen in Variante 2	122
Abb. 73: Präferenzen für die Geschossnutzungen in Variante 3	123
Abb. 74: Wunsch zu wohnen und zu arbeiten in den Varianten	124
Abb. 75: Zustimmungen zu den Implikationen für alternative Nutzungskonzepte	125

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ausgewählte Studien zur Entwicklung der Darmstädter Innenstadt	16
Tabelle 2: Forschungsreihe des Forschungscenters betriebliche Immobilienwirtschaft zur immobilienwirtschaftlichen Transformation deutscher Innenstädte.....	17
Tabelle 3: Untersuchte Literatur zur Rolle der Eigentümer in der Transformation deutscher Innenstädte.....	18
Tabelle 4: Untersuchte Literatur zur Rolle der Eigentümer in der Transformation der Innenstädte im internationalen Kontext	26
Tabelle 5: Inhaltsbasierte Auswertung der Experteninterviews.....	32
Tabelle 6: Beschreibung der Experian Mosaic-Milieus.....	39
Tabelle 7: Ergebnisse des 2. Eigentümerworkshops	57
Tabelle 8: Nutzungsvarianten eines fiktiven Innenstadtgebäudes zur Validierung der Ergebnisse.....	113

Abkürzungsverzeichnis

BDSG	Bundesdatenschutzgesetz
bspw.	beispielsweise
bzgl.	bezüglich
DSGVO	Datenschutzgrundverordnung
et al.	et alii
Gen.	Generation
Hrsg.	Herausgeber
i. V. m.	in Verbindung mit
MIV	motorisierter Individualverkehr
MW	Mittelwert
N	Anzahl der Beobachtungen
nMIV	nicht motorisierter Individualverkehr
Nr.	Nummer
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
S.	Seite
SD	Standardabweichung
u. v. m.	und vieles mehr
vs.	versus
z. B.	zum Beispiel

1.1 Problemstellung

Innenstädte haben seit jeher eine wichtige Funktion in unserer Gesellschaft. Sie sind Wohnorte, Orte des Handels, der Ideenfindung, Arbeit, Freizeit, Versorgung, des Zusammenkommens und Austauschs. Seit einiger Zeit bedingen jedoch Megatrends wie Digitalisierung, E-Commerce, veränderte Arbeitsformen (z. B. „Work from Anywhere“), (sozio-)demografischer Wandel sowie ein wachsendes Umwelt- und Gesundheitsbewusstsein einen tiefgreifenden Strukturwandel, sodass sich die Nutzungsanforderungen an die Innenstadt massiv verändern. Dieser Transformationsprozess in Wirtschaft und Gesellschaft führt dazu, dass die in den letzten Dekaden stattgefundene Fokussierung auf den Einzelhandel zunehmend infrage gestellt wird. Ein monofunktionales, rein auf Shopping ausgerichtetes Angebot in den Innenstädten entspricht vor dem Hintergrund des Strukturwandels nicht mehr den Bedarfen der Besucherinnen und Besucher der Innenstädte. Die Folgen dessen sind verheerend: sinkende Attraktivität, der Rückzug kaufkräftiger Besucher, steigende Leerstände und letztendlich immobilienwirtschaftlicher Werteverfall.

In vorangegangenen Untersuchungen des Fachgebiets Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre der TU Darmstadt wurde bereits herausgearbeitet, dass einzelhandelszentrierte Innenstadtkonzepte heutzutage nicht mehr in der Lage sind, die Menschen für die Innenstadt zu begeistern. Dies führt dazu, dass sich deutschlandweit immer mehr Menschen aus den Innenstädten zurückziehen. Für 32 % der Befragten liegt der Grund in der abnehmenden Qualität des öffentlichen Raums, für 28 % in der Verschlechterung der Innenstadt als Treffpunkt zum Zusammenkommen und für 27 % im Mangel an Grün- und Freiflächen. Je nach sozialem Hintergrund wird dieser Attraktivitätsverlust und die Sinnentleerung der Innenstadt unterschiedlich stark wahrgenommen, wobei sich zunehmend für die Zukunftsfähigkeit der Innenstadt wichtige Milieus aus den Innenstädten zurückziehen. Weiterführende Untersuchungen zeigen zudem, wie die Innenstadt für (potenzielle) Besucher wieder an Attraktivität gewinnen kann: mehr Erlebnis, mehr Stadtgrün und mehr Möglichkeiten für zwischenmenschliche Interaktion und Zusammenkommen. Dabei wird deutlich, dass bei „richtiger“ Anpassung der Innenstadt an die Bedürfnisse der Besucher die Innenstädte auch im Strukturwandel ihre Relevanz für Wirtschaft und Gesellschaft zurückgewinnen können. (Pfnür & Rau, 2024b, 2024a)

Diese grundlegenden, für die Gesamtheit der Innenstädte geltenden Erkenntnisse verdeutlichen die Problemstellung, mit der deutsche Innenstädte auf Makroebene konfrontiert sind. Diese Problematik wurde bereits von einer Vielzahl an Kommunen erkannt und Versuche gestartet, gemeinsam mit weiteren Innenstadtkakteuren Lösungsansätze zu erarbeiten. Wer

bisher dabei nicht umfassend bzw. wenig Berücksichtigung erfahren hat, sind Eigentümer der Innenstadtimmobilien. Da die Hoheit über den privaten Raum im Sinne der Immobilien jedoch einzig den Eigentümern obliegt und sie somit einen essenziellen Einfluss auf vorzufindende Nutzungen in der Innenstadt haben, ist ein nachhaltiger Transformationsprozess unter Ausschluss der Eigentümer nicht möglich. Gleichzeitig sehen sich Eigentümer durch die strukturwandelbedingten Veränderungen mit dem Risiko des Wertverfalls ihrer Innenstadtimmobilien und unattraktiven Investitionsrahmenbedingungen konfrontiert. Sie sind somit integraler Bestandteil einer jeden erfolgreichen Innenstadttransformation. Dabei gilt zu beachten, dass unterschiedliche regionale und lokale Faktoren auf einzelne Innenstädte und somit auch den (immobilienwirtschaftlichen) Transformationspfad wirken, wodurch die Stärke und Ausgestaltung der notwendigen Transformationsbausteine von Stadt zu Stadt deutlich variieren können. Um den konkreten Anpassungsbedarf einer individuellen Stadt zu untersuchen, ist es daher unerlässlich, die lokalen Rahmenbedingungen zu erfassen und zu verstehen, um darauf aufbauend maßgeschneiderte Konzepte zu entwickeln. (Pfnür & Rau, 2023).

Auch die Innenstadt der Wissenschaftsstadt Darmstadt obliegt diesen regionalen Besonderheiten, die bei der strukturwandelbedingten Transformation Berücksichtigung finden müssen: So verfügt Darmstadt beispielsweise über überdurchschnittlich viele gut gebildete und einkommensstarke Bürger, die sich mit einer Innenstadt mit unauffälliger Ästhetik und Aufenthaltsqualität und in Bezug auf die vorherrschenden Angebote attraktiven Innenstadt konfrontiert sehen (vgl. Kapitel 5 und 6). Somit verfügt die Darmstädter Innenstadt über erhebliches Potenzial durch die für die Belebung der Innenstadt attraktiven (potenziellen) Besucher, welches aufgrund der aktuellen Ausgestaltung nicht zum Tragen kommen kann.

Eigentümer von Immobilien in der Darmstädter Innenstadt stehen somit am Scheideweg zwischen einem weiteren Werteverfall ihrer Immobilien und der mit erheblichem Aufwand verbundenen, aber besonders lohnenden Transformation gegenüber. Die Wissenschaftsstadt Darmstadt hat bereits zahlreiche meist qualitativ getriebene Bemühungen unternommen, den geeigneten Transformationspfad für die Darmstädter Innenstadt zu finden (vgl. Tabelle 1 in Kapitel 2). Es ist jedoch wichtig, Entscheidungen mit solcher Tragweite auch und vor allem mit quantitativ empirischen Zahlen, Daten und Fakten zu unterlegen, welche die Stimme einer repräsentativen kritischen Menge an betroffenen Innenstadtnutzer widerspiegelt. Nur aus der immobilienwirtschaftlichen Verknüpfung der Innenstadtnutzer, der öffentlichen Hand und nicht zuletzt der Immobilieneigentümer können zukunftsfähige Nachnutzungskonzepte entwickelt werden. Dabei ist von besonderer Relevanz, zu identifizieren, welche Wünsche und Bedürfnisse der potenzielle Innenstadtbewohner in Bezug auf die Innenstadt hat und inwieweit

diese immobilienwirtschaftlich sinnvoll durch die Eigentümer umgesetzt werden können. Nur solche ganzheitlichen Konzepte können partikulare Widerstände überwinden und zu ganzheitlichen Lösungen führen, die die Transformation nachhaltig erfolgreich machen. Ein fundiertes Verständnis der Wirkzusammenhänge ist für alle Stakeholder im Transformationsprozess der Darmstädter Innenstadt von zentraler Bedeutung. Dazu gehören neben der Immobilienwirtschaft auch der Einzelhandel, die Gastronomie, ansässige Unternehmen, Stadtplaner, Wirtschaftsförderer, Verkehrsplaner sowie Versorgungsunternehmen. Wie bereits herausgestellt wurde, erfordert die notwendige Transformation erhebliche Investitionen, die maßgeblich von den Immobilieneigentümern getragen werden müssen. Damit diese Investitionen erfolgen, sind planbare, wirtschaftlich tragfähige und langfristig nachhaltige Konzepte erforderlich. Für Immobilieneigentümer stellen wiederholte „Trial & Error“-Ansätze jedoch ein erhebliches Risiko dar, da sie kaum kalkulierbar sind und damit als Investitionsbarriere wirken. Die Schaffung klarer, zukunftsfähiger Strategien und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen ist daher essenziell, um die dringend benötigten Investitionen in die nachhaltige Weiterentwicklung der Darmstädter Innenstadt zu ermöglichen.

Die vorliegende Studie setzt an ebendiesem Punkt an und untersucht mit einem mehrdimensionalen und vielschichtigen Forschungsansatz die immobilienwirtschaftliche Transformation der Innenstadt der Wissenschaftsstadt Darmstadt. Im Ergebnis werden datenbasierte Hinweise auf notwendige Transformationsbausteine erarbeitet, die unter Berücksichtigung des Spannungsdreiecks zwischen verschiedenen Innenstadtakteuren, immobilienwirtschaftlich nachhaltige und sinnvolle Lösungen für die Zukunftsfähigkeit der Darmstädter Innenstadt aufzeigen.

1.2 Zielsetzung und Aufbau der empirischen Studie

Aufbauend auf der vorliegenden Problemstellung ergeben sich die übergeordneten Zielsetzungen des Forschungsvorhabens zu Folgendem:

1. Analyse des Transformationsbedarfs der Immobilieneigentümer: Aus Immobilieneigentümersicht werden aus den erhobenen Daten nachhaltig zukunftsfähige Nutzungskonzepte identifiziert, die den Erhalt des vor Ort investierten Kapitals ermöglichen.
2. Analyse des Transformationsbedarfs in der Umsetzungsverantwortung der Wissenschaftsstadt Darmstadt: Aus Sicht der Wissenschaftsstadt Darmstadt werden aus den erhobenen Daten Hinweise auf Potenziale der Umgestaltung des öffentlichen Raums sowie der Infrastruktur identifiziert.

3. Analyse des strategischen Transformationsbedarfs: Es wird eine datenbasierte Grundlage für Strategien der Flächennutzung im Spagat zwischen den Interessen der Immobilieneigentümer einerseits und den unterschiedlichen gesellschaftlichen Milieus der potenziellen Innenstadtnutzer andererseits geschaffen.
4. Definition von Eckpfeilern für die Entwicklung einer Transformationsstrategie und deren Umsetzung im Spannungsfeld der wesentlichen Stakeholdergruppen.

Um diese Ziele zu erreichen, folgt das vorliegende Projekt nachfolgenden Projektschritten (vgl. Abb. 1):

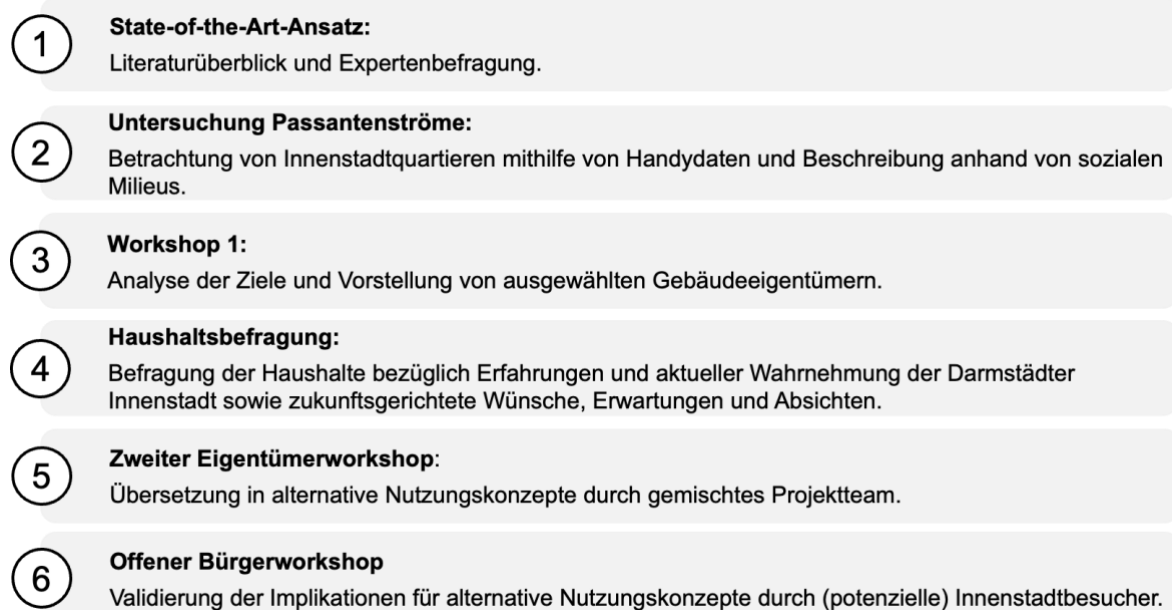


Abb. 1: Übergeordnete Prozessschritte des Forschungsvorhabens

Anhand einer State-of-the-Art-Literaturanalyse werden für die Erreichung der Projektziele relevante Quellen identifiziert und systematisch aufbereitet. Gleichzeitig werden relevante Problem- und Handlungsfelder anhand von Experteninterviews identifiziert. Zur Schaffung von Transparenz über die Entwicklung hin zum Status quo bzw. die bisherige Nutzung der Darmstädter Innenstadt werden zunächst vergangenheitsbasiert Passantenströme quantitativ mithilfe von Handydaten (Datenbezug über das Unternehmen CBRE) gemessen und beschrieben. Es folgt eine Analyse der Ziele und Vorstellungen ausgewählter Immobilieneigentümer, um zu eruieren, wie aus Eigentümerperspektive eine nachhaltige Entwicklung der Darmstädter Innenstadt hergestellt werden kann. Insbesondere werden hierbei Veränderungsbedarfe in Bezug auf künftige Nutzungskonzepte abgeleitet.

Wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Studie bildet eine Haushaltsbefragung von Bürgern im Einzugsgebiet der Darmstädter Innenstadt sowie deren zukunftsgerichteten Wünschen,

Erwartungen und Absichten. Ein Soll-Ist-Vergleich zwischen bisheriger Nutzung und zukünftigen Potenzialen zeigt so notwendige Handlungsfelder der (immobilienwirtschaftlichen) Transformation der Darmstädter Innenstadt auf. Die empirischen Ergebnisse werden anschließend in einem zweiten Eigentümerworkshop diskutiert und in Implikationen für alternative Nutzungskonzepte übersetzt. Ziel ist es, dass diese Nutzungskonzepte einerseits immobilienwirtschaftlich nachhaltig bzw. investitionsfähig sind, andererseits die Bedürfnisse und Nutzungsprioritäten weiterer Stakeholder, insbesondere von Innenstadtbesuchern, repräsentieren.

Zur Validierung der erzielten Implikationen für alternative Nutzungskonzepte wird ein offener Bürgerworkshop durchgeführt, in dem die erzielten Konzepte durch das Panel bewertet werden. So kann insbesondere die Akzeptanz alternativer Transformationsstrategien durch die privaten Haushalte überprüft werden.

2 Kontext und theoretischer Hintergrund der Studie

Strukturwandel gefährdet Funktionsfähigkeit deutscher Innenstädte

Deutsche Innenstädte erleben aktuell einen tiefgreifenden Strukturwandel. Megatrends wie Nachhaltigkeit, Digitalisierung und soziodemografischer Wandel wirken als Treiber des Strukturwandels und bedingen eine massive Gefährdung der Funktionsfähigkeit deutscher Innenstädte. Die vorliegende Studie knüpft an vorangegangene Studien des Fachgebiets Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre der TU Darmstadt im Zusammenhang mit der Transformation deutscher Innenstädte an (Pfnür & Rau, 2023, 2024a, 2024b). Die Forschungsergebnisse dieser Studien zeigen deutlich, dass die monofunktional auf Einzelhandel ausgerichteten Nutzungskonzepte an den tatsächlichen Bedarfen der Innenstadtbesucher vorbeigehen. Vielmehr werden multifunktionale Nutzungen und erhöhte Erlebnis- und Freizeitorientierung gefordert, um Passantenfrequenzen zu erhöhen und somit Innenstädte zu beleben. Eine notwendige Voraussetzung und Bestandteil dieser Transformation zur Belebung der Innenstädte sind die Transformation der Innenstadtimmobilien. Immobilieneigentümer wurden bislang in den Transformationsprozess von Innenstädten in Forschung und Praxis jedoch nicht umfassend einbezogen. Die Studienergebnisse zeigen, dass beispielsweise die Stärkung von Wohnen und Arbeiten in der Innenstadt ein essenzieller Bestandteil der Zukunftsfähigkeit deutscher Innenstädte darstellt, deren Umsetzung den Eigentümern obliegt. Ein verstärkter Einbezug von Immobilieneigentümern ist somit notwendige Grundvoraussetzung für die erfolgreiche Transformation. Dabei ist zu beachten, dass der individuelle Transformationsbedarf der Innenstädte insbesondere von lokalen Gegebenheiten determiniert wird (Pfnür & Rau, 2023, 2024a, 2024b). Die vorliegende Studie stellt die konsequente Fortführung der bisherigen Forschung dar, indem der Betrachtungsrahmen von Innenstädten in Deutschland allgemein auf die Wissenschaftsstadt Darmstadt eingegrenzt wird.

Massiver Transformationsbedarf der Darmstädter Innenstadt

Der strukturwandelbedingte Anpassungsbedarf deutscher Innenstädte ist in verschiedenen Städten unterschiedlich stark ausgeprägt und stark von lokalen Rahmenbedingungen abhängig (Pfnür & Rau, 2023, 2024a, 2024b). Zu den (Innen-)Städten mit einem erhöhten Transformationsbedarf zählt auch die Wissenschaftsstadt Darmstadt, die sich mit spezifischen Herausforderungen im Transformationspfad konfrontiert sieht. Darmstadt liegt im Rhein-Main-Gebiet und steht in direkter Konkurrenz zu Frankfurt als Oberzentrum sowie zu weiteren wichtigen Zentren wie Mannheim, Heidelberg und Wiesbaden. Ebenfalls grenzen Städte wie Aschaffenburg, Ludwigshafen und Mainz an Darmstadt an. Diese Konstellation führt zu einer starken Wettbewerbssituation um (potenzielle) Innenstadtbesucher, der sich die Darmstädter

Innenstadt kontinuierlich stellen muss. Eine weitere Herausforderung ist die Leerstandssituation in der Darmstädter Innenstadt. Schließungen im Zuge von Insolvenzen ehemaliger „Publikumsmagnete“ wie bspw. Galeria Kaufhof wirken sich negativ auf die Innenstadt aus, wodurch Flächen in zentralster Lage vakant stehen. Dies wiederum führt zu einer Verringerung der umsatzgenerierenden Passantenfrequenzen, was weitere Leerstände bedingt. Hinzu kommt eine vergleichsweise alte Bausubstanz und wenig zeitgemäße Ästhetik des Immobilienbestands, die auf den Wiederaufbau nach der fast vollständigen Zerstörung der Darmstädter Innenstadt in der Nacht vom 11. auf den 12. September 1944 während des Zweiten Weltkriegs zurückzuführen ist.

Den zuvor beschriebenen Herausforderungen der Darmstädter Innenstadt stehen jedoch überaus positive Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Innenstadtentwicklung gegenüber. Die Wissenschaftsstadt Darmstadt ist unter anderem aufgrund ihrer Hochschulen bzw. der Technischen Universität sowie nennenswerter Arbeitgeber wie den Chemie- und Pharmakonzernen Merck und Evonik traditionell stark von Wissensarbeit geprägt. Dies bedingt einen vergleichsweise hohen Bildungsgrad und Wohlstand in der Stadtbevölkerung. Die eigentlich guten soziodemografischen und wirtschaftlichen Bedingungen für die Innenstadt stehen zu der aktuell herausfordernden Situation der Innenstadt im starken Kontrast: Darmstadt verfügt über überdurchschnittlich kaufkräftige (potenzielle) Innenstadtbesucher, deren Nachfrage aktuell nicht durch das vorhandene Angebot bedient wird, sodass die Kaufkraft aktuell nicht umgesetzt wird.

Wie im vorherigen Abschnitt aufgezeigt, ist der individuelle Transformationspfad von Innenstädten in hohem Maße von lokalen Rahmenbedingungen abhängig. Bei Betrachtung von Veröffentlichungen in Bezug auf die Entwicklung der Wissenschaftsstadt Darmstadt unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten zeigt sich, dass insbesondere in den letzten 4 Jahren eine Reihe an wertvollen Untersuchungen stattgefunden haben, die die Entwicklung der Darmstädter Innenstadt sowie deren Herausforderungen und Probleme identifizieren (vgl. Tabelle 1). Insbesondere fand ein durch das Stadtentwicklungsbüro Urbanista begleiteter Dialogprozess statt, dessen Ergebnis in ein Innenstadtentwicklungskonzept mündete, welches künftige Entwicklungspfade und -visionen vorgibt. Die bisherigen Untersuchungen beziehen zwar ebenfalls implizit die für die Transformation unabdingbaren Immobilieneigentümer im Sinne von untersuchten Innenstadtfunktionen und -nutzungen ein, eine explizite Untersuchung der immobilienwirtschaftlichen Situation in der Darmstädter Innenstadt hat bislang jedoch noch nicht stattgefunden. Immobilieneigentümer sind jedoch integraler Bestandteil der Transformation, sodass sich aus einem fehlenden Einbezug dieser Akteure erhebliche Planungs- und Umsetzungsprobleme des Transformationsprozesses ergeben.

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Um die immobilienwirtschaftliche Transformation der Innenstadt der Wissenschaftsstadt Darmstadt zu untersuchen, wurde die Innenstadt auf Empfehlung von Vertretern der Wissenschaftsstadt Darmstadt räumlich abgegrenzt (vgl. Abb. 2). Die Abgrenzung von vier Straßenzügen innerhalb des Untersuchungsgebietes dient in erster Linie zur Detailbetrachtung charakteristischer räumlicher Bereiche der Darmstädter Innenstadt und gliedert sich folgendermaßen:

- Straßenzug 1: Marktplatz/altes Rathaus bis Ludwigsplatz (in Orange gekennzeichnet)
- Straßenzug 2: Elisabethenstraße/Kreuzung Wilhelminenstraße bis Luisenplatz (in Violett gekennzeichnet)
- Straßenzug 3: Ludwigsplatz über Ernst-Ludwigs-Platz bis Kreuzung Wilhelminenstraße (in Grün gekennzeichnet)
- Straßenzug 4: Schuchardstraße bis Kreuzung Luisenstraße (in Gelb gekennzeichnet).¹

¹ Hinweis: Um die Datenanalyse nicht zu verfälschen, wurden Verkehrstrassen wie Bus- und Straßenbahnlinien aus der Betrachtung der Straßenzüge ausgeschlossen.

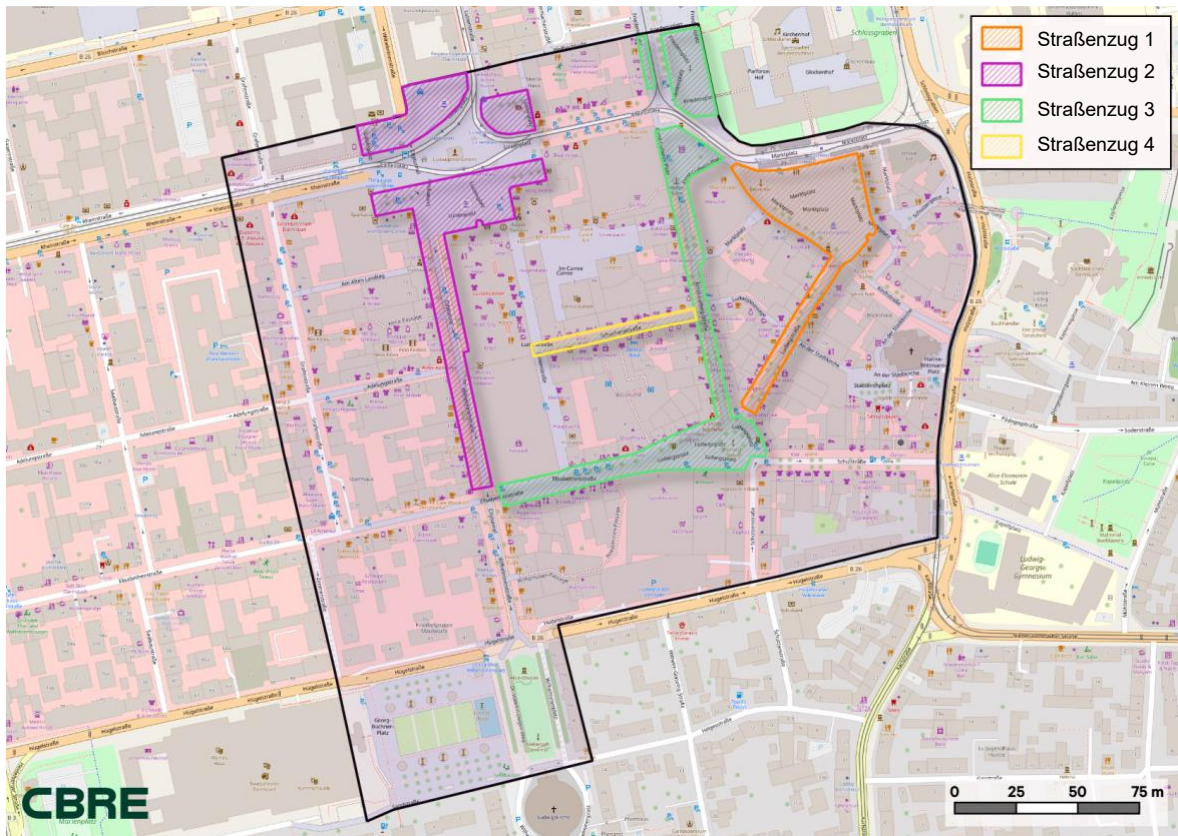


Abb. 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes sowie Detailbetrachtung der Straßenzüge der Darmstädter Innenstadt

Transformation der Innenstadt im Dreiklang der Akteursinteressen

Das Forschungsprojekt untersucht die Transformation der Darmstädter Innenstadt im Dreiklang der Akteursinteressen von Immobilieneigentümern, öffentlicher Hand und den Nutzern (Innenstadtbesuchern) der Innenstadt. Im Fokus stehen die dynamischen Wechselwirkungen zwischen diesen Akteuren sowie deren Einfluss auf die Nutzung, Wahrnehmung und zukünftige Entwicklung der Innenstadt (vgl. Abb. 3).

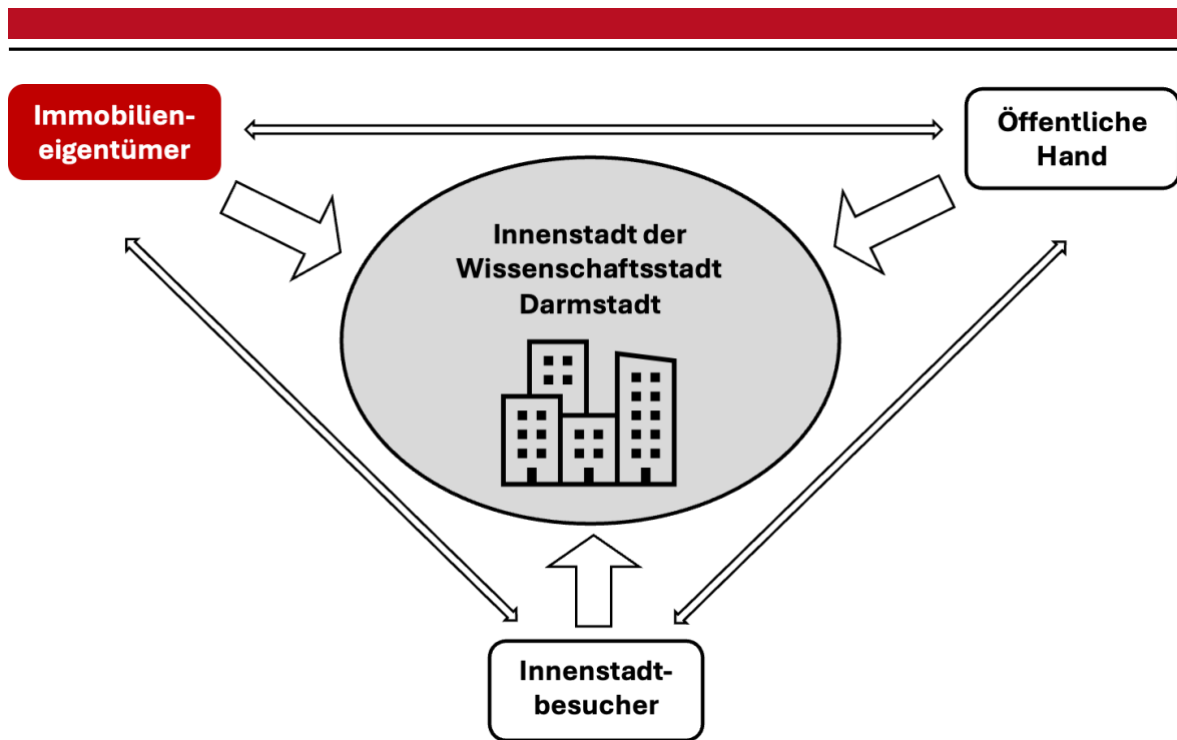


Abb. 3: Dreiklang innerstädtischer Akteure

Die **Innenstadtbesucher** determinieren grundsätzlich die Nachfrage nach Nutzungen bzw. Angebote in der Innenstadt (Theodoridis et al., 2017). Dabei muss die Innenstadt diverse Funktionen für die Besucher erfüllen: Konsum und Versorgung, Erholung und Freizeit, Wohnen, Arbeiten, Repräsentation und Identifikation u. v. m. (Pfnür & Rau, 2023). Veränderte Bedarfe bzw. Konsumverhalten der Besucher bedingen vielerorts, dass Angebot und Nachfrage seit einiger Zeit aus dem Gleichgewicht geraten sind. Eine Transformation der Innenstadt, die sich an den Bedürfnissen der Besucher bzw. Nutzer orientiert, ist daher für zukunftsfähige Innenstädte essenziell.

Im Fokus der vorliegenden Untersuchung stehen **Eigentümer innerstädtischer Immobilien**, die im Kontext der Innenstadtentwicklung einen zentralen Akteur darstellen, da insbesondere auch die öffentliche Planung von der Zielerreichungsbereitschaft der Immobilieneigentümer abhängt. So obliegen beispielsweise die in der Innenstadt vorzufindenden Nutzungen bzw. die physische und funktionale Gestaltung des Raums – sofern sie im rechtlichen Rahmen zulässig sind – den Vorstellungen der Eigentümer, da diese die Herrschaft über ihren privaten Raum und somit auch der Mieterauswahl innehaben (Dettweiler & Linke, 2022; Wiejak-Roy & Armstrong, 2021; Hübscher et al., 2024). Diese Herrschaft, aber auch die rechtlichen Schranken, sind im deutschen Grundgesetz verankert, welches das Eigentum gewährleistet (Artikel 14 (1), GG). Gleichzeitig betont das Grundgesetz jedoch auch die Pflicht, die mit Privateigentum einhergeht, sodass dessen Gebrauch auch dem Allgemeinwohl dienen soll (Artikel 14 (2), GG). So obliegt den Eigentümern zwar grundsätzlich die Herrschaft über ihre

Immobilien, jedoch ist aus dem Grundgesetz ebenfalls ein Genehmigungsvorbehalt ableitbar, der eine öffentliche Beteiligung im Planungsprozess begründet.

Im Kontext der Innenstadttransformation ergibt sich zudem die Besonderheit, dass Nutzungen und Funktionen aufgrund ihrer starken Verflechtungen und Symbiosen nur auf „Quartiersebene“ sinnvoll entwickelt werden können und nicht ausschließlich auf Ebene individueller Immobilien. Dies erfordert einen gemeinschaftlichen Entwicklungsansatz der verschiedenen Eigentümer, auch unter Einbezug weiterer innerstädtischer Akteure.

Übergeordnetes Ziel von Immobilieneigentümern ist in erster Linie der Kapitalerhalt bzw. die Maximierung des in der Immobilie gebundenen Kapitals, da sie unmittelbar an der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfung beteiligt sind (Hübscher et al., 2024; Pfnür & Rau, 2023). Attraktivitätsverluste der Innenstädte, die aus einem Ungleichgewicht an Angebot und Nachfrage resultieren, und die damit verbundene Gefahr eines Teufelskreises aus Attraktivitätsverlust, Leerstand und weiterer Verödung bedingen jedoch das Risiko des Wertverlustes innerstädtischer Immobilien. Aus dieser „Abwärtsspirale“ resultieren wiederum negative Investitionsrahmenbedingungen, die eine Aufwertung der Immobilien zur Verhinderung des Abwärtstrends erschweren. Um die oben genannte Abwärtsspirale – auch in der Darmstädter Innenstadt – aufzuhalten, bedarf es somit einerseits Investitionen seitens der Immobilieneigentümer sowie andererseits positiver Investitionsrahmenbedingungen. Zukunftsfähige Nutzungskonzepte sind somit Grundpfeiler der erfolgreichen, auch immobilienwirtschaftlichen Transformation. Die Herausforderung besteht darin, dass diese Nutzungskonzepte einerseits die Bedürfnisse (potenzieller) Innenstadtbesucher abbilden müssen und andererseits aus Eigentümersicht wirtschaftlich tragbar sein müssen.

Der **öffentlichen Hand** (insbesondere Kommunen, aber auch weitere kommunennahe Akteure oder Institutionen) obliegt insbesondere die Gestaltung des öffentlichen Raums und die Durchsetzung des (Bau-)Ordnungsrechts. So können sie beispielsweise über die Stadtplanung einen Handlungsrahmen für die Ausgestaltung des privaten Raums vorgeben und auf die Immobilien(-nutzung) einwirken. Von besonderer Relevanz ist dabei, dass die Bauleitplanung öffentliche und private Belange gerecht gegeneinander abwägen sowie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne des Allgemeinwohls gewährleisten muss (BauGB §1 (5, 7)). Dies führt dazu, dass Nutzungen, die in privaten Interessen der Immobilieneigentümer begründet sind, unter Umständen durch öffentliche Belange im Sinne des Allgemeinwohls eingeschränkt werden können. In der Transformation der Innenstädte können Kommunen zudem Entwicklungsstrategien bzw. -konzepte und Visionen vorgeben, die grundsätzliche Entwicklungsrichtungen steuern. (Pfnür & Rau, 2023).

Die hohen Interdependenzen zwischen den verschiedenen Akteuren der Innenstadt (Nutzer, Eigentümer und öffentliche Hand) bedingen eine gemeinschaftliche Herangehensweise, die die Interessen der verschiedenen Akteure in Ausgleich bringt.

3 Übergeordnetes methodisches Vorgehen im Forschungsprojekt

Die Untersuchung der immobilienwirtschaftlichen Transformation der Darmstädter Innenstadt ist aufgrund der Vielfältigkeit der Interessengruppen und Problemfelder ein komplexes, multidimensionales Vorhaben, welches einen umfangreichen Methodenmix erfordert. Der Transformationsbedarf aus Sicht der verschiedenen Akteure wurde dabei insbesondere anhand vergangenheits- und zukunftsgerichteter Analysen ermittelt. Die vorliegende Forschung stellt den Anspruch, die vielfältigen Interessen verschiedener Akteure möglichst präzise zu erheben und in einem holistischen Ansatz zu analysieren. So wurden sowohl Immobilieneigentümer der Darmstädter Innenstadt, Vertreter der Wissenschaftsstadt Darmstadt sowie Bürger in ihrer Rolle als Innenstadtbesucher in die Analyse des Transformationsbedarfes einbezogen. Um die Qualität der Forschungsergebnisse bereits während des Prozesses sicherzustellen, wurden die Akteure zu verschiedenen Zeitpunkten im Projektverlauf unter Anwendung verschiedener Methodiken einbezogen. Das methodische Vorgehen im Forschungsprojekt gliedert sich in sechs Blöcke welche inhaltlich aufeinander aufbauen (vgl. Abb. 4).



Abb. 4: Methodisches Vorgehen im Forschungsprojekt

In einem ersten Schritt wurde eine qualitative, explorative State-of-the-Art-Analyse durchgeführt. In dieser wurde zunächst der State-of-the-Art der Innenstadttransformation sowie der besonderen Rolle der Immobilieneigentümer anhand einer explorativen Literaturrecherche untersucht. Zudem wurden lokale Besonderheiten der Wissenschaftsstadt Darmstadt mittels leitfadenbasierter Experteninterviews untersucht.

In einem zweiten Schritt wurde die Entwicklung der Situation der Darmstädter Innenstadt mittels einer Analyse einer Zeitreihe von Handydaten, beispielsweise von Passantenfrequenzen und Bewegungsdaten in der Darmstädter Innenstadt, untersucht. Die

Handydatenanalyse trägt auf diese Weise sowohl zu einer datenbasierten Validierung der im vorangegangenen Schritt identifizierten Problemfelder als auch zur Erweiterung dieser bei.

Zur Validierung und Ergänzung der Erkenntnisse aus den vorherigen Projektschritten wurde mit ausgewählten Immobilieneigentümern der Darmstädter Innenstadt ein „Eigentümerworkshop“ durchgeführt. Darin wurden die bisherigen Projektergebnisse unter Moderation mit den Teilnehmenden diskutiert, interpretiert und erweitert. So konnten die Erkenntnisse der State-of-the-Art-Analyse sowie die Ergebnisse der Handydatenanalyse um lokale Expertise sowie um die vielfältigen Interessen der Immobilieneigentümer ergänzt werden.

Basierend auf der qualitativen State-of-the-Art- und Handydatenanalyse wurde anschließend eine Haushaltsbefragung durchgeführt, in der (potenzielle) Innenstadtbesucher zu ihren einschlägigen Erfahrungen mit der Darmstädter Innenstadt sowie ihren zukunftsgerichteten Wünschen, Erwartungen und Absichten der individuellen Innenstadtnutzung befragt.

Die vorangegangenen Untersuchungsergebnisse, insbesondere die Erkenntnisse zu vergangenheitsorientierten Erfahrungen und Entwicklungen der Darmstädter Innenstadt und den zukunftsgerichteten Wünschen und Bedarfen der Akteure, wurden anschließend unter Berücksichtigung ihrer Interdependenzen analysiert und verdichtet. Daraus wurden Implikationen für alternative Nutzungskonzepte abgeleitet. Diese dienen als Eckpfeiler für die künftige Entwicklung von Transformationsstrategien und deren Umsetzung.

Zur Validierung und Erweiterung der zuvor formulierten Implikationen für alternative Nutzungskonzepte wurde ein zweiter Eigentümerworkshop durchgeführt. Hier wurden die zuvor formulierten Implikationen für alternative Nutzungskonzepte mit ausgewählten Eigentümern gespiegelt und vor dem Hintergrund der immobilienwirtschaftlich nachhaltigen und investitionsfähigen Innenstadttransformation diskutiert.

Als letzter Iterationsschritt wurden die abstrakten Implikationen in praxisnahe und niederschwellige Form übertragen, um so die Akzeptanz der Implikationen für alternative Nutzungskonzepte durch die privaten Haushalte zu überprüfen. Zu diesem Zweck wurde ein „offener Bürgerworkshop“ durchgeführt, in dem Passanten in der Innenstadt zufällig angesprochen und zur Bewertung der Konzepte eingeladen wurden. Das vorliegende Arbeitspapier bildet die vorangegangenen Projektschritte ab und stellt gleichzeitig den Projektabschluss dar.

4 Qualitative State-of-the-Art-Analyse

Die qualitative State-of-the-Art-Analyse stellt den ersten Schritt des Forschungsprojektes dar. Übergeordnetes Ziel der State-of-the-Art-Analyse ist einerseits, die aktuelle Situation der Darmstädter Innenstadt sowie Problem- bzw. Handlungsfelder sowie bisherige Bemühungen im Kontext der Transformation zu identifizieren. Zudem wird der State-of-the-Art zur besonderen Position von Immobilieneigentümern in der Innenstadttransformation herausgearbeitet, um einen umfänglichen Überblick zu dem vorliegenden Untersuchungsgegenstand zu erhalten. Die Ergebnisse der State-of-the-Art-Analyse, insbesondere die identifizierten Problem- bzw. Handlungsfelder der Ist-Situation der Darmstädter Innenstadt, zeigen dabei grundlegende Untersuchungsbereiche auf, welche die inhaltliche und konzeptionelle Basis zur Erstellung des Fragebogens für die Haushaltsbefragung potenzieller Innenstadtbesucher darstellen. Dabei gliedert sich die qualitative State-of-the-Art-Analyse in folgende Teilbereiche:

- (1) Explorative Literaturrecherche und
- (2) Leitfadenbasierte Experteninterviews mit Inhaltsauswertung.

4.1 Explorative Literaturrecherche

In einer explorativen Literaturrecherche wurden in einem ersten Schritt Veröffentlichungen und interne Dokumente der Projektpartner zur Entwicklung, aktuellen Situation sowie Zukunftsstrategien der Wissenschaftsstadt Darmstadt aggregiert, um ein detailliertes Bild über vorhandene Forschung und Initiativen und über lokale Besonderheiten und Entwicklungspfade zu erhalten. In einem zweiten Schritt wurde eine explorative Literaturrecherche zu der Rolle von Immobilieneigentümern in der Transformation von Innenstädten im nationalen Kontext durchgeführt, um den aktuellen Stand der Forschung abzubilden. Zuletzt wurden die Erkenntnisse aus internationalen wissenschaftlichen Untersuchungen aggregiert.

Die Veröffentlichungen zur Entwicklung, aktuellen Situation sowie Zukunftsstrategien der Wissenschaftsstadt Darmstadt, um ein detailliertes Bild über vorhandene Forschung und Initiativen und über lokale Besonderheiten und Entwicklungspfade zu erhalten, sind Tabelle 1 zu entnehmen.

Tabelle 1: Ausgewählte Studien zur Entwicklung der Darmstädter Innenstadt

Titel der Studie (Autoren, Jahr)	Kernergebnisse
Entwicklungskonzept Innenstadt (Stadt Darmstadt & Urbanista, 2023)	• Handel und Versorgung, Kultur, Freizeit und Freiraum, Bildung, Teilhabe und Repräsentation, Wohnen, Mobilität sowie Arbeit und Produktion. • Handel ist prägend, jedoch sind andere Nutzungen unterrepräsentiert. • zwölf Projekte zur Verbindung der Säulen und Stärkung der Innenstadt, darunter „Quick Wins“ und langfristige Maßnahmen. • Förderung von multifunktionalen Räumen und hybriden Orten. • mehr Grünflächen, konsumfreie Zonen und attraktive Plätze. • Co-kreative Entwicklung mit breiter Einbindung der Stadtgesellschaft.
Klimaschutzplan 2035 (Wissenschaftsstadt Darmstadt, 2022)	• Ausbau von Fuß- und Radwegen, um den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren und die Innenstadt lebenswerter zu gestalten. • Pflanzung von Bäumen und Anlage von Grünflächen zur Verbesserung des Stadtklimas und der Aufenthaltsqualität. • Modernisierung kommunaler Liegenschaften in der Innenstadt zur Reduzierung von CO₂-Emissionen. • Installation von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dächern in der Innenstadt. • Umstellung auf umweltfreundliche Heizsysteme in städtischen Gebäuden der Innenstadt. • Initiativen zur Förderung regionaler und umweltfreundlicher Produkte in innerstädtischen Geschäften. • Maßnahmen wie die Schaffung von Grünflächen und Verbesserung des Regenwassermanagements zur Erhöhung der Klimaresilienz in der Innenstadt.

Wie bereits in Kapitel 2 herausgearbeitet, wurden die Immobilieneigentümer in den vorangegangenen Veröffentlichungen zur Transformation der Darmstädter Innenstadt nicht umfassend und implizit in die Untersuchungen einbezogen. Dieser fehlende explizite Einbezug der Immobilieneigentümer in den Transformationsprozess bedingt erhebliche Planungs- und Umsetzungsprobleme.

Diese Problematik des fehlenden Einbezugs wurde bereits in vorangegangener Forschung des Fachgebiets Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre der TU Darmstadt erkannt. Die notwendige und intensive Einbindung der Immobilieneigentümer in den Transformationsprozess sowie mögliche, immobilienwirtschaftlich sinnvolle, übergeordnete Transformationspfade deutscher Innenstädte wurden deshalb in einer Forschungsreihe untersucht (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Forschungsreihe des Forschungscenters betriebliche Immobilienwirtschaft zur immobilienwirtschaftlichen Transformation deutscher Innenstädte.

Titel der Studie (Autoren, Jahr)	Kernergebnisse
Transformation deutscher Innenstädte aus Sicht der Eigentümer. State of the Art der wissenschaftlichen Diskussion (Pfnür & Rau, 2023)	• Innenstädte sind durch Megatrends, den Wandel des Konsumverhaltens und den Onlinehandel unter Druck, was zu Leerständen und sinkenden Mieten führt. • Immobilienbestände müssen wert-erhaltend an multifunktionale und resiliente Nutzungskonzepte angepasst werden. • Multifunktionalität, Flexibilität, Aufenthaltsqualität und Klimaanpassung sind zentrale Elemente des Forschungs- bzw. Expertendiskurses. • Die Interessen verschiedener Eigentümertypen und Projektentwickler sind aktuell unzureichend berücksichtigt. • Ein kooperativer Ansatz aller Akteure ist entscheidend, mit strategisch orientierten Eigentümern als Schlüsselfiguren der Transformation.
Transformation der Innenstädte – Empirische Studie bei privaten Haushalten. Teil I: Nutzungskonzepte deutscher Innenstädte (Pfnür & Rau, 2024a)	• Bürger wünschen sich attraktive Erholungs- und Freizeitangebote (55 %), höhere Wohnqualität (52 %), erhöhte Aufenthaltsqualität in öffentlichen Räumen (52 %) sowie bedarfsgerechten Einzelhandel (47 %). • Wohnen und Arbeiten können Innenstädte beleben, während ein ausgewogener Mix aus Pflichtangeboten (z. B. Nahversorgung, Ärzte) und Begeisterungsmerkmalen (z. B. lokale Produkte, kulturelle Events) notwendig ist. • Kommunen müssen evidenzbasierte Strategien entwickeln und Immobilieneigentümer einbinden, um nachhaltige, wirtschaftlich tragbare Entwicklungen zu fördern. • Eine enge Zusammenarbeit zwischen Kommunen, Bürgern und Immobilieneigentümern ist entscheidend, um lebendige, attraktive Innenstädte zu schaffen.
Transformation der Innenstädte – Empirische Studie bei privaten Haushalten. Teil II: Bürgerpräferenzen zur Transformation des Innenstadtquartiers und -immobilien (Pfnür & Rau, 2024b)	• Untersuchung der Bürgerpräferenzen zur Gestaltung von Innenstadtquartieren und Nutzungsmixen, um daten- und evidenzbasierte Grundlagen für Innenstadtentwicklungen und Planungsprozesse zu schaffen. • Bürger bevorzugen einen Mixed-Use-Ansatz mit Shopping, Freizeit und Wohnen sowie grünen, fahrrad- und fußgängerfreundlichen Quartieren; Präferenzen sind weniger einkommens-, sondern eher stadtgrößenabhängig. • Bürger bewerten ökologische, soziale und ökonomische Aspekte annähernd gleichwertig, wobei Begrünung und erhöhtes Sicherheitsempfinden zentrale Anliegen sind. • Einzelhandel bleibt eine relevante Funktion, besonders in erdgeschossnahen Lagen; mittlere Geschosse bieten kreative Gestaltungsmöglichkeiten; Dachterrassen haben überraschend hohes Potenzial zur Steigerung der Besucherakzeptanz.

Um ein möglichst vollumfängliches Bild über den darüber hinausgehenden, aktuellen Stand der Forschung zur Position von Immobilieneigentümern im Transformationsprozess zu erhalten, wurde eine explorative Literaturrecherche zu der Rolle von Immobilieneigentümern in der Transformation von Innenstädten im nationalen (vgl. Tabelle 3) und internationalen Kontext (vgl. Tabelle 4) durchgeführt.

Tabelle 3: Untersuchte Literatur zur Rolle der Eigentümer in der Transformation deutscher Innenstädte

Titel der Studie (Autoren, Jahr)	Kernergebnisse
Innovative lokale Initiativen zur Innenstadt- und Handelsbelebung (Bullinger, 2023)	• Verwaltung zeigt viele Initiativen, hat aber geringen Einfluss; Innenstadtbesucher agieren wenig, beeinflussen jedoch stark die Entwicklungen. • Temporäre Lösungen wie der Mö3-Store in Hamburg beseitigen Leerstände und stärken die Innenstadt. • Zusammenarbeit zwischen Immobilieneigentümern, Einzelhändlern, Verwaltung und Bürger*innen ist entscheidend. • „Kümmerer“ treiben Projekte voran und mobilisieren Akteure. • Eine zentrale Datenbank für Best Practices könnte Innenstädte nachhaltig stärken.
Die Neuerfindung des stationären Einzelhandels (Heinemann, 2017)	• Der stationäre Einzelhandel bleibt Schlüsselakteur für die Attraktivität von Innenstädten, erfordert jedoch eine stärkere Integration von Erlebnis- und Versorgungsfunktionen. • Hohe Leerstandsrate und der Verlust von Ankermietern verschärfen die Probleme kleinerer Städte. Ursache ist nicht nur der Onlinehandel, sondern auch Strukturveränderungen und ein verändertes Konsumverhalten. • Zwischennutzungen, Pop-up-Stores und flexible Mietmodelle können helfen, Leerstände kurzfristig zu reduzieren. • Maßnahmen wie freies WLAN, digitale Stadtführer und Couponportale stärken die Wettbewerbsfähigkeit von Innenstädten und bieten Chancen für kleinere Städte. • Erfolgreiche Innenstadtentwicklung erfordert die Zusammenarbeit von Immobilienbesitzern, Kommunen, Händlern und Politik.

Die Bedeutung der Immobilieneigentümer für die Stadtentwicklung

(L. Vollmer, 2014a)

- Immobilieneigentümer spielen eine zunehmend entscheidende Rolle in Planung und Forschung, da Eigentum als zentraler Faktor die Stadtentwicklung prägt.
- Die oft anonymen und fragmentierten Eigentümerstrukturen in Städten und Gemeinden erschweren die Steuerung von Entwicklungsprozessen und erfordern mehr Transparenz.
- Angesichts der wechselseitigen Abhängigkeiten zwischen privaten und öffentlichen Räumen ist kollektives Handeln unverzichtbar.
- Die Aktivierung von Immobilieneigentümern ist essenziell für nachhaltige Stadtentwicklungsprozesse.
- Initiativen wie Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG) und Business Improvement Districts (BID) schaffen Plattformen für kollektives Handeln, bedürfen jedoch klarer moderierender Strukturen und rechtlicher Unterstützung.

Eigentütermobilisierung als entscheidender Bestandteil von Revitalisierungsstrategien

(L. Vollmer, 2014b)

- gezielte Ansprache und Aktivierung von Immobilieneigentümern durch Beratung, finanzielle Anreize und rechtliche Instrumente, um Investitionen anzustoßen und Sanierungsblockaden zu lösen.
- Kooperation zwischen Kommunen, Eigentümern und lokalen Akteuren ist entscheidend für nachhaltige Quartiersentwicklungen.
- Komplexe Eigentümerstrukturen, fehlende Investitionsbereitschaft und unzureichende rechtliche Rahmenbedingungen bleiben zentrale Herausforderungen.
- Systematische Übertragung erfolgreicher Strategien auf andere Quartiere ermöglicht breitere Umsetzung von Revitalisierungsmaßnahmen.

Von der Vision zur Rendite?

(Üblacker, 2022)

- Investitionen in der Wohnungswirtschaft basieren zunehmend auf antizipierten Gewinnen (fiktionale Erwartungen) statt auf rein rationalen ökonomischen Überlegungen.
- Die „Rent-Gap-Theorie“ beschreibt die Differenz zwischen aktuellen Erträgen und potenziellen Gewinnen als zentralen Treiber für Gentrifizierung und Verdrängung.
- Anbieter entwickeln Strategien abhängig von institutionellen Rahmenbedingungen und Markttrends, z. B. durch Luxusmodernisierungen oder die Nutzung günstigen Wohnraums.
- Aufwertungsprozesse führen oft zu Verdrängung einkommensschwacher Haushalte und verändern die sozialen Strukturen in Quartieren.
- Wohnungsanbieter unterscheiden sich in ihrer Anlage- und Investitionsstrategie je nach ihrer organisatorischen Form (privat, öffentlich, non-profit).
- Es besteht ein Bedarf an weiterführenden Untersuchungen zu den Auswirkungen der Anbieterstrategien auf soziale und wirtschaftliche Entwicklungen in Städten.

Mit Pop-ups die Innenstädte beleben

(Mensing, 2023)

- Pop-up-Konzepte mit reduzierten Mieten dienen als Anreiz für Neuansiedlungen und beleben leer stehende Flächen.
- Vertrauen zwischen Eigentümern und Akteuren, gezielte Förderung durch Mietzuschüsse und intensive Unterstützung durch Stadtmarketing sind entscheidend.
- Kooperationen zwischen Kommunen, Eigentümern und Pop-up-Betreibern ermöglichen innovative Nutzungen und neue Zielgruppen.
- Für langfristige Belebung sind strategischer Immobilienerwerb und dauerhafte Förderprogramme erforderlich.

Wem gehört die Stadt? Analyse der Eigentümergruppen und ihrer Geschäftspraktiken auf dem Berliner Immobilienmarkt

(Trautvetter, 2020)

- Fast die Hälfte des Berliner Wohnungsbestands gehört wenigen tausend Immobilien-Multimillionären, während nur 16 % der Berliner*innen selbst Eigentum besitzen.
- Renditen von bis zu 20 % jährlich wurden erzielt, oft durch Wertsteigerungen ohne tatsächliche Investitionen, was den sozialen Wohnungsmarkt belastet.
- Unternehmen wie Blackstone treiben Miet- und Kaufpreise aggressiv in die Höhe und nutzen Steuervermeidung sowie intransparente Geschäftspraktiken.
- Investoren maximieren Gewinne durch Mechanismen wie Share Deals, die Verdrängung fördern und Regulierung umgehen.
- Gefordert werden stärkere Regulierung, transparente Eigentümerstrukturen, Einschränkung spekulativer Praktiken und eine gerechte Besteuerung, um soziale Balance zu sichern.

Wem gehört die Stadt? Eigentümerstrukturen und ihre Auswirkungen auf Innenstädte

(Trautvetter & Knechtel, 2023)

- Immobilienbesitzer spielen eine entscheidende Rolle bei der Gestaltung und Revitalisierung von Innenstädten, insbesondere durch Mietpreisgestaltung und Investitionsentscheidungen.
- In Innenstädten dominiert eine kleine Zahl institutioneller Investoren, während private Eigentümer in Wohngebieten stärker vertreten sind. Diese Konzentration erschwert kleinteilige Revitalisierungsprojekte.
- Hohe Renditeerwartungen institutioneller Eigentümer fördern die Ansiedlung von Filialisten und Großmietern, was die Vielfalt innerstädtischer Angebote reduziert.
- Eigentümer großer Innenstadtimmobilien reagieren zögerlich auf Leerstände, da sie auf langfristige Wertsteigerungen spekulieren, während kleinere Eigentümer oft flexiblere Lösungen wie Zwischennutzungen ermöglichen.
- Um Innenstädte sozial und wirtschaftlich zu stabilisieren, wird eine stärkere Regulierung von Eigentümerpraktiken sowie die Förderung von Kooperationen zwischen Eigentümern und Kommunen empfohlen.

Falsche Perspektiven durch die Subventionierung des Stadtumbaus? Realoptionstheoretische Überlegungen zum Handeln privater Grundeigentümer

(Weiß, 2008)

- Investitionsentscheidungen privater Eigentümer basieren auf der Bewertung von Immobilien als Realoptionen, was häufig zu einer abwartenden Haltung führt.
- Eigentümer verschieben Sanierungen oder Neubauten, da sie auf höhere zukünftige Gewinne hoffen und kurzfristige Entscheidungen den Verlust von „Wertfantasien“ bedeuten könnten.
- Förderprogramme können optimistische Wertvorstellungen bei Eigentümern schüren, ohne notwendige Investitionsanreize zu schaffen.

Erfolgreiche Innenentwicklung durch Aktivierung privater Eigentümer*innen (Dettweiler & Linke, 2022)	• Viele Eigentümer wählen die Stilllegung von Gebäuden, um Handlungsspielräume und mögliche zukünftige Erträge zu erhalten. • In vielen Fällen erscheinen Sanierungen oder Modernisierungen aufgrund niedriger Mieten und hoher Kosten als unrentabel. • Stadtumbaukonzepte sollten realistische Perspektiven schaffen, äußere „Wertfantasien“ begrenzen und innere Werte durch nachfragegerechte Nutzungskonzepte stärken. • Sensibilisierung der Eigentümer*innen ist ein zentraler Schritt, um Entwicklungsmaßnahmen anzustoßen. • Innenentwicklungsmaßnahmen hängen stark von der aktiven Mitwirkung privater Eigentümer*innen ab, da Kommunen meist nicht über eigene Flächen verfügen. • Kombination aus Beteiligungsverfahren, Öffentlichkeitsarbeit und 3D-Visualisierungen, um Eigentümer*innen für Innenentwicklung zu aktivieren. • Komplexe Eigentumsstrukturen, mangelnde Verkaufsbereitschaft und unzureichende kommunale Kenntnisse über Eigentümerinteressen erschweren die Umsetzung. • Persönlicher Kontakt und Netzwerke, etwa durch Ortsbeiräte und Bürgermeister*innen, sind entscheidend für die Aktivierung.
Eigentümerstandortgemeinschaften und Urban Governance: eine Untersuchung kollektiven Handelns in der Stadtentwicklung am Beispiel von Wohnquartieren im demografischen Wandel (Wiezorek, 2011)	• ESG sind freiwillige Zusammenschlüsse von Immobilieneigentümern, die Maßnahmen zur Quartiersaufwertung und besseren Verwertung ihrer Immobilien umsetzen. • Die Interessen der Eigentümer und die Steuerungsansprüche staatlicher Akteure prägen die Struktur und Funktion von ESG. • Das „Trittbrettfahrer-Problem“ erschwert die Kooperation, da einige Eigentümer von Maßnahmen profitieren möchten, ohne sich finanziell oder organisatorisch zu beteiligen. • Gemeinsame Interessen, Normen und Zielsetzungen sowie unterstützende Rahmenbedingungen durch die öffentliche Hand sind entscheidend für den Erfolg. • ESG basieren auf einer horizontalen Koordination zwischen privaten Eigentümern und staatlichen Akteuren. Finanzielle Anreize und Infrastrukturmaßnahmen fördern die Zusammenarbeit.

Kooperative Stadtentwicklung mit privaten Kleineigentümern durch Housing Improvement Districts (HIDs)?

(Lerz, 2007)

- gemeinsame Standortaufwertung als verbindlicher Rahmen, der ein Umdenken in der Planungsmentalität erfordert und teils auf Widerstand stößt.
- Private Klein-eigentümer zeigen oft geringe Kooperationsbereitschaft, da ihre Motivationen heterogen und ihre wirtschaftlichen Interessen oft kurzfristig sind.
- Verbindliche Rahmenbedingungen, transparente Entscheidungsprozesse und die Möglichkeit zur Mitgestaltung können die Akzeptanz und Beteiligung erhöhen.
- HIDs können innerstädtische Wohnquartiere stärken, indem sie bürgerschaftliches Engagement und Standortaufwertungen fördern.
- Erste Ansätze in Deutschland zeigen, dass HIDs zur Stabilisierung von Wohngebieten beitragen können, jedoch eine intensive Begleitung durch die öffentliche Hand erfordern.

Die Mobilisierung von Immobilieneigentümern als Instrument zur Governance von Schrumpfung

(M. Vollmer, 2018)

- Immobilieneigentümer werden zunehmend als Schlüsselakteure in Stadtentwicklungsprozessen anerkannt, da sie maßgeblich den Zustand und die Nutzung von Immobilien beeinflussen.
- Lokale Governance erfordert einen ausgewogenen Ansatz aus Kooperation, finanziellen Anreizen und rechtlichen Instrumenten, um Stadtentwicklungsprozesse effektiv zu steuern.
- Aktive Kontaktaufnahme, gezielte Beratung und Moderation sind essenziell, um Investitionsblockaden zu lösen und Vertrauen aufzubauen.
- Partnerschaften zwischen Kommunen, Eigentümern und lokalen Akteuren schaffen die Basis für nachhaltige Quartiersentwicklungen und gemeinsames Handeln.
- Eigentümermoderation, Förderprogramme, rechtliche Zwangsinstrumente (z. B. Vorkaufsrecht) und Beratung stärken die Mobilisierung und Beteiligung der Akteure.
- Gemeinschaftliche Initiativen wie Eigentümerstandortgemeinschaften betonen den wirtschaftlichen Vorteil für den gesamten Stadtteil, was das Engagement der Eigentümer erhöht.

Chancen für Quartiere durch die Einbindung von Immobilieneigentümern: Business Improvement Districts und Immobilien- und Standortgemeinschaften

(Prey & Vollmer, 2009)

- Immobilieneigentümer spielen eine Schlüsselrolle bei der Finanzierung und Umsetzung von Maßnahmen zur Standortverbesserung (z. B. über BIDs).
 - Eigentümer werden in die Pflicht genommen, aktiv zur Aufwertung und Pflege ihres Quartiers beizutragen, anstatt nur passiv von Verbesserungen zu profitieren.
 - Durch solidarische Finanzierungsmodelle (z. B. Umlagen) teilen Eigentümer die Kosten für Infrastrukturprojekte, Events und andere Standortmaßnahmen.
 - Die Zusammenarbeit zwischen Eigentümern und öffentlichen Akteuren ermöglicht eine gezielte Planung und Umsetzung von Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität.
 - Eigentümer werden durch die Strukturen von BIDs stärker in strategische Stadtentwicklungsprozesse eingebunden.
-

Ethnicity and Gentrification: Exploring the Real Estate's Perspective on the Revaluation of a 'Dangerous' Street in Leipzig (Hübscher et al., 2024)	• Unterschiede in den Interessen und Ressourcen der Eigentümer können zu Konflikten führen, insbesondere bei der langfristigen Koordination von Maßnahmen. • Eigentümer haben eine zentrale Rolle bei der Reaktivierung von Innenstadtbereichen durch Modernisierung und gezielte Mieterauswahl. • Strategien wie soziale Durchmischung und selektive Mieterpolitik werden genutzt, um bestimmte Zielgruppen anzusprechen und andere zu verdrängen. • Immobilieninvestitionen zielen auf Wertsteigerung und Erschließung neuer Zielgruppen wie Studierende und Kreative, die als „Pioniere“ agieren. • Herausforderungen wie Diskriminierung und die Wahrnehmung ethnischer Gruppen als Hindernis für Aufwertungen prägen den Entscheidungsprozess von Eigentümern. • Kooperationen zwischen privaten Eigentümern und öffentlichen Akteuren werden notwendig, um soziale Erhaltung und nachhaltige Stadtentwicklung zu fördern. • Langfristige Strategien wie die Nutzung digitaler Vermarktungswege und die Reduktion von Leerständen bestimmen die Dynamik der Transformation.
Fluctuation in Prime Retail Locations in Germany's 'Big 7' Real Estate Markets (Kippes, 2019)	• In Deutschlands „Big 7“ Städten (Berlin, Köln, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart) liegt die Einzelhandelsfluktuation in Spitzenlagen über 60 %, in Berlin sogar bei 75 % (2004–2018). • Spitzenmieten von über 400 €/m² (z. B. München) erhöhen den Anpassungsdruck auf Einzelhändler und führen oft zu Standortwechseln oder Schließungen. • Der wachsende Onlinehandel verstärkt die Dynamik im stationären Handel und führt zu einer Neuausrichtung von Mietverträgen und Flächenbedarf. • Die Zunahme von Filialisten und Franchise-Modellen verdrängt traditionelle, inhabergeführte Geschäfte aus den Innenstädten. • Verkürzte Laufzeiten und Optionen für Mieterwechsel sind zunehmend gefragt, um Fluktuationen und Marktrisiken zu bewältigen. • Onlinehändler wie Amazon und Zalando eröffnen zunehmend physische Geschäfte, während stationäre Händler ihre Onlinepräsenz ausbauen müssen.
High Street Performance and Evolution: A Brief Guide to the Evidence (Wrigley & Lambiri, 2014)	• Die Finanzkrise 2007/08 löste hohe Leerstände und Umsatzrückgänge in den Innenstädten aus, verstärkt durch langfristige Trends wie Onlinehandel und Veränderungen im Verbraucherverhalten („Convenience-Kultur“). • Studien zeigen gemischte Ergebnisse zur Rolle kleiner, unabhängiger Geschäfte: Während Vielfalt oft positiv wahrgenommen wird, schnitten homogenere Zentren in einigen Analysen besser ab. • Initiativen wie Business Improvement Districts (BIDs) und digitale High-Street-Programme stärken die Attraktivität und Widerstandsfähigkeit von Stadtzentren. • Verbraucher legen zunehmend Wert auf Erlebniswerte wie Gastronomie, soziale Interaktion und kulturelle Angebote, wodurch sich die Funktion der Innenstadt verändert.

Structural Change and Spatial Response in the Retail Sector in Germany (Kulke, 1992)	• Der strukturelle Wandel hin zu mehr Dienstleistungen (z. B. Gesundheit, Freizeit, Schönheit) wird die langfristige Entwicklung der Innenstädte prägen. • Der deutsche Einzelhandel durchlief seit den 1950er-Jahren tiefgreifende strukturelle und räumliche Veränderungen, beeinflusst durch verändertes Konsumverhalten, neue Geschäftsmodelle und Planungsinstrumente. • Die Mobilität der Verbraucher nahm zu, wodurch Nachbarschaftsläden an Bedeutung verloren und größere Geschäfte sowie Einkaufszentren bevorzugt wurden. • Neue Geschäftsformen wie Supermärkte und Fachmärkte führten zu einer Konzentration auf weniger, aber größere Einzelhandelsstandorte. • Die Integration von Selbstbedienung und ein erweitertes Warensortiment trugen zu einem Anstieg der Verkaufsflächen und der Produktivität bei, reduzierten jedoch die Anzahl kleinerer Geschäfte. • Große Einzelhandelsbetriebe bevorzugten Standorte an Stadträndern mit guter Verkehrsanbindung, was zu einer Schwächung kleinerer Stadtteilzentren und ländlicher Versorgung führte.
Aktuelle Veränderungsprozesse von Innenstädten: Standortwettbewerb und kommunale Wirtschaftsförderung am Beispiel Mannheims (Bippes, 2022)	• Der stationäre Einzelhandel muss sich an veränderte Konsumgewohnheiten und die zunehmende Digitalisierung anpassen, um wettbewerbsfähig zu bleiben. • Hoher Leerstand und Umsatzrückgänge in innerstädtischen Bereichen erfordern innovative Lösungen wie Pop-up-Stores und multifunktionale Nutzungskonzepte. • Kommunale Maßnahmen zielen auf Standortattraktivität, Förderung lokaler Akteure und die Entwicklung nachhaltiger Wirtschaftsstrukturen. • Die Schaffung von Erlebniswerten wie Gastronomie, Kultur und grünen Zonen wird als zentraler Faktor für die Belebung der Innenstädte hervorgehoben. • Die Verbindung von Online- und Offlineangeboten (z. B. Click and Collect) ist ein zukunftssträchtiger Ansatz zur Stärkung des Einzelhandels.
Innovative lokale Initiativen zur Innenstadt- und Handelsbelebung (Bullinger, 2023)	• Die Coronakrise verstärkte bestehende Herausforderungen für Innenstädte und Einzelhandel, darunter sinkende Kundenfrequenzen und zunehmende Leerstände. • Über 150 Best-Practice-Beispiele zeigen Ansätze wie Zwischennutzungen, Pop-up-Stores, digitale Schulungen für Händler und gemeinschaftliche Aktionen zur Belebung der Innenstädte führen. • Erfolgreiche Projekte erfordern engagierte Akteure, die als Koordinatoren fungieren und lokale Gruppen sowie Ressourcen effektiv zusammenbringen. • ILIs müssen auf die spezifischen Bedingungen vor Ort zugeschnitten sein, um nachhaltig wirken zu können. • Eine digitale Datenbank könnte helfen, erfolgreiche Ansätze zu dokumentieren und weiteren Städten zugänglich zu machen.
Small Retailers in/out of the Crisis in Germany – Re-inventing Retailing (Scott & Fehlig, 2021)	• 80 % der deutschen Einzelhändler sind Mikrounternehmen, die durch Lockdowns bis zu 80 % Umsatzverluste erlitten haben; mehr als die Hälfte befürchtete Insolvenz ohne zusätzliche Unterstützung. • Programme wie Kurzarbeit, Überbrückungshilfen und Steuerstundungen sollten Liquidität sichern, stießen jedoch auf Kritik wegen Bürokratie und Verzögerungen.

German Planning Discourses on the Post-Pandemic City (Krüger, 2020)	• Innovative Ansätze wie Onlineshops, Social Media und Click and Collect halfen, Verluste abzufedern und Kundenbindungen zu stärken. • Händler müssen ihr Geschäftsmodell auf hybride Verkaufsstrategien und digitale Präsenz umstellen, um neue Kundengruppen zu erreichen. • Unterstützung durch lokale Netzwerke, Bildungseinrichtungen und digitale Natives ist entscheidend, um den Wandel erfolgreich zu gestalten. • Die Pandemie verstärkte bestehende Trends wie die Digitalisierung, den Rückgang von Kaufhäusern und den Bedeutungsgewinn von Onlineplattformen. • Zukünftige Innenstädte müssen multifunktionaler gestaltet werden, mit Wohnen, Arbeiten, Gastronomie und Freizeitangeboten. • Lockdowns führten zu sinkenden Umsätzen, Leerständen und finanziellen Verlusten, besonders bei Kaufhäusern und großen Handelsketten. • Hybride Modelle wie Click and Collect und lokal verankerte Onlineplattformen bieten neue Chancen für Händler. • Stadtbau und Programme wie „Lebendige Zentren“ sollen resiliente, nachhaltige und sozial inklusive Innenstädte fördern.
---	--

Die Literaturanalyse zeigt, dass Eigentümer eine Schlüsselrolle in der Transformation der Innenstädte einnehmen, da sie durch Mietpreisgestaltung und Investitionsentscheidungen maßgeblich den Zustand und die Nutzung von Immobilien beeinflussen. Ihre Kooperation mit Kommunen und lokalen Akteuren ist entscheidend, wird jedoch oft durch komplexe und fragmentierte Eigentümerstrukturen sowie zögerliche Investitionsbereitschaft erschwert. Temporäre Konzepte wie Pop-up-Stores und Zwischennutzungen bieten kurzfristige Lösungen, doch nachhaltige Entwicklungen erfordern langfristige Strategien, wie gezielte Eigentümeransprache und finanzielle Anreize. Die Auswirkungen des Strukturwandels, katalysiert durch die Covid-19-Pandemie, haben gezeigt, wie wichtig aktive Eigentümerbeteiligung und flexible Nutzungsmodelle sind, um Innenstädte resilient und vielfältig zu gestalten.

Das „Sterben der Innenstädte“ stellt allerdings kein nationales Phänomen dar. Auch im internationalen Kontext stehen Innenstädte und Immobilieneigentümer in Innenstädten vor erheblichen, strukturwandelbedingten Herausforderungen. Der State-of-the-Art wurde deshalb auch über Deutschland hinaus untersucht. Hier findet sich ein besonders umfangreicher Literaturstrang, welcher die Transformation internationaler Innenstädte untersucht (vgl. Tabelle 4).

Tabelle 4: Untersuchte Literatur zur Rolle der Eigentümer in der Transformation der Innenstädte im internationalen Kontext

Titel der Studie (Autor, Jahr)	Kernergebnisse
Declining High Street – Are Local Landlords a Solution? A Study of Trowbridge, UK.“ (Wiejak-Roy & Armstrong, 2021)	• Lokale Immobilieneigentümer sind zentrale Akteure bei der Bekämpfung des Niedergangs von Einkaufsstraßen in kleinen Städten, auch wenn sie bislang unzureichend in größere Erneuerungsprogramme eingebunden sind. • Sie haben ein ausgeprägtes Verständnis für die Ursachen des Niedergangs und lokale Herausforderungen und streben sowohl aus philanthropischen als auch geschäftlichen Gründen Verbesserungen an. • Lokale Immobilieneigentümer besitzen das Potenzial, entscheidende Veränderungen zur Wiederbelebung von Einkaufsstraßen in kleinen Städten umzusetzen.
Role Historic Assets Can Play in Reviving the Retail High Street: A Case Study of Derby’s Retail High Street (Ball et al., 2021)	• Der Einzelhandel in Innenstädten wird sich weiter verändern und an Bedeutung verlieren. Dies wird zunehmend Platz für alternative Nutzungen wie Büroflächen und Wohnraum schaffen. • Straßenzüge die mit erheblichen privaten und öffentlichen Mitteln aufgewertet wurden, verzeichneten sinkende Leerstandsquoten, steigende Besucherzahlen und höhere Mietpreise • Die Mehrheit der Befragten betonte, dass Konsumenten zunehmend ein „Erlebnis“ suchen und der Einkauf nicht mehr der Hauptgrund für einen Besuch in Stadtzentren ist. Stattdessen wird Shopping häufig mit Restaurantbesuchen, Treffen mit Freunden oder einem Kinobesuch kombiniert. • Veränderte Konsumentenerwartungen hin zu erlebnisorientierten Besuchen und Freizeitaktivitäten beeinflussen die Rolle der Innenstädte grundlegend. • Die Restaurierung und Nutzung historischer Gebäude können signifikant zur Wiederbelebung von Innenstädten beitragen. • Die Zukunft der Einkaufsstraßen liegt zunehmend in der Umwidmung von Einzelhandelsflächen zu Büros und Wohnraum, um Leerstände zu minimieren und den Wandel zu adressieren.
Planning and governance issues in the restructuring of the high street (Peel & Parker, 2017)	• Resiliente Innenstädte erfordern die Fähigkeit, sich an Veränderungen anzupassen und Widerstand gegen Bemühungen zu leisten, zum alten Status quo zurückzukehren. • Der Niedergang von Innenstädten wird als komplexes „wicked issue“ angesehen, das einen ökosystembasierten, ganzheitlichen Ansatz statt eines rein handelsfokussierten Ansatzes erfordert. • Eine effektive Umstrukturierung der Innenstadthierarchien setzt neue Formen der Zusammenarbeit voraus, einschließlich geeigneter Modelle, klar definierter Rollen und Verantwortung sowie einer stärkeren Beachtung zwischenmenschlicher Beziehungen. • Die Einbindung von Akteuren durch kooperative Planungs- und Entscheidungsprozesse ist entscheidend für eine erfolgreiche und nachhaltige Entwicklung von Innenstädten.

	Governance-Strategien sollten auf Nachhaltigkeit, Diversität und innovative Nutzungsmöglichkeiten abzielen, um die Innenstädte sowohl wirtschaftlich als auch sozial zu stärken.
British high streets: from crisis to recovery? A comprehensive review of the evidence (Wrigley et al., 2015)	- Die Einführung der „Convenience Culture“ zeigt eine Verlagerung hin zu lokalen und benutzerfreundlichen Angeboten, die Authentizität und Nachhaltigkeit fördern. - Die Konkurrenz durch außerstädtische Einkaufszentren und Großformate bleibt eine Herausforderung, trotz politischer Maßnahmen wie der „Town Centre First“-Regelung. - Wirtschaftskrisen und Sparpolitik haben die Attraktivität von Innenstädten erheblich beeinträchtigt und zu steigenden Leerstandsquoten und abnehmender Verbraucherzuversicht geführt. - Eine stärkere Integration von Dienstleistungen, Unterhaltung und Freizeitmöglichkeiten in Einkaufsstrassen wird als Schlüssel für ihre Zukunftsfähigkeit angesehen.
Place-making and the London estates: land ownership and the built environment (Canelas, 2019)	- Cluster-Manager verwenden eine kuratorische Strategie, um eine gezielte Mischung von Nutzungen und Nutzern in ihren Vierteln zu schaffen. - Investitionen in öffentliche Räume werden genutzt, um die Attraktivität zu steigern und die Verweildauer, Besucherzahlen und Konsumausgaben zu erhöhen. - Die kuratorische Auswahl und Anordnung von Einheiten sowie die Verbesserung der öffentlichen Räume zielen darauf ab, Immobilienwerte und -renditen zu maximieren. - Durch eine strategische Platzierung von Nutzungen und Mietern entstehen Synergien zwischen Einzelhandelsflächen und anderen Nutzungen, die die Gesamtnachhaltigkeit und Rentabilität der Cluster fördern. - Dominante Eigentümer können durch gezielte Strategien die physische, soziale und wirtschaftliche Umgebung ihrer Cluster umfassend gestalten und beeinflussen.
The challenges of attracting investment back to the High Street (Teale, 2013)	- Leerstände entstehen nicht nur durch wirtschaftliche Faktoren, sondern auch durch strukturelle Veränderungen. - Ursachen für Leerstände sind strukturelle Veränderungen im Einzelhandel, unzureichendes Management und restriktive Vorschriften. - Unattraktivität traditioneller Innenstadtbereiche wird durch fehlende Parkmöglichkeiten verstärkt. - Der Mangel an engagierten Hauptinvestoren reduziert die Kapitalflüsse für die Erneuerung kleinerer Einzelhandelsflächen.
How to reinvent the High Street: evidence from the HS2020 (Theodoridis et al., 2017)	- Die Neugestaltung von Innenstädten wird als ein natürlicher Lernprozess beschrieben, der auf dem Verständnis und der Erkenntnis von Veränderungen basiert. - Die Entwicklung des Wissens über Veränderungen ist der Schlüssel zur erfolgreichen Neugestaltung von Innenstädten. - Die aktive Zusammenarbeit von lokalen Akteuren und Entscheidungsträgern ist essenziell, um nachhaltige und erfolgreiche Veränderungen herbeizuführen. - Erfolgreiche Neugestaltungen erfordern eine kontinuierliche Anpassung an die Bedürfnisse und Erwartungen der Nutzer. - Die Neugestaltung umfasst gezielte Maßnahmen wie die Schaffung attraktiver öffentlicher Räume oder die Verbesserung der Infrastruktur, um die Attraktivität und Vitalität der Innenstadt zu steigern.

The rise and fall of the high street shop as an investment class (Jones, 2010)	• Die Studie untersucht die Gründe für die historische Attraktivität und das Ausmaß der Investitionen in Innenstadtgeschäfte durch Finanzinstitutionen. • Die Attraktivität von Geschäften in Innenstädten im Vereinigten Königreich als Investitionsobjekte hat durch die Dezentralisierung des Einzelhandels und neue Einzelhandelsformate abgenommen. • Institutionelle Anleger haben ihre Portfolios umstrukturiert, da Stadtzentren zwar weiterhin wichtig für den Vergleichseinkauf sind, jedoch unter starkem Wettbewerb durch Alternativen wie Einzelhandelsparcs stehen. • Der Aufstieg von Einkaufszentren und Einzelhandelsparcs hat die Rolle der Innenstadtgeschäfte als bevorzugte Anlageklasse signifikant reduziert. • Die Herausforderungen der letzten Jahrzehnte deuten auf die Notwendigkeit einer Anpassung von Planungs- und Investitionsstrategien hin, um Innenstädte als Investitions- und Einzelhandelsstandorte zu stärken.
Improving the vitality and viability of the UK High Street by 2020: Identifying priorities and a framework for action (Parker et al., 2017)	• 25 prioritäre Handlungsfelder für die Revitalisierung von High Streets identifiziert, darunter Erscheinungsbild, Erreichbarkeit und Vielfalt. • Lokale Zusammenarbeit zwischen Akteuren als Schlüssel zur erfolgreichen Umsetzung. • Positive Ergebnisse in Pilotstädten, einschließlich gesteigerter Kundenfrequenz und verbesserter Wahrnehmung.
“Power to” for High Street Sustainable Development: Emerging Efforts in Warsaw, Poland (Filip, 2024)	• Nachhaltige Entwicklung der Innenstadt in Warschau scheitert häufig an fehlenden rechtlichen Werkzeugen und unzureichender sektorübergreifender Zusammenarbeit. • Akteur-Interaktionen sind stark von individuellen Motivationen und persönlichen Führungsqualitäten abhängig, was strukturelle Schwächen offenbart. • Die Idee von Innenstädten muss in Warschau neu definiert werden, da traditionelle Modelle nicht auf lokale Gegebenheiten passen. • Vorherige Leitlinien und Verwaltungsstrukturen behindern flexible und zukunftsorientierte Ansätze für Innenstadt-Management. • Akteure zeigen trotz wiederholter Rückschläge Bereitschaft, bei neuen Gelegenheiten und Ressourcen erneut zusammenzuarbeiten.
Anatomy of a successful high street shopping centre (Jones et al., 2016)	• Erfolgreiche Innenstädte zeichnen sich durch eine Kombination aus starker zentraler Lage, guter Erreichbarkeit und diversifiziertem Einzelhandelsangebot aus. • Die Gestaltung der öffentlichen Räume fördert soziale Interaktionen und unterstützt die wirtschaftliche Vitalität. • Attraktive Innenstädte mit aktiven Ladenfronten und architektonischer Vielfalt steigern die Aufenthaltsqualität und Kundenfrequenz. • Das Verhältnis zwischen unabhängigen Händlern und großen Einzelhandelsketten beeinflusst die Einzigartigkeit und Attraktivität einer Innenstadt
High street performance and evolution: a brief guide to the evidence (Wrigley & Lambiri, 2014)	• Regionale Unterschiede beeinflussen die Resilienz von Innenstädten.

	• Die zunehmende Bedeutung von Dienstleistungen und Freizeitangeboten gegenüber reinem Einzelhandel treibt die langfristige Entwicklung der Innenstädte voran. • Die Integration von Online- und Offline-Einkaufserlebnissen, wie Click-and-Collect-Dienste, bietet Chancen für die Innenstädte.
The Past, Present and Futures of the High Street: report on the Closing Conference of the Adaptable Suburbs project (Bolton & Vaughan, 2014)	• Fehlende Berücksichtigung kleiner und lokaler Unternehmen sowie die Umwandlung kommerzieller in Wohnräume bedrohen die langfristige Vitalität von Innenstädten. • Eine vielfältige Nutzung, einschließlich Einzelhandel, Dienstleistungen und sozialer Räume, ist entscheidend für die Funktion und den Erfolg von Innenstädten. • Fußläufige Zugänglichkeit und räumliche Vernetzung spielen eine zentrale Rolle bei der Förderung von wirtschaftlichem Erfolg in Innenstädten. • Planungsansätze müssen Innenstädte als dynamische und vielseitige Ressourcen erkennen, die soziale, wirtschaftliche und kulturelle Werte schaffen.
The 'online high street' or the high street online? The implications for the urban retail hierarchy (Jones & Livingstone, 2018)	• Der Anstieg des Onlinehandels hat bestehende Trends der Dezentralisierung und die Verlagerung des Einzelhandels zu Einkaufszentren außerhalb der Innenstadt verstärkt. • Große Einzelhändler integrieren zunehmend Multi-Channel-Strategien wie „Click and Collect“, wodurch die Bedeutung physischer Geschäfte in der Innenstadt weiter sinkt. • Einzelhändler verlagern ihre Standorte von Stadtzentren zu Einzelhandelsparks, die einfacher erreichbar und besser an den Onlinehandel angepasst sind. • Kleinere Händler haben Schwierigkeiten, von der Digitalisierung zu profitieren, was die Kluft zwischen großen und kleinen Einzelhändlern verschärft. • Onlinehandel ergänzt den stationären Handel, da physische Geschäfte als „Showrooms“ genutzt werden können, um Onlineverkäufe zu fördern.
Revitalisation of the Main Street of a Distinguished Old Neighbourhood in Istanbul (Dokmeci et al., 2007)	• Restaurierungsmaßnahmen und die Restaurierung historischer Fassaden steigerten die Attraktivität für nationale und internationale Investoren. • Die Verbesserung der Verkehrsanbindung durch U-Bahnen und parallele Straßen trug wesentlich zur Revitalisierung bei. • Öffentliche Investitionen in Infrastruktur wie Straßenbeleuchtung, Pflanzungen und ästhetische Verbesserungen legten die Grundlage für private Investitionen. • Die Revitalisierung schuf ein gemischtes Viertel mit Einzelhandel, Gastronomie, Kultur- und Freizeitangeboten, was zu einer Wiederbelebung des sozialen und wirtschaftlichen Lebens führte.
New 'High Streets' in the Suburbs? the growing competitive impact of evolving retail parks (Thomas et al., 2006)	• Suburbane Einzelhandelsparks entwickeln sich zunehmend zu neuen „Innenstädten“, indem sie traditionelle Innenstadtangebote wie Mode- und Elektrogeschäfte integrieren. • Diese Entwicklungen verstärken den Wettbewerb und gefährden die Vitalität traditioneller Innenstädte, indem sie Kunden in die Vororte ziehen. • Regierungs- und Planungsrichtlinien haben es nicht geschafft, die Dezentralisierung des Einzelhandels effektiv einzudämmen.

	• Einzelhandelsparcs zeigen eine starke Anziehungskraft auf wohlhabendere, mobile Kundengruppen, während traditionelle Einkaufsstraßen an Bedeutung verlieren.
Death of the High Street: Identification, Prevention, Reinvention (Hughes & Jackson, 2015)	• Die Abwertung von Einzelhandelsstandorten (lokale Obsoleszenz) wird durch wirtschaftliche, funktionale und umweltbedingte Faktoren verursacht, die sich gegenseitig beeinflussen. • Interventionen wie Stadtteilmanagement und Business Improvement Districts (BIDs) können die Vitalität von Innenstädten fördern, sind aber ohne einheitliches Analysemodell oft ineffektiv. • Politische Maßnahmen zur Förderung von Wohnraumumwidmung und gemischten Nutzungen in nicht mehr wettbewerbsfähigen Einzelhandelsflächen können helfen, Leerstand zu reduzieren. • Der Wandel im Einzelhandel erfordert innovative Ansätze, um traditionelle Modelle zu ersetzen und neue Nutzungen zu ermöglichen.

Auch im internationalen Kontext werden die (lokalen) Immobilieneigentümer als zentrale Akteure bei der Wiederbelebung von Einkaufsstraßen bzw. Innenstädten wahrgenommen. Diese werden jedoch oft nicht umfassend in übergeordnete Entwicklungspläne oder -Programme eingebunden. Dabei bringen besonders lokale Immobilieneigentümer ein tiefes Verständnis lokaler Herausforderungen mit und streben sowohl aus geschäftlichen als auch philanthropischen Motiven Verbesserungen der (immobilienwirtschaftlichen) Situation von Innenstädten an. Ihre Beteiligung ist notwendig, um Veränderungen, etwa durch Umnutzungen oder gezielte Mieterauswahl, zu ermöglichen. Gleichzeitig sind neue kooperative Modelle und Governance-Ansätze erforderlich, um eine nachhaltige und resiliente Entwicklung zu fördern. Investitionen in öffentliche Räume und die Restaurierung historischer Gebäude stärken die Attraktivität und steigern die Vitalität der Innenstädte, während innovative Nutzungsstrategien die Anpassungsfähigkeit an veränderte Konsumentenbedürfnisse fördern. Diese Investition in den öffentlichen Raum kann auch durch Zusammenschlüsse von Eigentümern erfolgen.

Die explorative Literaturrecherche zeigt zusammenfassend, dass Immobilieneigentümer eine zentrale Rolle in der Innenstadttransformation einnehmen. Die notwendigen Maßnahmen für diese Transformation sind dabei lokal, vielschichtig, multidimensional und erfordern eine systematische Zusammenarbeit zwischen den betroffenen Akteuren. Aufgrund der Relevanz der komplexen lokalen Rahmenbedingungen werden im nächsten Schritt basierend auf den gewonnenen Erkenntnissen Experteninterviews mit lokalen Akteuren durchgeführt.

4.2 Leitfadenbasiertes Experteninterview mit Inhaltsauswertung

Auf den Erkenntnissen aus der Literaturrecherche sowie den zuvor am Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre der TU Darmstadt durchgeführten Deutschlandstudien wurden Experteninterviews durchgeführt. Ziel ist es, das theoretische Fundament der vorliegenden Studie in das lokale Gefüge der Darmstädter Innenstadt einzubetten, um so sowohl die individuelle Ausgangssituation vollständig erfassen zu können als auch notwendige Transformationsbausteine maßgeschneidert und zielgerichtet zu eruieren.

Die Experten wurden dabei aus Akteuren der Darmstädter Innenstadt in Zusammenarbeit mit der Stadt Darmstadt akquiriert. Ziel der Interviews war es, zum einen die spezifischen Gegebenheiten und Probleme der Darmstädter Innenstadt und zentrale Perspektiven sowie Handlungsbausteine der Transformation aus Sicht der interviewten Akteure zu erfassen. Gleichzeitig wurden zum anderen so erste Erkenntnisse und Transformationsbausteine herausgearbeitet, die Grundlage der nachfolgenden Haushaltsbefragung darstellen. Insgesamt wurden fünf Experteninterviews mit einer Dauer von jeweils 60 Minuten im Zeitraum vom 16.04.–22.04.2024 durchgeführt. Zur Vorbereitung auf die jeweiligen Interviews wurde den Experten ein Interviewleitfaden zugesandt, welcher als Basis des Gespräches diente. Dieser Interviewleitfaden gliedert sich in folgende fünf Bereiche (vgl.

Abb. 5):

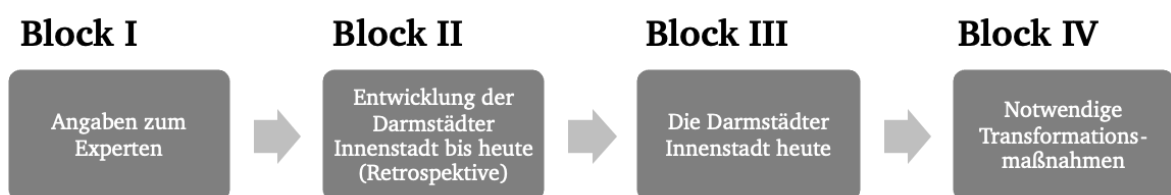


Abb. 5: Aufbau des Interviewleitfadens für die Expertengespräche

Im ersten Block wurden Angaben zu den Experten, wie beispielsweise Unternehmenszugehörigkeit und beruflicher Werdegang, erhoben. Der zweite Block widmete sich der Entwicklung der Darmstädter Innenstadt bis heute, also einer retrospektiven Betrachtung wesentlicher Entwicklungen. Im dritten Block wurden die Experten zur aktuellen Situation der Darmstädter Innenstadt, beispielsweise im Rahmen einer Funktionsbewertung, befragt. Der vierte Interviewblock widmete sich der Prospektive für die Darmstädter

Innenstadt, also insbesondere notwendigen Transformationsmaßnahmen zur Aufwertung der Innenstadt.

Die Erhebung erfolgte stets persönlich bei den Experten vor Ort, um ein direktes Verständnis für die lokalen Rahmenbedingungen und Herausforderungen zu ermöglichen. Die Interviews wurden transkribiert und inhaltlich ausgewertet, wobei zentrale Aussagen und Themen identifiziert und für die weitere Analyse herangezogen wurden. Der Fokus lag auf einer praxisnahen und themenzentrierten Betrachtung der gewonnenen Erkenntnisse.

Die inhaltsbasierte Auswertung der leitfadenbasierten Experteninterviews ist in nachfolgender Tabelle 5 dargestellt.

Tabelle 5: Inhaltsbasierte Auswertung der Experteninterviews

Interview-Block	Kernaussagen aus den Experteninterviews
I: Entwicklung der Darmstädter Innenstadt bis heute (Retrospektive)	Entscheidende Treiber/Events, die zur aktuellen Situation der Innenstadt geführt haben: - Bau des Luisencenters und Cityring/City-Tunnel, Privatisierung der Parkhäuser, Bau des Loop 5 in Weiterstadt, E-Commerce, Stadtpolitische Entscheidung für die Innenstadt (1997), Sozial-Wohnungspolitik Veränderung der Milieustruktur: - Anteil internationaler, einkommensschwacher Besucher mit geringerer Bildung hat zugenommen - Anteil einkommensstärkerer, gut gebildeter Milieus des Einzugsgebiets hat abgenommen
II: Die Darmstädter Innenstadt heute	Akute Probleme der Darmstädter Innenstadt: - Baulicher Zustand des öffentlichen Raums und der Immobilien (Strukturelle) Leerstände (insbesondere in EG-Lagen); Nachfolgeproblematik; E-Commerce; „kurzfristige“ Vermietung nicht auf übergeordnete Innenstadtstrategie ausgerichtet - Luisencenter baulich nach außen geschlossen - Fehlende Professionalisierung des Immobilienmarktes (Anonymität der Eigentümer und fehlende Vernetzung) - Fehlende Alleinstellungsmerkmale (auch mit lokalem Bezug) - Fehlende Identitätsstiftung (durch fehlende Repräsentation lokaler Unternehmen) - Veränderte Milieustruktur (geringes Sicherheitsempfinden und Ladenbesatz) Bewertung der funktionalen Zusammenhänge in der Innenstadt (Unterschiedliche Positionen der Experten durch „vs.“ gekennzeichnet): - Wenig Synergien zwischen verschiedenen Straßenzügen/Angeboten in der Innenstadt (Käufe eher „funktional“, kein „Erlebnis/Bummeln“) vs.

- funktional zusammenhängendes Gesamtpaket (gefördert durch Kompaktheit)
- Angedachte Verbindungswege durch private Räume wurden stellenweise ungenügend umgesetzt was zu „abgehängten“ Teilbereichen geführt hat

Eigentümerstruktur in der Darmstädter Innenstadt:

- stark fragmentierte Eigentümerstruktur, wenige große (inter-)nationale institutionelle Investoren, viele kleine, lokale, private Eigentümer- und Erbgemeinschaften
- Anonymität und fehlende Vernetzung zwischen den Eigentümern
- Transformationswille der privaten Eigentümer wird grundsätzlich hoch eingeschätzt, Transformationswille institutioneller Investoren teilweise eher gering, da andere „Ziele“ verfolgt (verstärkter Fokus auf Buchwert der Immobilie)
- Es fehlt an einer übergeordneten Strategie und Aufzeigen von Perspektiven

III: Notwendige Transformationsmaßnahmen (Prospektive)

Zukünftig notwendige Anpassung im Funktions-/Nutzungsmix:

- flexible, kleinteilig vermietbare Flächen (Pop-up-Stores) mit stetig wechselnden Mietern (kreative Angebote)
- „Alleinstellungsmerkmale“ schaffen
- stärkeren lokalen Bezug herstellen (das Individuelle Lokale“)
- Stadt muss zum „Bummeln“ einladen (Synergien schaffen)
- Mehr Büro (auch Coworking)/Wohnen großen Potenzial, um Frequenz zu schaffen (Nachfrage nach hochwertigen Büros vorhanden)
- Kultur stärken
- Potenzial durch gemeinwohlorientierte Nutzungen/Verwaltung, die durch Stadt als Hauptmieter ermöglicht werden könnten (+ Signalwirkung Stadt als „Ankermieter“ sowie Sicherheit für Investoren)
- Qualität des öffentlichen Raums muss erhöht werden (Steigerung Aufenthaltsqualität und Signalwirkung)

Beitrag von Immobilieneigentümern im Transformationsprozess:

- Eigentümer essenziell für Transformation (Redevelopment und „sinnvolle“ Vermietung muss von Eigentümern ausgehen)
- Eigentümerdialog/Vernetzung muss angestoßen werden, um Anonymität abzubauen und Transformations(-wille) herzustellen (Hürde: Datenschutz)
- Strategie/Vision muss als übergeordneter Rahmen vorgegeben werden und Eigentümer von Transformation überzeugen

Beitrag der Kommune im Transformationsprozess:

- Kommune muss übergeordnete Strategie/Vision liefern und Eigentümer „überzeugen“ (Professionalisierung der Innenstadtentwicklung)
- Eigentümer verbinden (Dialog herstellen)
- Entwicklung öffentlicher Raum (in Abstimmung mit Eigentümern) als „Signalwirkung“
- Entwicklungspotenziale aufzeigen; Nutzer und Eigentümer bei konkreter Umsetzung unterstützen (Ansprechpartner „bündeln“ und lösungsorientiert Hürden abbauen)

- Incentivierung durch flexibleres Bauordnungsrecht (Bauordnungsrecht sollte sinnvolle Nutzung nicht „behindern“)
- „Fehlentwicklung“ (durch Anreize) entgegensteuern

Zusätzlich wurde der aus Sicht der Experten konkrete Nutzungsmix abgefragt. Die Ergebnisse sind in Abb. 6 dargestellt.

	Sehr gut	Gut	Neutral	Schlecht	Sehr schlecht
Wohnen			✗	✗	✗
Handel und Versorgung		✗	✗	✗	✗
Bildung	✗	✗	✗		
Freiraum, Kultur, Freizeit	✗	✗	✗	✗	
Mobilität	✗	✗	✗		
Arbeiten (und Produktion)			✗	✗	✗
Teilhabe und Identität		✗	✗	✗	

Abb. 6: Beurteilung der Bereitstellung verschiedener Innenstadtfunktionen durch die Experten

Die Ergebnisse der Experteninterviews verdeutlichen die Vielschichtigkeit sowohl der aktuellen Herausforderungen als auch der künftig notwendigen Anpassungen der Darmstädter Innenstadt unter besonderem Fokus der lokalen Besonderheiten. Die bisher gewonnenen Erkenntnisse dienen als Referenz für den nächsten methodischen Schritt und bilden die Grundlagen für die Erstellung des Fragebogens der Haushaltsbefragung.

4.3 Zwischenfazit

Die qualitative State-of-the-Art-Analyse besteht aus zwei Teilen: einer explorativen Literaturrecherche und leitfadenbasierten Experteninterviews. Die explorative Literaturrecherche hat insbesondere gezeigt, dass Immobilieneigentümer einen zentralen Akteur für die Transformation von Innenstädten darstellen. Aufgrund ihrer Herrschaft über den privaten Raum und damit einhergehend der physischen und funktionalen Gestaltung ihrer Immobilien und Nutzungen innerhalb der Gebäude sind sie ein wesentlicher Bestandteil der künftigen Entwicklung der (Darmstädter) Innenstadt. Zudem sind besonders lokale Immobilieneigentümer stark in der Stadt verwurzelt und verfolgen über wirtschaftliche auch darüber-hinausgehende philanthropische Ziele. Gleichzeitig verdeutlichen Studien und Untersuchungen die Komplexität und Multidimensionalität der Transformation sowie das

Erfordernis einer systematischen Zusammenarbeit verschiedener innerstädtischer Akteure. Insbesondere lokale Rahmenbedingungen bewirken, dass ein umfassendes Verständnis über lokale Besonderheiten eine Grundvoraussetzung zur erfolgreichen innerstädtischen Transformation darstellen. Zu diesem Zweck wurden in einem nächsten Schritt Experteninterviews durchgeführt.

Die Ergebnisse legen zahlreiche Defizite der Darmstädter Innenstadt offen. Sie umfassen sowohl ästhetische Defizite im öffentlichen Raum und an den Immobilien, die die Aufenthaltsqualität erheblich beeinträchtigen, als auch das Fehlen von Alleinstellungsmerkmalen und identitätsstiftenden Elementen. Auch die geringe Ausprägung eines multifunktionalen Mixes in der Innenstadt stellt eine wesentliche Herausforderung vor dem Hintergrund der Veränderung der Besucheranforderungen dar. Letztere sind besonders problematisch angesichts des erheblichen Wettbewerbs der Darmstädter Innenstadt mit benachbarten Städten, Fachmarktzentren und Stadtteilen. Darüber hinaus stellen die Veränderungen in der Milieustruktur sowie das Fehlen einer klaren Vision und konkreter Leitplanken für die Transformation der Innenstadt weitere Herausforderungen dar. Die durch die qualitative State-of-the-Art-Analyse gewonnenen Einschätzungen werden im nächsten Projektschritt mithilfe quantitativer Analyse von Handydaten validiert und erweitert.

5 Analyse der Entwicklung zum Status quo mittels Handydaten und Validierung

Um ein tiefgreifendes und umfängliches Bild der retrospektiven Entwicklung zum Status quo zu erhalten, wurde neben der Literaturanalyse und den Experteninterviews auch eine Analyse mittels Handybewegungsdaten durchgeführt. Die Handydatenanalyse bietet eine quantitative, datengetriebene Grundlage, die Attraktivitätsverluste der Darmstädter Innenstadt darzustellen. So können die qualitativen Ergebnisse aus Kapitel 4 um faktenbasierte Erkenntnisse ergänzt werden, um so die individuellen, lokalen Herausforderungen und Probleme der Darmstädter Innenstadt vollumfänglich und zweifelsfrei abzubilden. Die von dem Forschungspartner CBRE GmbH bereitgestellten raumbezogenen grafischen Auswertungen basieren auf einer Vielzahl von anonymisierten Datenpunkten von Mobilfunk- und App-Anbietern und werden nachfolgend dargestellt.

5.1 Methodisches Vorgehen

Grundlage der Handydatenanalyse bildeten Heatmaps und zusätzliche grafische Auswertungen der Darmstädter Innenstadt, die aggregierte Handybewegungsdaten aus dem Zeitraum 2019 bis 2023 umfassten. Diese Daten wurden durch den Partner CBRE GmbH bereitgestellt und ermöglichten eine differenzierte Betrachtung der raumbezogenen Dynamiken und Nutzungsstrukturen innerhalb des Untersuchungsgebiets. Folgende Daten wurden zur vorliegenden Analyse herangezogen: (1) Zusammensetzung der Milieustrukturen, (2) Relative Frequenzdaten, (3) Relative Kaufkraftverteilung in der Darmstädter Innenstadt, (4) Verweildauern der Innenstadtbesucher und (5) Relative Verteilung der Frequenzen über die Tageszeiten und Wochentage, (6) durchschnittliche Anreiseentfernung der Innenstadtbesucher. Die grundlegende Funktionsweise ergibt sich wie folgt: Die von diversen Mobiltelefon-Apps gesammelten Nutzerdaten werden anonymisiert an einen Big-Data-Anbieter übertragen. Dieser filtert und aggregiert diese Daten. Dabei sind insbesondere Zeitstempel in Verbindung mit Geokoordinaten enthalten, welche die CBRE GmbH von diesem Anbieter bezieht und für räumliche Auswertungen nutzt. Neben Faktoren wie Laufwege und Geschwindigkeiten im zuvor definierten Untersuchungsgebiet wird auch der Aufenthaltsort während der Nacht ermittelt. Dies dient der Näherung des Wohnortes und bildet die Grundlage von Subgruppenuntersuchungen.

! Infobox: Hinweise zur Auswertung

In der Natur der der Methode zugrunde liegenden Datenbeschaffung liegt es, dass die nominale Größe der Stichprobe von Jahr zu Jahr variiert. Dies liegt zum einen daran, dass Menschen die Innenstadt nicht mehr besuchen, weil sie beispielsweise umgezogen sind, und zum anderen daran, dass die entsprechenden Apps nicht mehr genutzt werden. Somit variiert die absolute Anzahl der Personen über die Jahre: Einige Personen verlassen das Sample, während andere hinzukommen. Aufgrund der extrem großen Stichprobe, die sich im fünfstelligen Bereich bewegt, sind die Daten statistisch dennoch äußerst belastbar.

Die verschiedenen Auswertungen, die durch diese Daten ermöglicht werden, werden nachfolgend dargestellt:

(1) Zusammensetzung der Milieustrukturen

Der aus den Geokoordinaten in Verbindung mit dem jeweiligen Zeitstempel approximierte Wohnort dient als Grundlage für die Bestimmung der Mosaic-Milieus von Experian (nähere Informationen hierzu finden sich in Kapitel 5.2). Mithilfe der Geokoordinaten wurden Personen in Nachbarschaften von 300 Metern gerundet zusammengefasst. Diese Aggregation führte im Zielgebiet und Zielzeitraum zu über 26.000 Datenpunkten. Von Experian wurden zu diesen Punkten die entsprechenden Mosaic-Segmente geliefert, die letztlich in die Auswertungen zu den Mosaic-Milieus einfließen.

(2) Relative Frequenzdaten

Die Darstellungen zur relativen Frequenz zeigen die Verteilung der Frequenz im jeweiligen Jahr. Die Werte sind stets relativ zur nominalen Besucherzahl der Beobachtungen (Mobiltelefone) in diesem Jahr zu verstehen. Diese nominale Besucherzahl kann sich mit den Jahren ändern. Das bedeutet, dass ein bestimmter Rotton in den Karten für 2019 und 2023 nicht dieselbe nominale Anzahl an Personen repräsentiert, die diese Fläche frequentiert haben. Die Karten geben jedoch Auskunft darüber, welche Orte im Verhältnis zu allen erfassten Besuchern an Frequenz gewonnen oder verloren haben.

(3) Relative Kaufkraftverteilung in der Darmstädter Innenstadt

Wie bei der relativen Frequenz zeigen die Darstellungen zur relativen Kaufkraftverteilung die Kaufkraft im Verhältnis zur gesamten Kaufkraft des jeweiligen Jahres und Zielgebiets. Die Kaufkraft wird, wie auch die Mosaic-Milieus, auf Basis der approximierten Wohnorte mithilfe der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft bestimmt, welche von der IHK bereitgestellt wird. Da sich sowohl

die Anzahl der Beobachtungen als auch die gesamte Kaufkraft über die Jahre ändern, geben die Karten Auskunft darüber, wo die Kaufkraft in einem bestimmten Jahr am höchsten oder am niedrigsten ist. Ein unmittelbarer Vergleich zwischen den Jahren ist jedoch nicht zulässig.

(4) Verweildauern der Innenstadtbesucher

Aus den Geokoordinaten in Verbindung mit den jeweiligen Zeitangaben lassen sich neben den Laufwegen, die für die Frequenz- und Kaufkraftverteilung erforderlich sind, auch die Geschwindigkeit und die Verweildauer der Personen bestimmen. Sofern Personen im Mittel ein Quadrat im Untersuchungsgebiet langsam durchqueren oder sich dort länger aufhalten, wird dies rot gekennzeichnet. Wenn sie das Gebiet schnell durchschreiten, wird es blau dargestellt. Durchgangsbereiche wie der Luisenplatz sind daher tendenziell blau, während Bereiche mit hoher Gastronomiedichte meist rot gekennzeichnet sind.

(5) Relative Verteilung der Frequenzen über die Tageszeiten und Wochentage

Die tägliche Verteilung der Frequenzen zeigt, auf welche Tageszeiten und Uhrzeiten sich die Besucherfrequenz konzentriert. Die Farben repräsentieren dabei die prozentuale Auslastung zu einer bestimmten Uhrzeit. Die Summe aller Uhrzeiten pro Tag und Wochentag ergibt stets 100 % der in dem Jahr beobachteten Besucher. Auch hier sind die Farbtöne zwischen den Jahren nicht im nominalen Sinne vergleichbar. Dennoch lässt sich erkennen, wie sich die Spitzenzeiten und Auslastungen der einzelnen Straßenzüge über die Jahre verschieben.

(6) Durchschnittliche Anreiseentfernung der Innenstadtbesucher

CBRE nutzt die Entfernung des approximierten Wohnortes zum Zielgebiet, um die durchschnittliche Anreiseentfernung zu bestimmen. Die Mittelwerte aller Besucher werden pro Straßenzug aggregiert dargestellt. Es gilt zu beachten, dass auch hier die Beobachtungen (Mobiltelefone) nicht zwangsläufig über die Jahre konstant bleiben. Jedoch sichert die erhebliche Anzahl an Beobachtungen ein statistisch äußerst robustes Ergebnis.

Die grafischen Darstellungen und Auswertungen wurden im Abgleich mit den Erkenntnissen aus der Literaturrecherche sowie den Ergebnissen der Experteninterviews analysiert. Dieser synoptische Ansatz ermöglichte es, räumliche Muster der Innenstadt aus einer interdisziplinären Perspektive zu betrachten und fundierte Schlüsse über die zentralen Nutzungs- und Bewegungsdynamiken zu ziehen.

5.2 Ergebnisse der Handydatenanalyse

Zu Beginn wird die Veränderung der Milieus-Zusammensetzung der Innenstadtbesucher zwischen 2019 und 2023 betrachtet und diese verdeutlicht damit die Folgen der Innenstadtentwicklung der letzten Jahre und Jahrzehnte.

Die Grundlage bilden die Mosaic-Milieus des Informationsdienstleisters Experian. Experian verwendet eine Vielzahl von Informationen, darunter demografische Daten, Regionalstatistiken, Konsumentenverhalten oder Lebensphasen, um die Bevölkerung in verschiedene Segmente einzuteilen. Anhand des Wohnorts bestimmt Experian die statistisch wahrscheinlichste Mosaic-Segment-Zugehörigkeit. Die zehn Segmente werden im Folgenden gegenübergestellt (vgl. Tabelle 6 auf Basis von (Experian Germany, 2021)).

Tabelle 6: Beschreibung der Experian Mosaic-Milieus

Gruppe	Alter	Kaufkraft	Familienstruktur	Beschreibung
A: High Society	70+			Die High Society umfasst die wohlhabendsten und erfolgreichsten Mitglieder der Gesellschaft. Sie leben in begehrten Wohnlagen, sind hochgebildet, beruflich etabliert und schätzen Qualität, Stil und kulturelle Bereicherung. Ihr Lebensstil ist geprägt von Luxus, anspruchsvollen Erfahrungen und einem bewussten Genuss ihres Erfolgs.
B: Metropolitan Elite	50–59			Die Metropolitan Elite besteht aus hochgebildeten Menschen, die beruflich erfolgreich sind und die Vorteile ihres Erfolgs genießen. Sie verfügen über überdurchschnittliches Einkommen, leben in modernen Häusern in guten Wohngebieten und pendeln zu ihrer Arbeit. Ihr Lebensstil wird durch finanzielle Stabilität, Bildung und Mobilität geprägt.
C: Prestigious Careers	60–69			Prestigious Careers beschreibt Paare und Familien, die durch ihre erfolgreichen Karrieren ein komfortables Leben führen. Sie sind meist älter, gut ausgebildet und besitzen Eigenheime in attraktiven Wohngebieten. Dank ihrer beruflichen Erfolge genießen sie finanzielle Stabilität und einen gehobenen Lebensstil.
D: Wealthy Traditionals	70+			Wealthy Traditionals beschreibt ältere Paare, die ihren Ruhestand genießen und Wert auf ein gehobenes, komfortables Leben legen. Sie sind gut gebildet, besitzen Eigenheime in begehrten Wohnlagen, engagieren sich wohltätig und orientieren sich an traditionellen Werten. Ihr Lebensstil spiegelt finanzielle Stabilität und kulturelle Reife wider.
E: Domestic Rurality	0–29			Domestic Rurality beschreibt die Arbeiterfamilien in ländlichen Gegenden, die ein einfaches, aber komfortables Leben führen. Sie wohnen in ruhigen Nachbarschaften, besitzen oft ihr eigenes Zuhause und sind überwiegend in handwerklichen oder gewerblichen Berufen tätig. Ihre finanzielle Situation ist unterschiedlich, größere Vermögenswerte sind

				jedoch selten. Ihr Lebensstil betont Gemeinschaft und ländliche Werte.
F: Suburban Settlers	50-59			Suburban Settlers beschreibt Familien und Paare mit bescheidenem Wohlstand, die in den Vororten von Städten leben. Sie wohnen in modernen Häusern, pendeln zur Arbeit und verfügen über ein durchschnittliches Einkommen. Diese Gruppe besteht aus einer Mischung von jungen Paaren und mittelalten Familien, die in soliden beruflichen Positionen tätig sind und ein stabiles, angenehmes Leben führen.
G: Urban Raisers	0-29			Urban Raisers sind aufstrebende Stadtbewohner, die ihre Karriere vorantreiben und vor allem aus Singles bestehen. Sie leben in großen Städten, mieten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und sind oft in dicht besiedelten, weniger wohlhabenden Gegenden zu Hause. Diese Gruppe ist hoch technikaffin und nutzt das Internet intensiv, um sich beruflich und privat weiterzuentwickeln.
H: City Satellites	50-59			City Satellites beschreibt Pendler, die in kleineren Städten oder Stadtrandgebieten leben. Diese Gruppe besteht überwiegend aus Singles und Paaren, die in begehrten Wohnlagen leben, jedoch finanziell oft zu kämpfen haben. Sie mieten ihre Wohnungen, meist in Mehrfamilienhäusern, und pendeln regelmäßig zur Arbeit. Ihr Lebensstil ist geprägt von der Nähe zu städtischen Zentren und den Herausforderungen eines begrenzten Budgets.
I: Modest Seniors	70+			Modest Seniors beschreibt ältere Paare und Alleinstehende, die einen sparsamen Ruhestand führen. Sie leben meist zur Miete, haben eine unterdurchschnittliche Kaufkraft und orientieren sich an traditionellen Werten. Ihr Lebensstil ist geprägt von Bescheidenheit und der Fähigkeit, innerhalb ihrer finanziellen Möglichkeiten auszukommen.
J: Singles in the City	30-39			Singles in the City beschreibt alleinstehende Personen, die in großen Städten mit begrenztem Budget leben. Sie mieten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, oft in dicht besiedelten, weniger wohlhabenden Vierteln, und haben finanzielle Herausforderungen, um ihren Lebensunterhalt zu sichern. Ihr Lebensstil ist geprägt von Einfachheit und urbanem Alltag.
Hinweis: Die Beschreibungen der Mosaic-Milieus dienen als Orientierungshilfe zur Segmentierung unterschiedlicher Besucher. Sie bieten einen groben Überblick über typische Merkmale der jeweiligen Milieus, ohne dabei den Anspruch zu erheben, in jedem Einzelfall uneingeschränkt zuzutreffen oder vollständig zu sein.				

Es wird deutlich, dass sich die Zusammensetzung der Milieus in den fünf Jahren seit 2019 spürbar verändert hat. So ziehen sich das kaufkräftigste Milieu (High Society), gut situierte Familien und Paare (Prestigious Careers) sowie Familien aus den Vororten (Suburban Settlers) aus der Innenstadt zurück. Im Gegensatz dazu steigt der Anteil der städtischen Bevölkerungsgruppen wie Metropolitan Elite, Urban Risers und Singles in the City im selben

Zeitraum an. Der Anteil der Pendler (City Satellites), die ebenfalls als nicht-urbane Subgruppe gelten, hat hingegen ebenfalls zugenommen (vgl. Abb. 7).

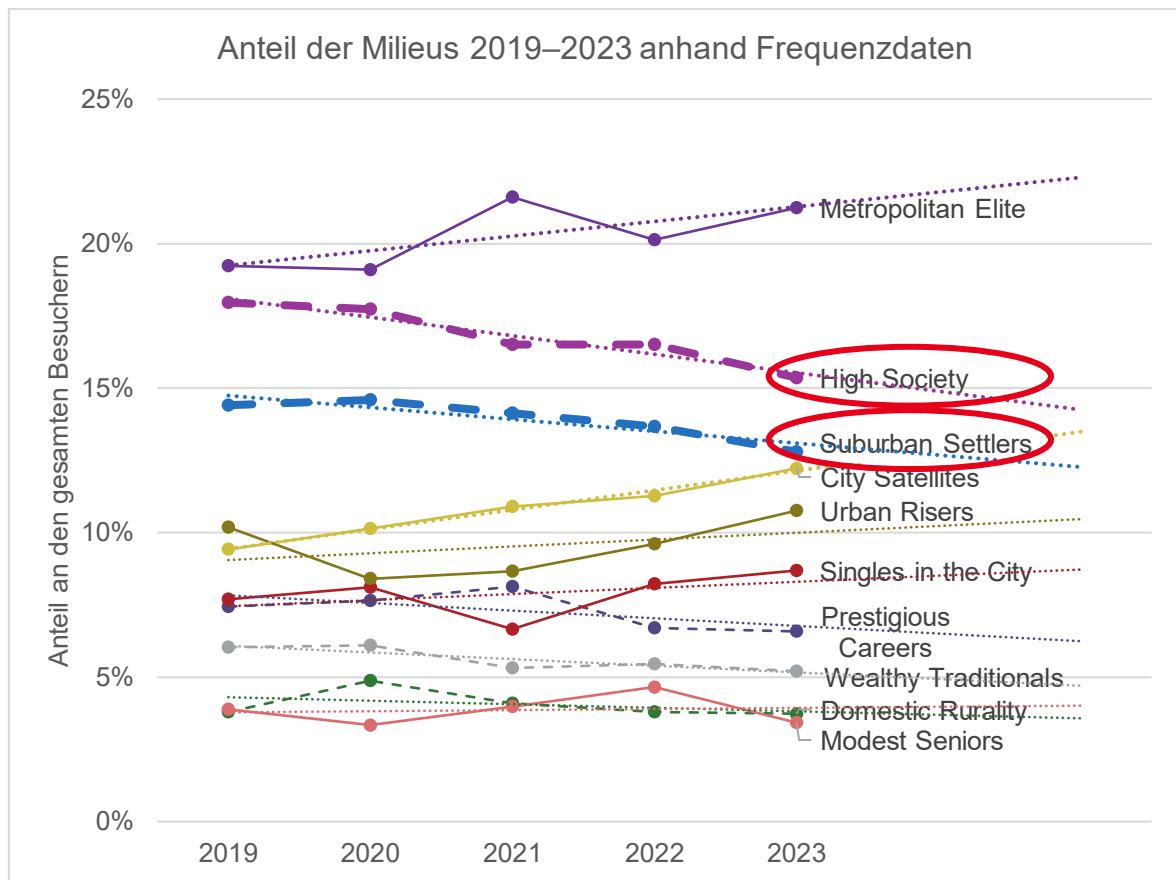


Abb. 7: Veränderung der Mosaic-Milieus in Darmstadt [2019–2023]

Auch eine aggregierte Betrachtung der Anteile der Mosaic-Milieus nach Kaufkraft zeigt deutlich, dass sich insbesondere überdurchschnittlich kaufkräftiges Milieu (Mosaic A–D) zunehmend aus der Darmstädter Innenstadt zurückzieht, hingegen durchschnittlich (Mosaic E–G) bis unterdurchschnittlich kaufkräftiges Milieu (Mosaic H–J) tendenziell zunimmt. Gleichzeitig zeigt die aggregierte Darstellung der Anteile der Milieus in der Darmstädter Innenstadt eindrucksvoll, dass der Anteil an (überdurchschnittlich) kaufkräftigen Milieus in der Wissenschaftsstadt Darmstadt überdurchschnittlich hoch ausgeprägt ist, was zunächst ein positives Signal für Immobilieneigentümer darstellt (vgl. Abb. 8).

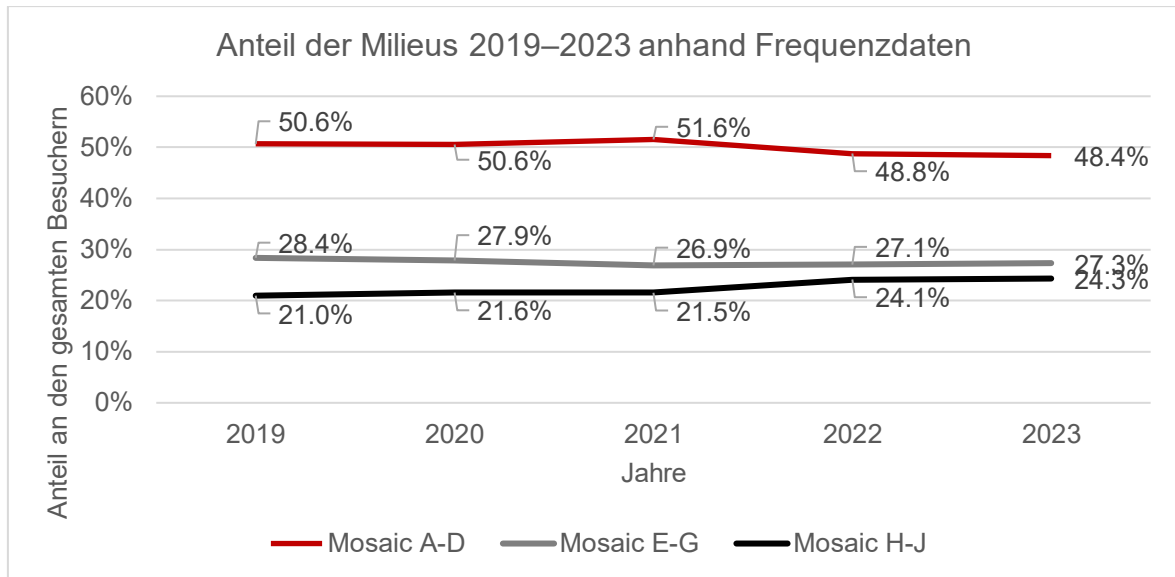


Abb. 8: Veränderung der aggregierten Mosaic-Milieus in Darmstadt [2019–2023]

(karto-)grafische Auswertung der Handydaten

Die nachfolgenden (karto-)grafischen Darstellungen der Frequenzdaten, Verweildauern, Kaufkraftverteilung und wöchentlichen Auslastungen pro Straßenzug im Zeitverlauf von 5 Jahren (2019–2023) ermöglichen eine tiefgehende und datengetriebene Untersuchung der vergangenen Entwicklungen in der Darmstädter Innenstadt. Zum einen können die verschiedenen Informationsebenen und deren gegenseitige Abhängigkeiten einen dezidierten Blick auf die vergangenen Entwicklungen eröffnen und subjektive Empfindungen (bspw. der Ergebnisse der Experteninterviews) auf objektive Weise entkräften oder belegen. Zum anderen können durch die Analyse bisher unentdeckte Problem- bzw. Handlungsfelder identifiziert werden.

Ergebnisse der Frequenzdatenanalyse

Die nachfolgenden Darstellungen zeigen die im Verhältnis zum Untersuchungsgebiet relative Stärke der Frequenz zwischen 2019 und 2023 (vgl. Abb. 9 und Abb. 10). Hiermit können insbesondere folgende Fragestellungen beantwortet werden:

- Welche Bereiche der Darmstädter Innenstadt werden besonders stark bzw. schwach frequentiert?
- Wie haben sich Passantenfrequenzen in verschiedenen Bereichen der Darmstädter Innenstadt über den Zeitverlauf verändert?

Dabei zeigen rote Bereiche verhältnismäßig stark frequentierte Gebiete und blaue Bereiche verhältnismäßig schwach frequentierte Gebiete auf.

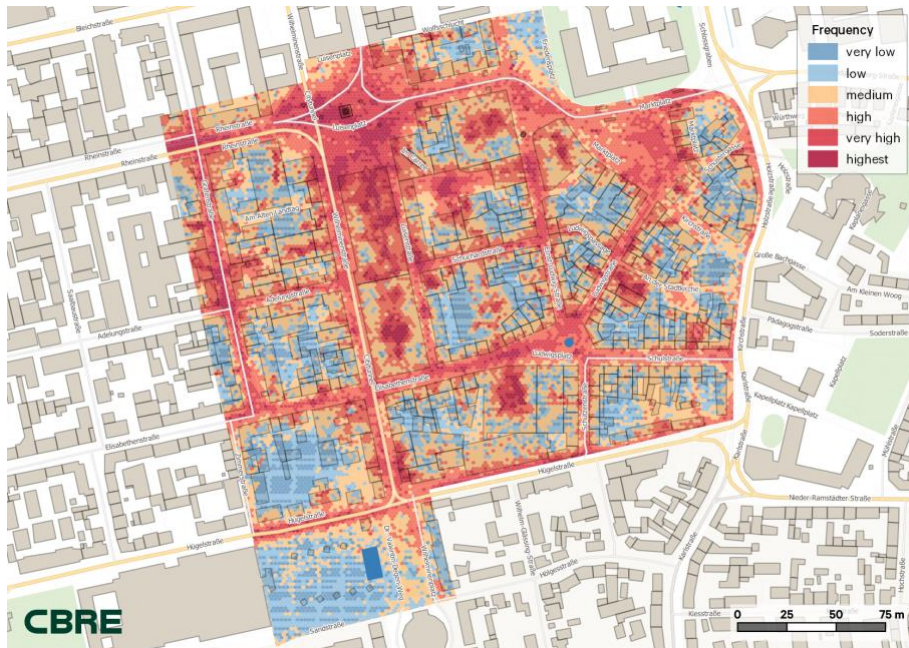


Abb. 9: Relative Frequenzen 2019

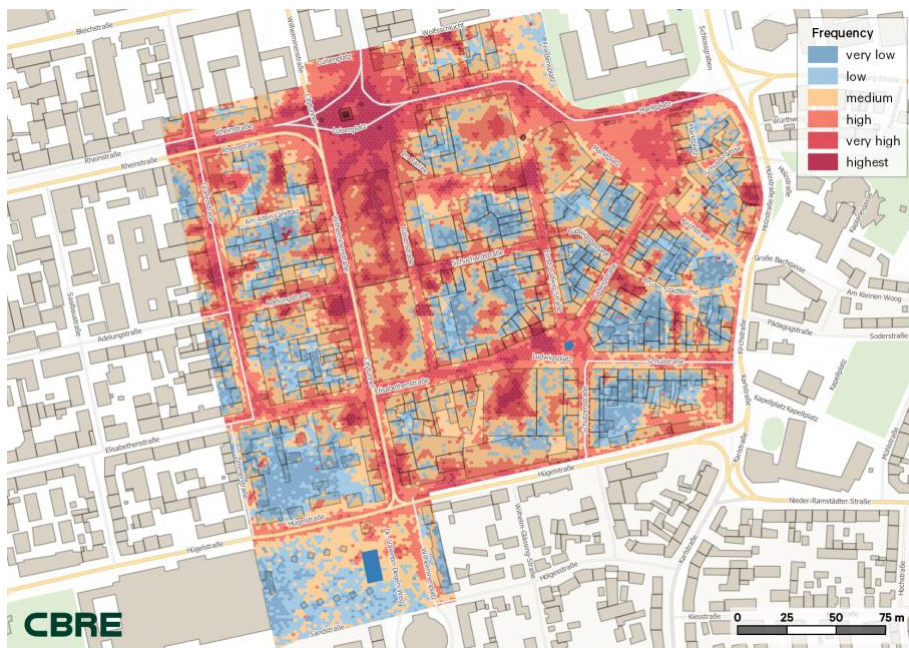


Abb. 10: Relative Frequenzen 2023

Der Status quo zeigt, dass der Luisenplatz und Marktplatz sowie die Verkehrsachse zwischen Luisenplatz und Marktplatz stark frequentiert wird. Des Weiteren zeigt sich im Luisencenter, dem Ludwigsplatz sowie dem Bereich südlich des Ludwigsplatzes eine hohe Frequenz.

Der direkte Vergleich der relativen Frequenzverteilung von 2019 zu 2023 zeigt, dass die Frequenz sich in Richtung von bspw. der Vorplatz des Staatstheaters, der Friedensplatz sowie

der Bereich um die Ludwigspassage verschoben hat. Die Verschiebungen folgen jedoch keinem systematischen Muster.

Ergebnisse der Kaufkraftdatenanalyse

Die nächste Informationsschicht stellen die Kaufkraftdaten dar. Zunächst werden absolute nominale Kaufkraftdaten für ausgewählte Straßenzüge (vgl. Kapitel 2) sowie für die Darmstädter Bevölkerung insgesamt zwischen 2019 und 2023 dargestellt (vgl. Abb. 11). Die anschließende (karto-)grafische Darstellung zeigt die relative Kaufkraftverteilung innerhalb der Darmstädter Innenstadt im Zeitverlauf an (vgl. Abb. 12, Abb. 13). Hiermit können insbesondere folgende Fragestellungen beantwortet werden:

- Welche Bereiche der Darmstädter Innenstadt ziehen besonders viel kaufkräftiges bzw. kaufkraftschwaches Publikum an?
- Wie hat sich diese relative Kaufkraftverteilung in verschiedenen Bereichen der Darmstädter Innenstadt über den Zeitverlauf verändert?

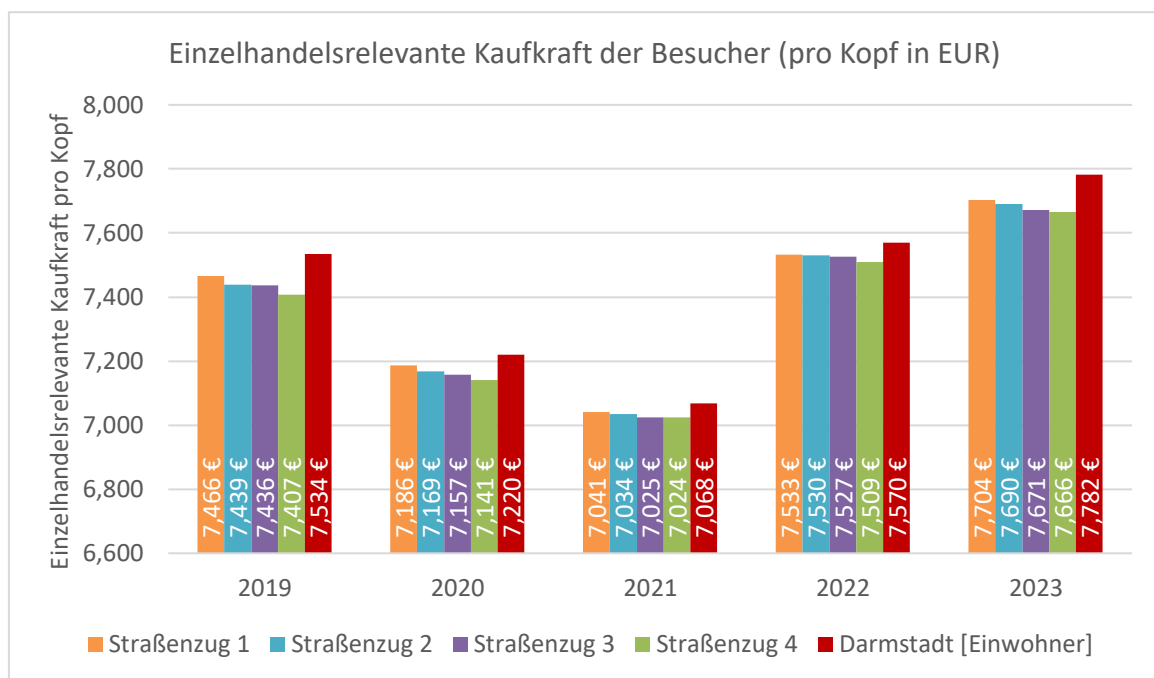


Abb. 11: Nominale einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Darmstadt

Die nominale einzelhandelsrelevante Kaufkraft hat sich in absoluten Zahlen während der Corona-Pandemie deutlich verringert, jedoch ab 2022 wieder deutlich erhöht und nominal die Werte von 2019 übertroffen. Im Vergleich zeigt sich, dass die Besucher des Marktplatzes (Straßenzug 1) die höchste einzelhandelsrelevante Kaufkraft aufweisen.

Die räumliche Verteilung der Kaufkraftdaten im Zeitverlauf, relativ zum Untersuchungsgebiet, werden im nachfolgenden dargestellt. Dabei zeigen blaue Bereiche eine verhältnismäßig niedrige Kaufkraft und rote Bereiche eine verhältnismäßig hohe Kaufkraft.

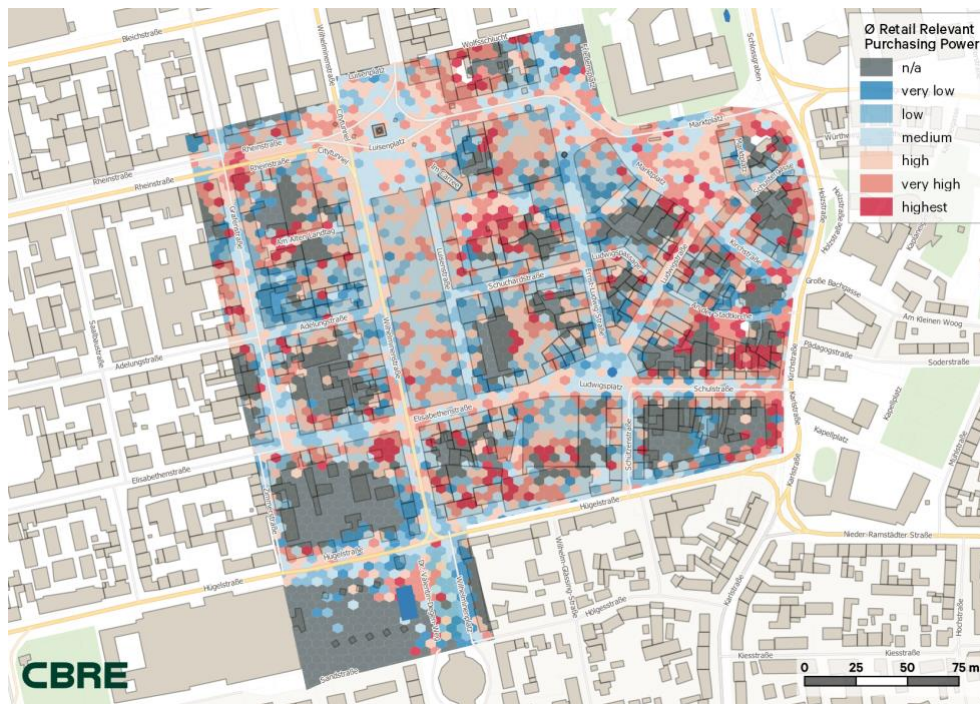


Abb. 12: Relative Kaufkraftverteilung 2019

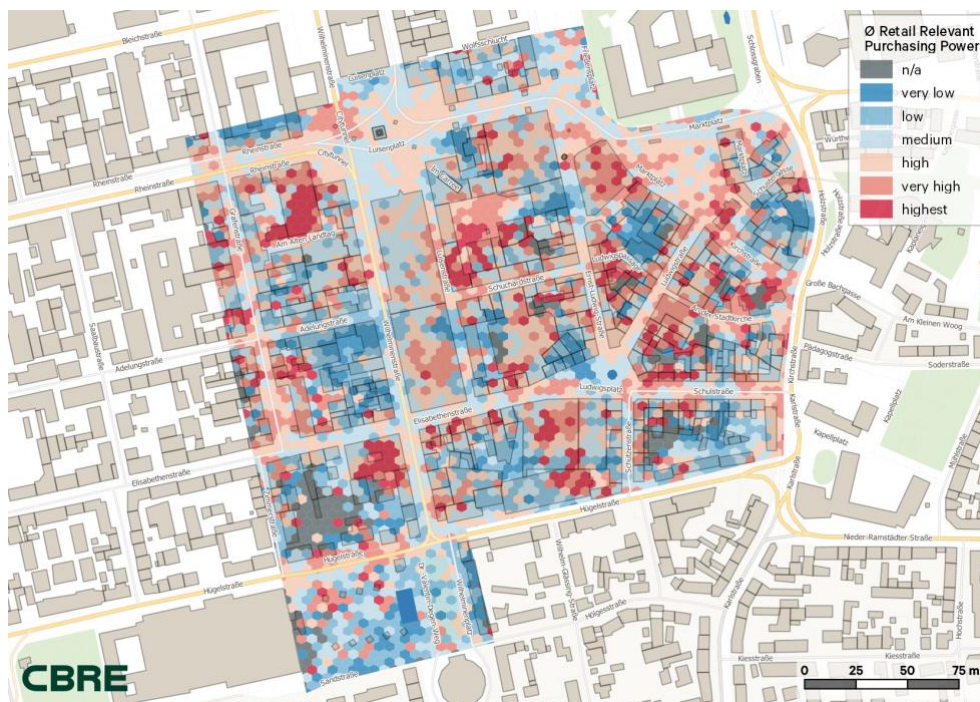


Abb. 13: Relative Kaufkraftverteilung 2023

Der Status quo zeigt, dass insbesondere die Bereiche des Carrees, des Marktplatzes, östlich des Ludwigsplatzes, südlich der Ludwigspassage sowie südwestlich der Kreuzung Elisabethen-/Wilhelminenstraße eine hohe Kaufkraft aufweisen.

In der zeitlichen Betrachtung der relativen Verteilung der Kaufkraft zeigt sich, dass die Kaufkraft in abgeschlossenen Bereichen abnimmt und sich homogen auf die anderen Bereiche der Innenstadt verteilt. Ecke Luisenstraße/Schuchardstraße, Ecke Ernst-Ludwig-Straße/Ernst-Ludwigs-Platz, LP6 sowie die Ecke Schulstraße/Ludwigstraße konnten in Relation Kaufkraft gewinnen. Die Verschiebungen der Kaufkraft lassen sich teilweise auf eine Veränderung des Ladenbesatzes sowie auf die veränderte Attraktivität des vorhandenen Ladenbesatzes zurückführen. So konnte ein Konzept mit Bio-Grundversorgung an der Ecke Ludwigsstraße/Schulstraße Kaufkraft binden.

Ergebnisse der Analyse der Verweildauern

Die nächste Informationsschicht stellt die kartografische Darstellung der Verweildauern im Zeitverlauf dar (vgl. Abb. 14 und Abb. 15). Diese ist ein wichtiger Indikator für die Attraktivität von Orten. Aus der Betrachtung der Verweildauern können insbesondere folgende Fragestellungen beantwortet werden:

- In welchen Bereichen der Darmstädter Innenstadt ist die Verweildauer der Passanten besonders hoch bzw. niedrig?
- Wie hat sich diese Verweildauer in verschiedenen Bereichen der Darmstädter Innenstadt über den Zeitverlauf verändert?

Dabei ist die Verweildauer in rot eingefärbten Bereichen besonders hoch und in blau eingefärbten Bereichen besonders gering.

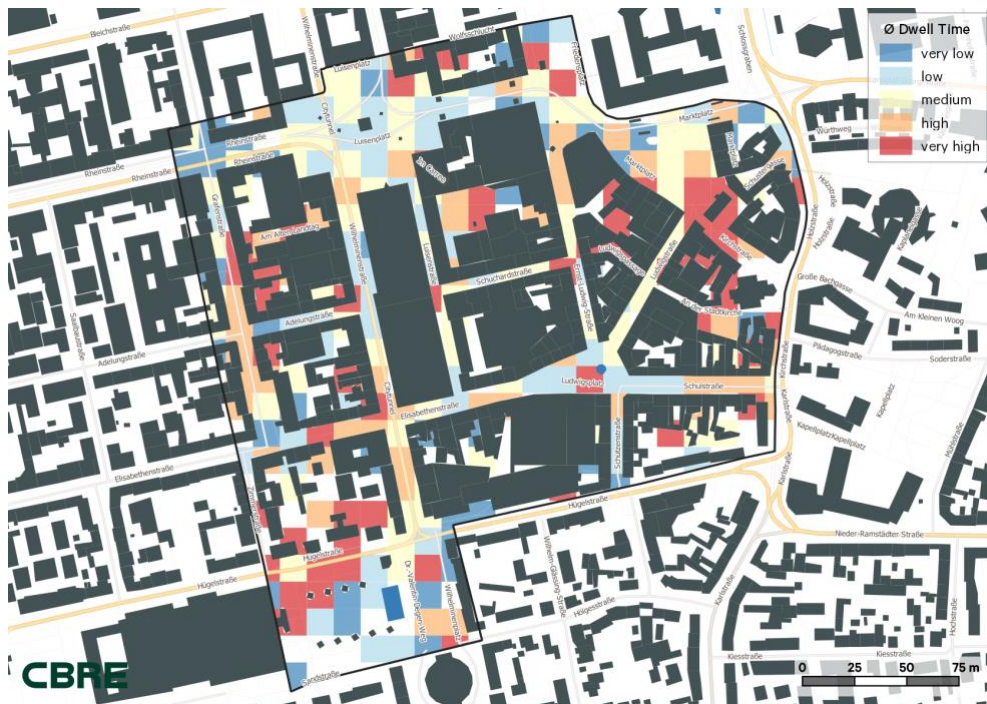


Abb. 14: Verweildauern 2019

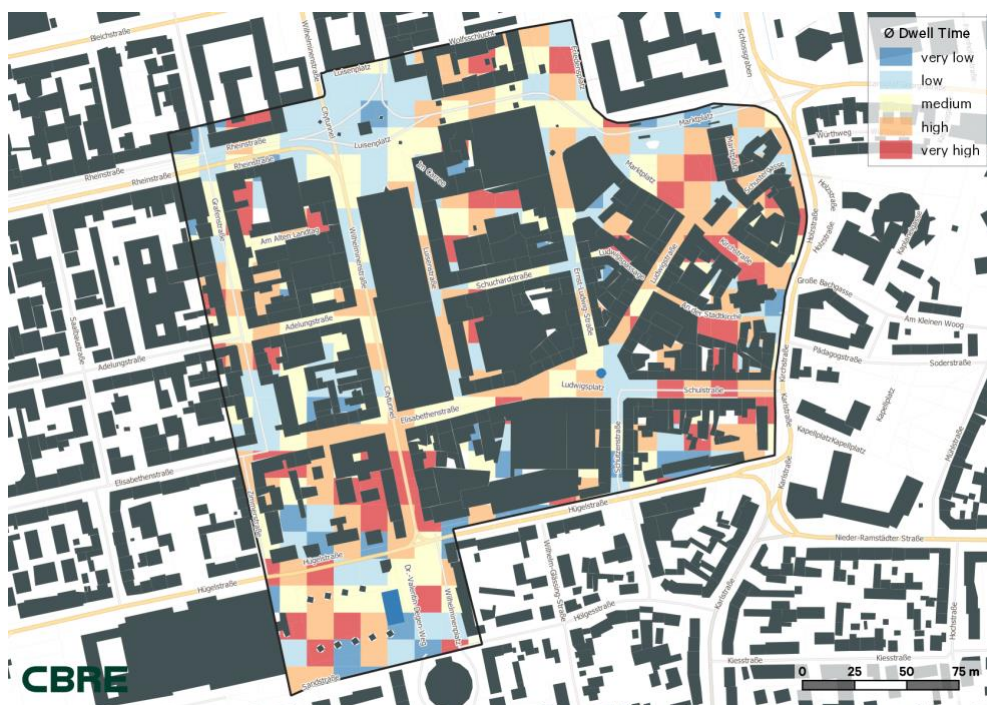


Abb. 15: Verweildauern 2023

Der Status quo zeigt eine hohe Verweildauer vor allem im Carree, am Marktplatz, im nördlichen und südlichen Umfeld der Stadtkirche sowie im südlichen Teil der Wilhelminenstraße.

Die relativen Aufenthaltszeiten verschoben sich zwischen 2019 und 2023 zugunsten des Bereichs vor dem Staatstheater.

Ergebnisse der Analyse der durchschnittlichen Anreiseentfernung

Die nachfolgende Darstellung enthält die durchschnittliche Anreiseentfernung der Besucher, differenziert nach den verschiedenen Straßenzügen (vgl. Abb. 2 in Kapitel 2) im Zeitverlauf (vgl. Abb. 16). Diese Darstellung gibt Auskunft über die Magnetwirkung in das Einzugsgebiet der Darmstädter Innenstadt verschiedener Bereiche im Zeitverlauf.

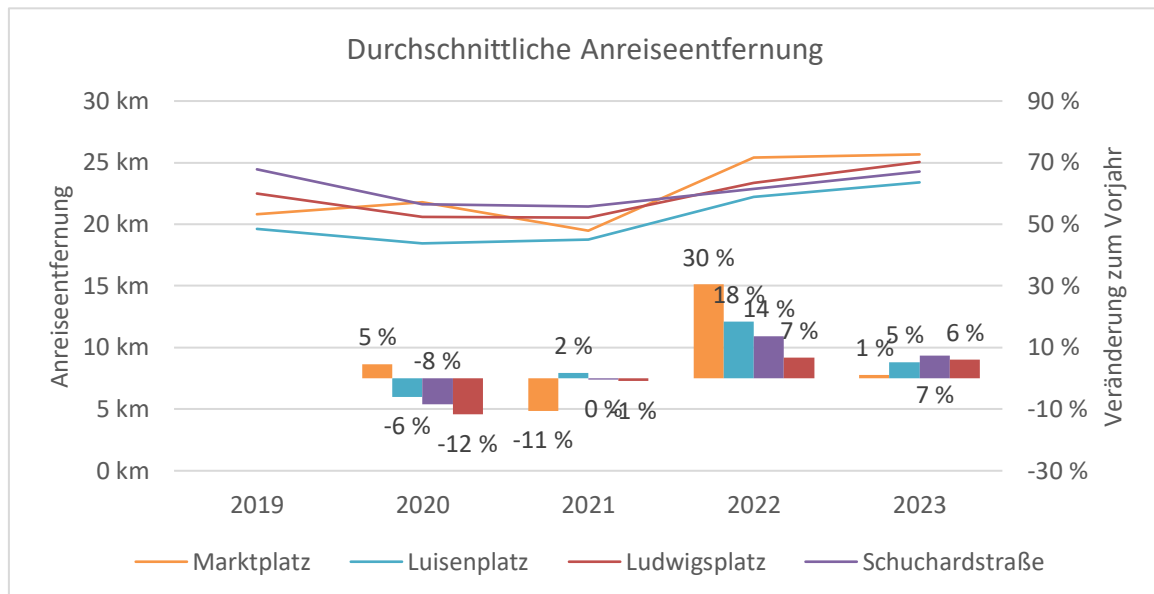


Abb. 16: Durchschnittliche Anreiseentfernung zur Darmstädter Innenstadt

Insgesamt zeigt sich, dass nahezu alle Straßenzüge ihre Reichweite ins Umland gegenüber 2019 erhöhen konnten. Die durchschnittliche Anreiseentfernung stieg von rund 21,9 km im Jahr 2019 um 12 % auf etwa 24,6 km im Jahr 2023. Den deutlichsten Anstieg verzeichnete dabei der Marktplatz mit einer Erhöhung der Anreiseentfernung um 23 %.

Ergebnisse der Analyse der Frequenzverteilungen auf Uhrzeiten pro Wochentag

In der folgenden Informationsschicht werden pro Straßenzug die relativen Frequenzen in Bezug auf die Wochentage und Uhrzeiten dargestellt (vgl. Abb. 17 bis Abb. 24). Aus dieser Betrachtung können je Straßenzug folgende Fragestellungen beantwortet werden:

- An welchen Wochentagen werden die Straßenzüge besonders stark bzw. schwach frequentiert?
- Zu welchen Uhrzeiten pro Wochentag werden die Straßenzüge besonders stark bzw. schwach frequentiert?

-
- Wie hat sich die Auslastung in verschiedenen Straßenzügen der Darmstädter Innenstadt über den Zeitverlauf verändert?

Die verschiedenen Straßenzüge unterscheiden sich, teilweise bedingt unter anderem durch den vorherrschenden Ladenbesatz, ebenfalls in ihrer relativen Auslastung. Die Frequenzverteilung für die Straßenzüge 1–4 für jeweils 2019 und 2023 und die aggregierten Veränderungen der Frequenz der Wochentage ist nachfolgend dargestellt. Die Verteilung der Frequenz pro Wochentag ist horizontal und die Frequenzverteilung für die Tageszeiten ist vertikal dargestellt. Zeiten mit hoher Frequenz sind rot und frequenzarme Zeiten sind blau abgesetzt. Die aggregiert auf die Wochentage (Linien) und die Veränderung zum Vorjahr (Balken) relativen Auslastungen je Straßenzug schließen sich pro Straßenzug an.

Die jeweiligen Auslastungen am Marktplatz im Jahr 2019 und 2023 finden sich in Abb. 17.

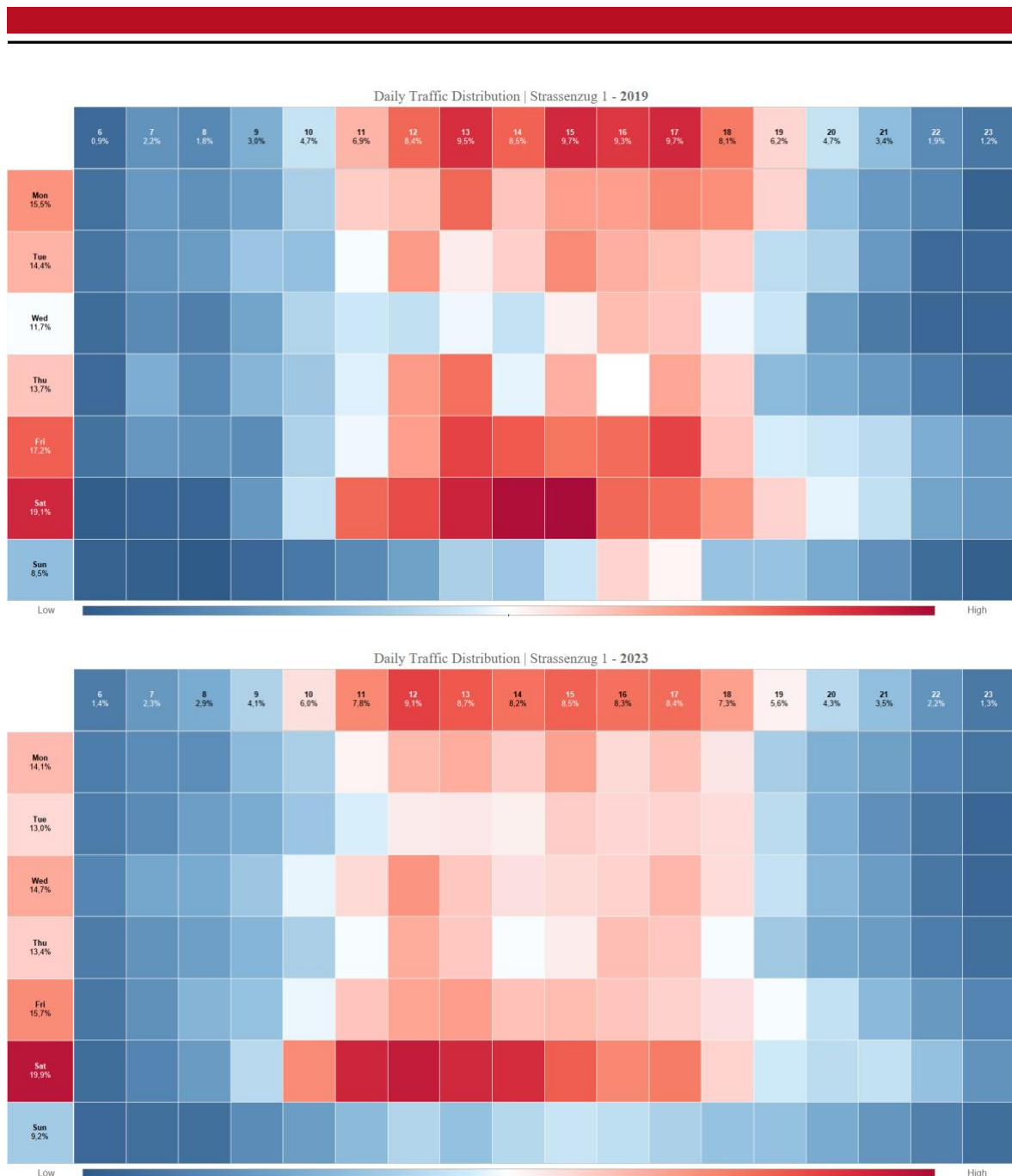


Abb. 17: Frequenzverteilung auf dem Marktplatz (Straßenzug 1)

Der Status quo zeigt, dass sich die Frequenz auf dem Marktplatz insbesondere auf den Samstagvormittag und -mittag bündelt. Der Bereich um Marktplatz und Ludwigstraße (Straßenzug 1) verzeichnete zwischen 2019 und 2020 einen starken Anstieg der relativen Auslastung an Mittwochen, was laut Experteninterviews mit dem Wochenmarkt in Verbindung stehen kann. Die Corona-Einschränkungen führten im Jahr 2020 zu einer deutlichen Verschiebung der relativen Frequenz von den Sonntagen auf Mittwoche und Samstage; 2021 kehrte sie jedoch wieder zum Ausgangsniveau zurück. Auch 2023 zeigt sich der Mittwoch verhältnismäßig frequenzreich und macht 14,7 % der Frequenz aus, direkt nach Freitagen mit

15,9 % und Samstagen mit 19,9 % (vgl. Abb. 18). Das Verhältnis zwischen durchschnittlicher Wochentags- und Samstagsfrequenz lag 2023 bei etwa 14 % zu 22 %.

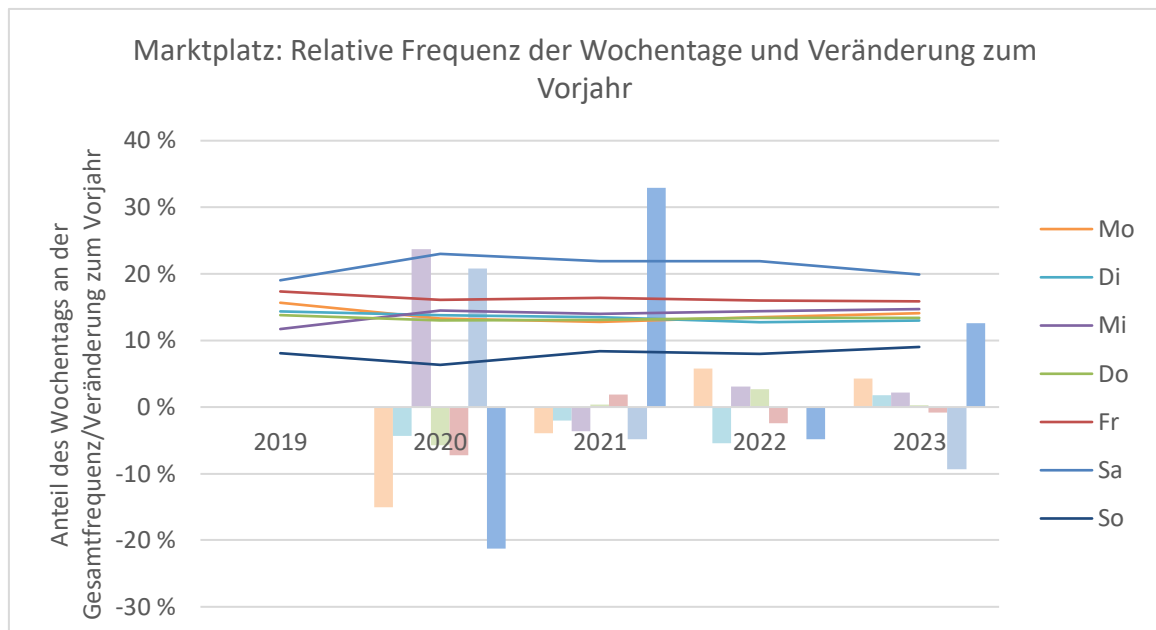
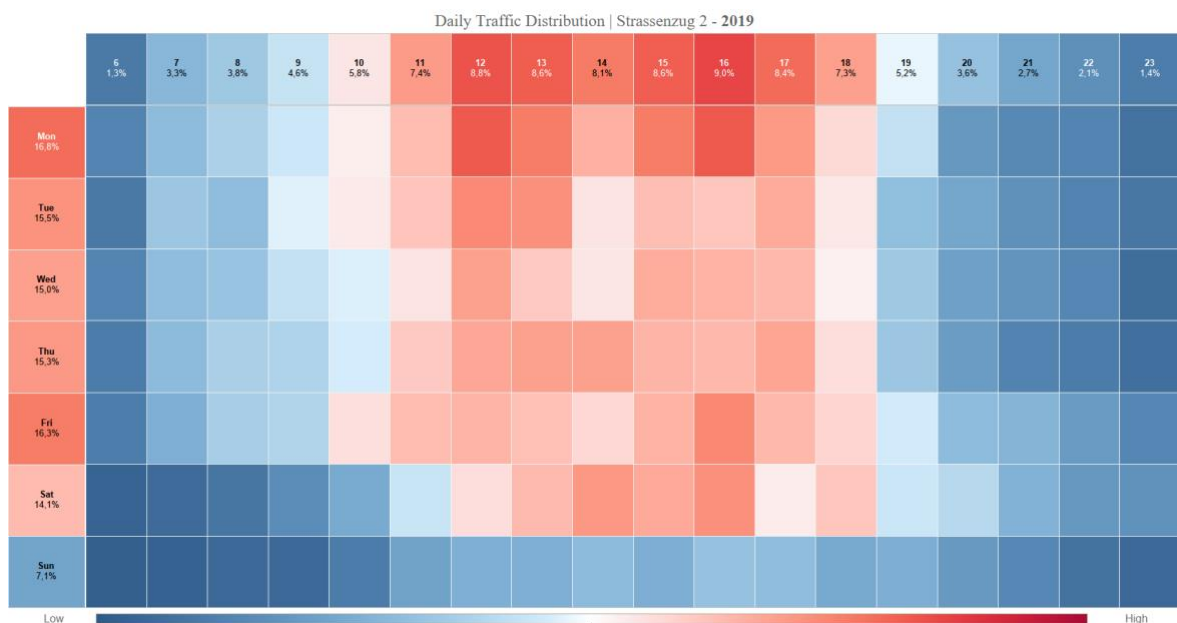


Abb. 18: Veränderung der relativen Frequenz an Wochentagen auf dem Marktplatz

Die relative Auslastung des Luisenplatzes ist nachfolgend in Abb. 19 dargestellt.



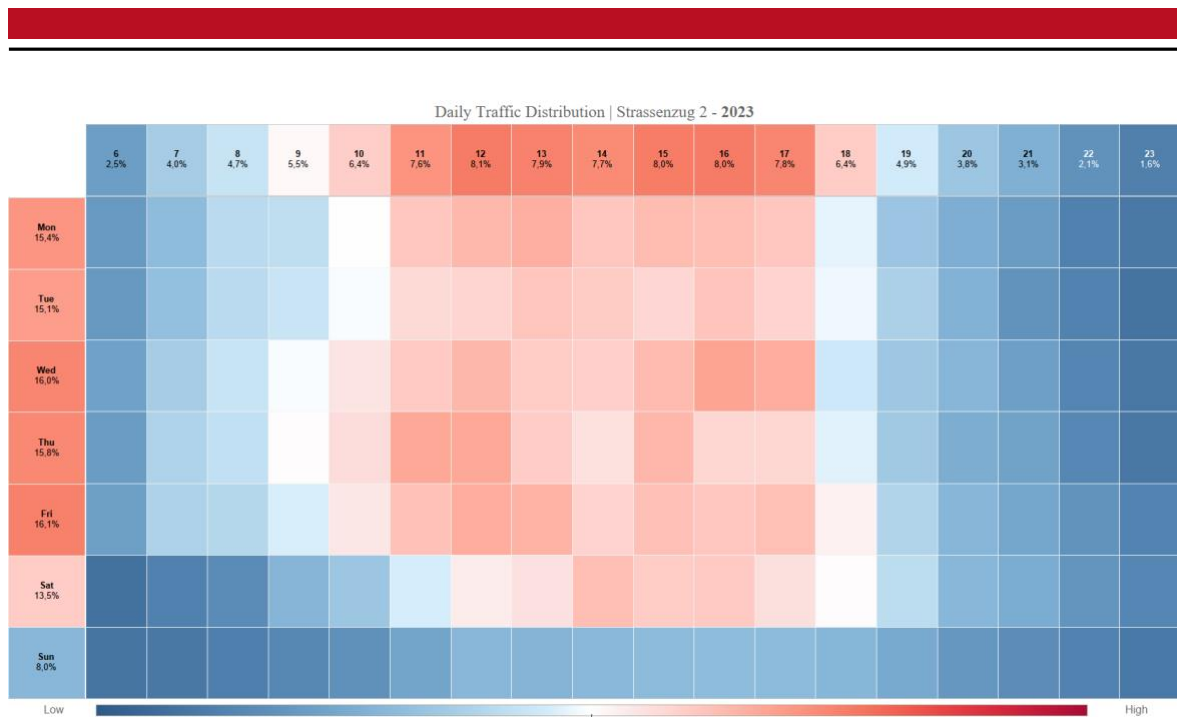


Abb. 19: Frequenzverteilung auf dem Luisenplatz (Straßenzug 2)

Der Bereich um den Luisenplatz und die Wilhelminenstraße (Straßenzug 2) zeigt eine homogene Auslastung an Werktagen und Samstagen. Die Corona-Einschränkungen führten zu einer Verschiebung der Frequenzen von Montagen, Freitagen und Sonntagen auf die restlichen Wochentage. Im Jahr 2023 fand der Großteil der Frequenz an Wochentagen statt (vgl. Abb. 20). Das Verhältnis zwischen durchschnittlicher Wochentags- und Samstagsfrequenz lag 2023 bei ca. 16 % zu 15 %.

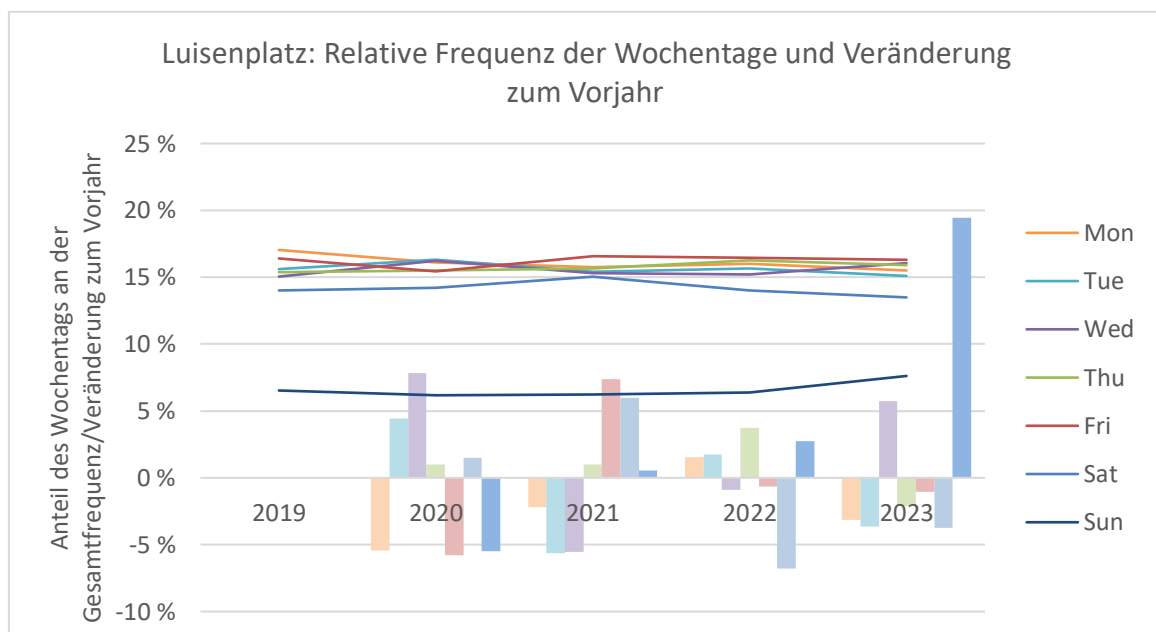


Abb. 20: Veränderung der relativen Frequenz an Wochentagen auf dem Luisenplatz

Die Auslastung um den Ludwigsplatz im Jahr 2019 und 2023 sind in Abb. 21 gegenübergestellt.

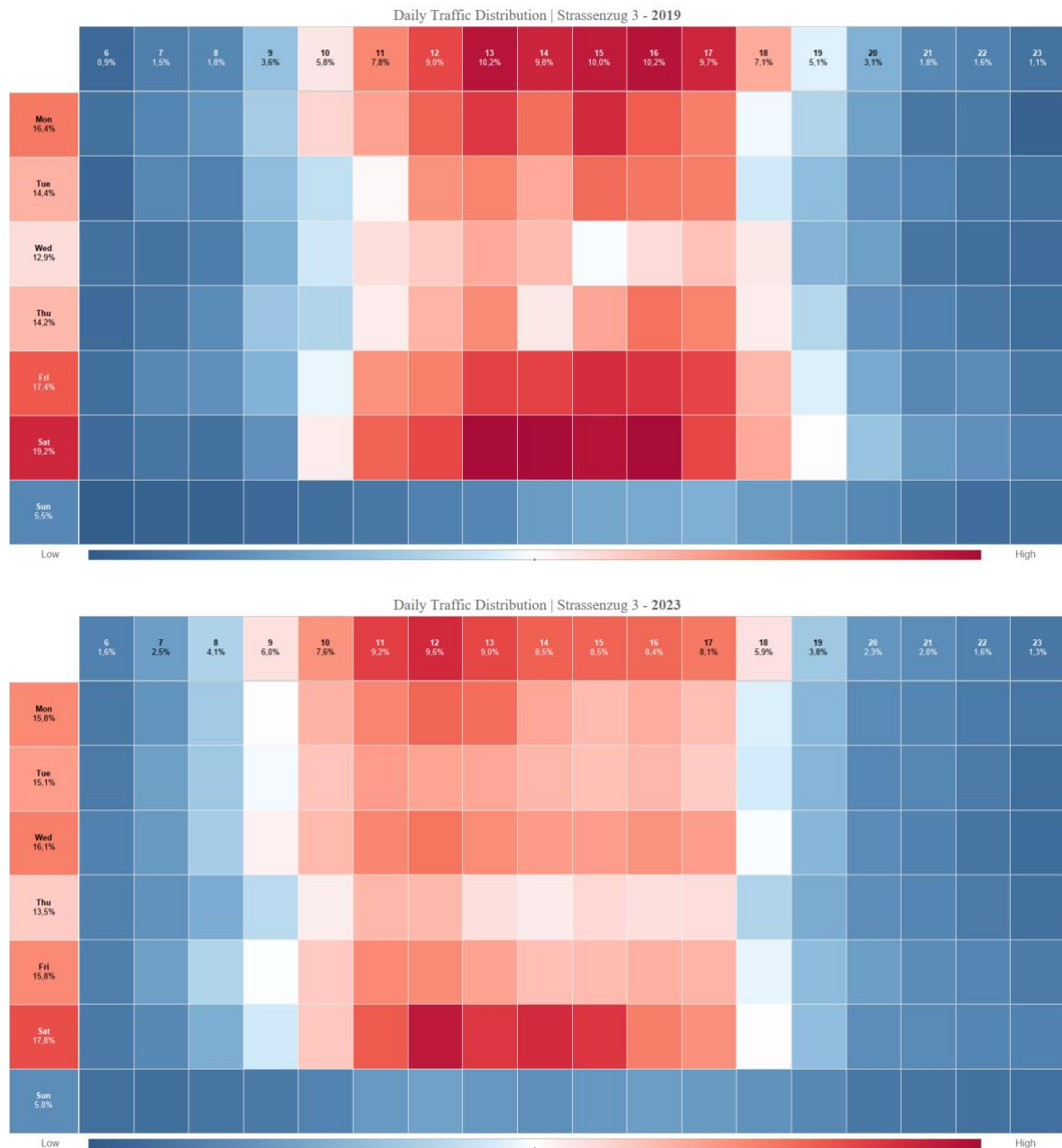


Abb. 21: Frequenzverteilung auf dem Ludwigsplatz (Straßenzug 3)

Der Bereich um den Ludwigsplatz und die Elisabethenstraße (Straßenzug 3) zeigt eine verhältnismäßig homogene Auslastung an Wochentagen. Der Anteil der Frequenz ist an Samstagen leicht erhöht (vgl. Abb. 22). Das Verhältnis zwischen durchschnittlicher Wochentags- und Samstagsfrequenz lag 2023 bei ca. 17 % zu 19 %.

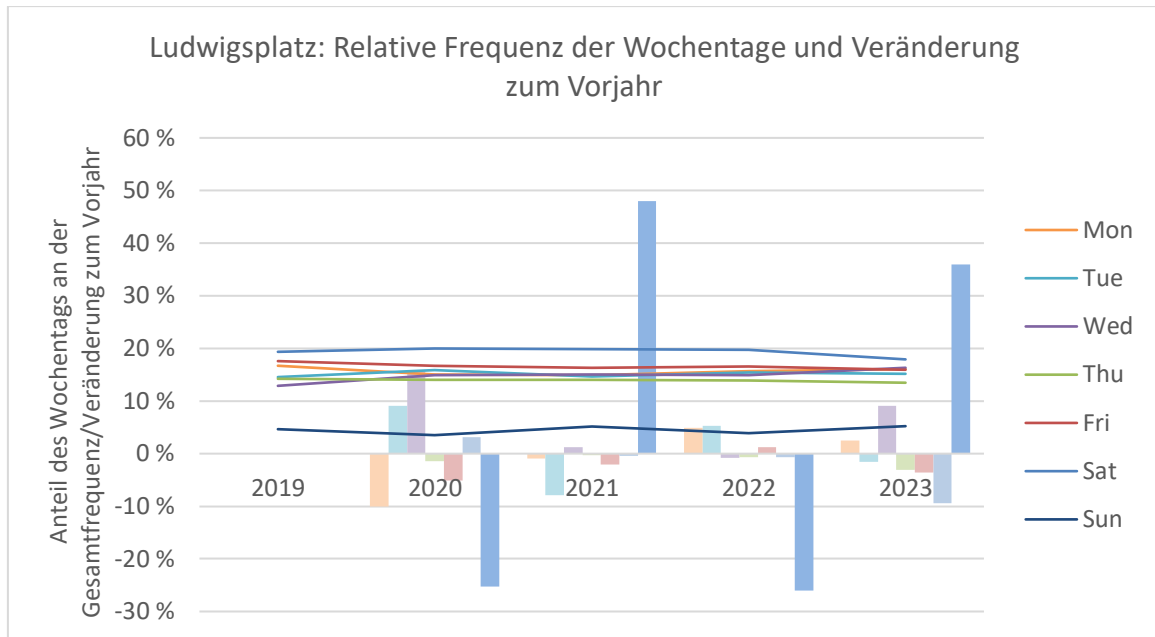
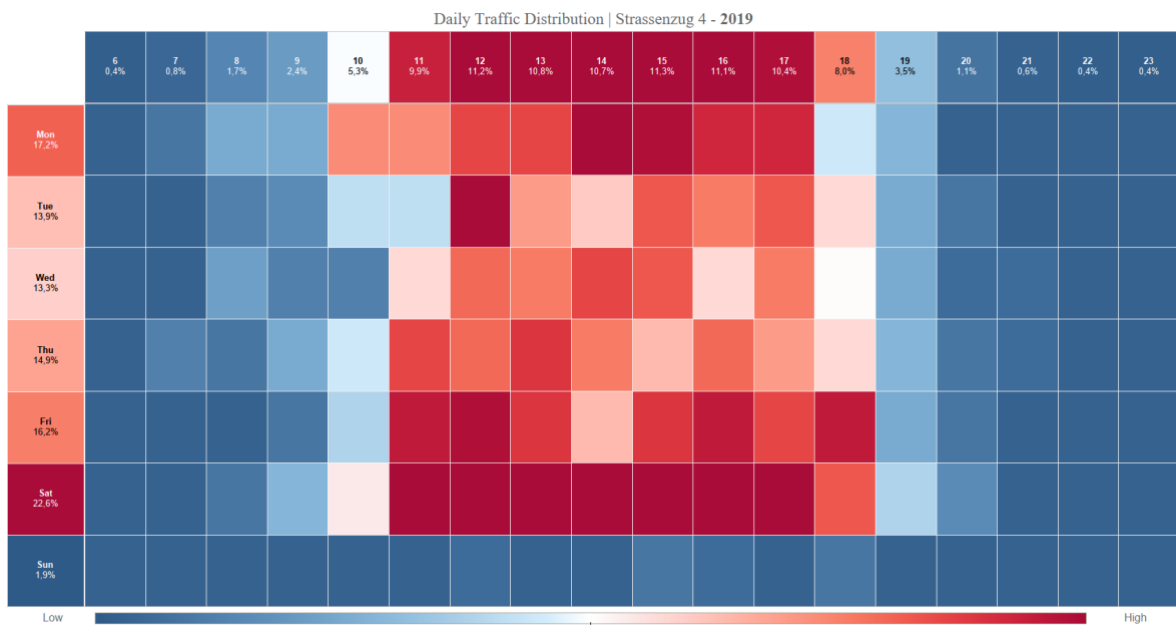


Abb. 22: Veränderung der relativen Frequenz an Wochentagen auf dem Ludwigsplatz

Die Auslastung auf der Schuchardstraße im Jahr 2019 und 2023 ist Abb. 23 dargestellt.



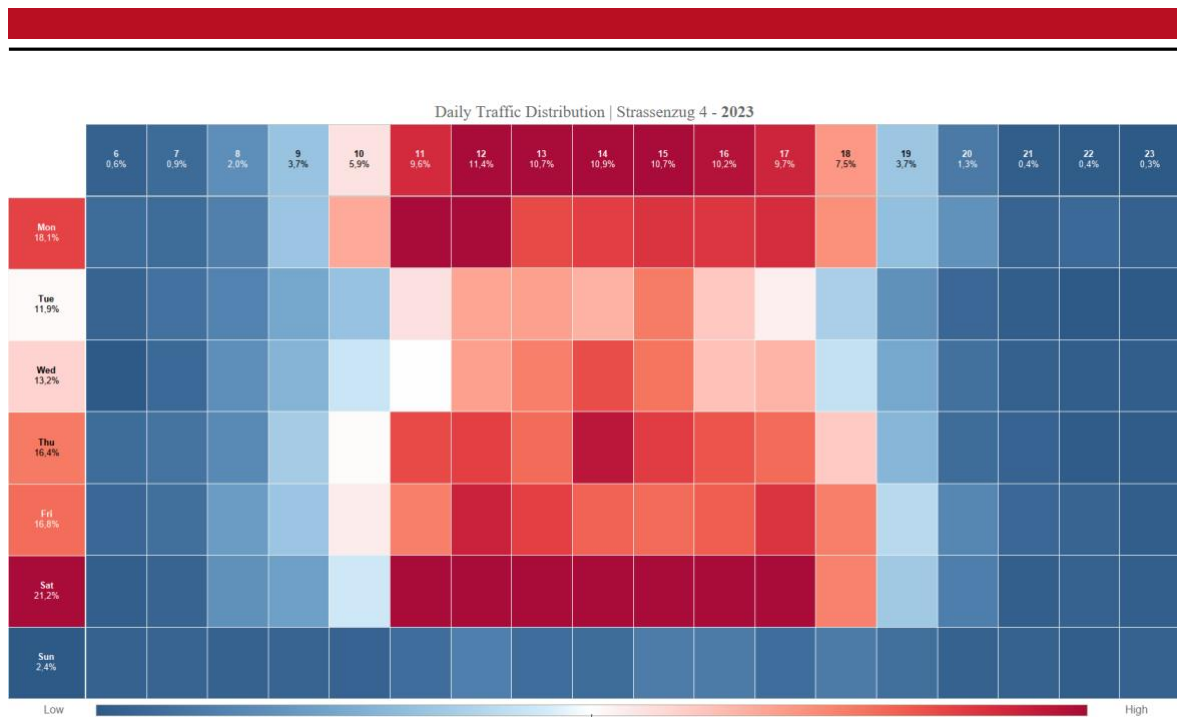


Abb. 23: Frequenzverteilung auf der Schuchardstraße (Straßenzug 4)

Die Schuchardstraße (Straßenzug 4) zeigt eine sehr heterogene Auslastung an Werktagen und Samstagen. Die Corona-Einschränkungen führten insbesondere zu einer Verschiebung im 2020 von Montagen auf die Mittwoche (vgl. Abb. 24). Das Verhältnis zwischen durchschnittlicher Wochentags- und Samstagsfrequenz lag 2023 bei ca. 15 % zu 22 %.

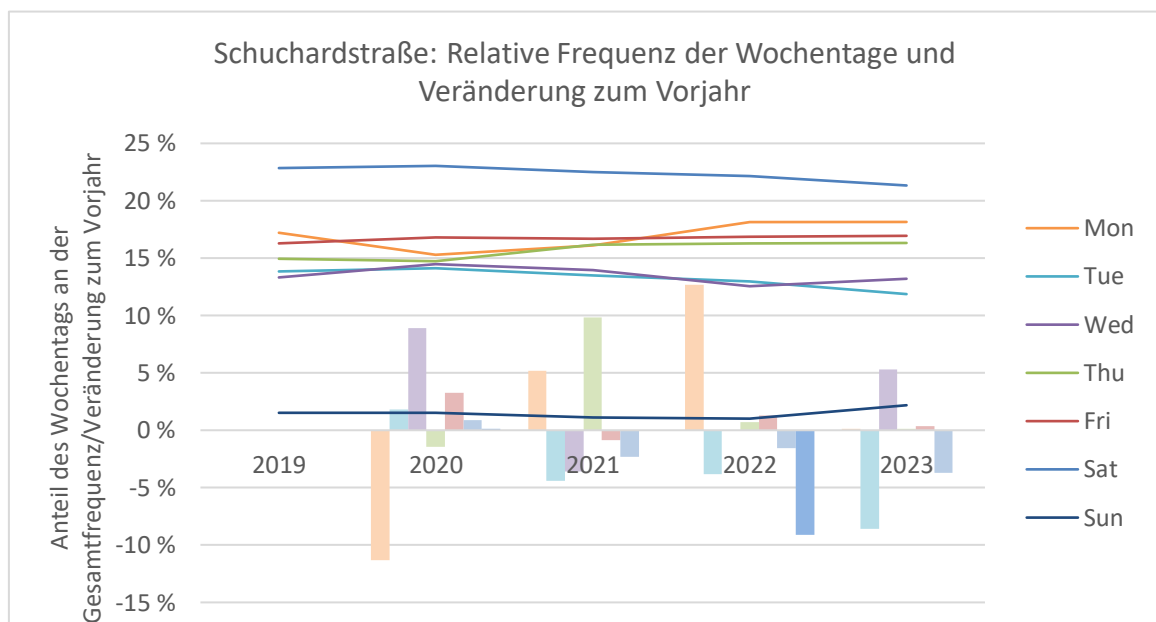


Abb. 24: Veränderung der relativen Frequenz an Wochentagen auf der Schuchardstraße

Durch die Handydatenanalyse kann das Nutzerverhalten der Innenstadtbesucher mittels quantitativer Methodik abgebildet und nachvollzogen werden. So können die in Kap. 4 gewonnenen Erkenntnisse bestätigt und um neue Erkenntnisse erweitert werden. Die bis zu diesem Schritt gewonnenen Erkenntnisse werden in einem nächsten Schritt mittels Eigentümerworkshop validiert und diskutiert.

5.3 Validierung der Ergebnisse durch den ersten Eigentümerworkshop zur immobilienwirtschaftlichen Transformation der Darmstädter Innenstadt

Mit dem Ziel, die Sicht von Immobilieneigentümern der Innenstadt auf notwendige immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Transformation zu erfahren und notwendige Veränderungsbedarfe in Bezug auf zukunftsfähige Nutzungskonzepte zu eruieren, wurde ein erster Eigentümerworkshop am 20.06.2024 in Räumlichkeiten der TU Darmstadt durchgeführt. Der Workshop umfasste 14 Teilnehmende und lief dabei in folgenden Schritten ab: Zunächst wurden das Ziel des Forschungsprojektes erläutert sowie die Ergebnisse der Experteninterviews und übergeordnete Erkenntnisse aus der Handydatenanalyse vorgestellt. Anschließend wurden die Eigentümer in zwei Kleingruppen, differenziert nach räumlicher Zuordnung ihrer Immobilien in der Darmstädter Innenstadt nach den Bereichen Marktplatz/Ludwigstraße und Friedensplatz/Ludwigsplatz (Kleingruppe 1) sowie Luisenplatz/Wilhelminenstraße und Schuchardstraße (Kleingruppe 2), eingeteilt. In diesen Kleingruppen wurden auf Grundlage der für die Teilräume spezifischen Erkenntnisse aus der Handydatenanalyse nachfolgende Fragen diskutiert:

- Welche Änderungen sind erkennbar und wie können diese erklärt werden?
- Was bedeutet dies für die verschiedenen Funktionen und Assetklassen im Straßenzug?
- Was müsste zukünftig geschehen, um gewollte Entwicklungen zu begünstigen und ungewollte zu bremsen?
- Was bedeuten die Erkenntnisse für die gesamte Darmstädter Innenstadt?
- Nachdem Sie die Ergebnisse vorliegen haben: Welche Informationen wüssten Sie gerne vom Innenstadtbesucher?

Nach einer Bearbeitungszeit von 45 Minuten wurden die Diskussionsergebnisse gemeinsam diskutiert und weitere Implikationen besprochen. Der erste Eigentümerworkshop bildete den Abschluss der qualitativen Voruntersuchung, welche anschließend als Basis für die Erstellung des Fragebogens der Haushaltsbefragung zur Transformation der Darmstädter Innenstadt diente. Die Ergebnisse des Workshops sind Tabelle 7 zu entnehmen.

Tabelle 7: Ergebnisse des 2. Eigentümerworkshops

Fragestellung	Ergebnis aus dem ersten Eigentümerworkshop
1. Welche Änderungen sind erkennbar und wie können diese erklärt werden?	Änderungen: • Aufenthaltsqualität wird zunehmend wichtiger • Aufenthaltsdauer und Nutzungsmuster sind von großem Interesse • Süden der Innenstadt gewinnt an Bedeutung; nördliche Bereiche „schwächeln“ • Frequenzveränderungen, insbesondere Tageszeiten- und Wochenmuster (Mo.–Fr. sowie Abendstunden schwächer) • Demografischer Wandel: Zunahme älterer Personen, besonders nachmittags • Veränderungen bei Verkehrsmitteln und Bewegungsmustern • Aktuell herrscht kein „Quartiersdenken“ in der Innenstadt Erklärungen: • Eingriffe durch öffentliche Hand und Veränderungen in der Nutzung öffentlicher Flächen • Kaufkraftindex und demografische Faktoren (Arbeitsverhalten, Alter) • Schwächen in der professionalisierten Zusammenarbeit zwischen Stadt und Eigentümern
2. Was bedeutet dies für die verschiedenen Funktionen und Assetklassen im Straßenzug?	• Der Nutzungsmix ist aktuell unausgewogen, mit starker Dominanz von Gastronomie • Hohe Kaufkraft in bestimmten Bereichen wie Gastronomie und einzelnen Einzelhandelsgeschäften (z. B. Douglas) • Potenzial für gemischte Flächennutzungen, insbesondere an prominenten Standorten • Bedarf an heterogenen Angeboten, inklusive „spannender“ Gastronomie, Klubs und Bars • Verteilung von Frequenzen und Kaufkraft erfordert stärkere Balance • Das Potenzial gastronomischer Angebote ist z.T. nicht vollständig ausgeschöpft, da sie insbesondere in Abendstunden und an Wochenenden teilweise geschlossen sind
3. Was müsste zukünftig geschehen, um gewollte Entwicklungen zu begünstigen und ungewollte zu bremsen?	• Datensammlung und -analyse, insbesondere zur Herkunft der Besucher, Kaufkraft und Bewegungsmustern. • Förderung der Aufenthaltsqualität und des Gleichgewichts im Nutzungsmix • Motivation zur stärkeren Einbindung von Eigentümern und Schaffung von Transparenz • Entwicklung spezifischer Angebote, die auch jüngere Zielgruppen wie Studierende ansprechen • Förderung der Gleichmäßigkeit in der Frequenzverteilung (räumlich und zeitlich)
4. Was bedeuten die Erkenntnisse für die gesamte Darmstädter Innenstadt?	• Positive wie negative Veränderungen in der Innenstadt; Ursachen teils unklar • Steigende Kaufkraft in manchen Straßenzügen, dennoch ungleich verteilt

	• Notwendigkeit einer besseren Zusammenarbeit und Professionalisierung in der Stadtentwicklung • Demografischer Wandel und Veränderungen bei der Tagesnutzung beeinflussen die Innenstadtstruktur.
5. Welche Informationen wüssten Sie gerne vom Innenstadtbesucher?	• Motivation für den Besuch der Innenstadt • Genutzte Verkehrsmittel und zeitliche Veränderungen der Nutzung • Spezifische Interessen und Bedürfnisse von Zielgruppen

Zusammenfassend konnten folgende Erkenntnisse aus dem Eigentümerworkshop gewonnen werden: Die Aufenthaltsqualität in der Darmstädter Innenstadt wird zunehmend relevanter, sodass insbesondere die Aufenthaltsdauer einen bedeutenden Indikator darstellt. Frequenzverluste betreffen insbesondere Wochentage und Abendstunden, gleichzeitig zeigt sich eine Verschiebung hin zu älteren Besuchern an Nachmittagen. Ein „Quartiersdenken“ in der Darmstädter Innenstadt fehlt aktuell, sodass beispielsweise keine prädestinierten „Ausgeh“- oder „Shopping“-Areale existieren. Ursachen liegen insbesondere in der fehlenden Professionalisierung des Immobilienmarktes und mangelnde Zusammenarbeit zwischen Eigentümern und weiteren Akteuren. Der Nutzungsmix wird aktuell als unausgewogen mit starker Gastronomie-Dominanz wahrgenommen, wobei diese Wahrnehmung nicht von allen Workshopeteilnehmenden geteilt wird. Potenzial für gemischte Nutzungen und vielfältige Angebote ist vorhanden, um Frequenzen und Kaufkraft besser zu verteilen. Erforderlich sind Datenerhebungen, gezielte Angebote für Zielgruppen wie Studierende und eine stärkere Einbindung der Eigentümer in den Transformationsprozess. Zusammenarbeit und Professionalisierung sind entscheidend, um Ungleichgewichte und Herausforderungen in der Innenstadt zu bewältigen.

5.4 Zwischenfazit

Um die vergangene Entwicklung des Besucherverhaltens abzubilden, wurden Handybewegungsdatenanalysen herangezogen. Diese bieten eine quantitative, datengetriebene Grundlage, um die Attraktivitätsverluste der Darmstädter Innenstadt darzustellen. Dabei wurden folgende Daten herangezogen: (1) Zusammensetzung der Milieustrukturen, (2) Relative Frequenzdaten, (3) Relative Kaufkraftverteilung in der Darmstädter Innenstadt, (4) Verweildauern der Innenstadtbesucher und (5) Relative Verteilung der Frequenzen über die Tageszeiten und Wochentage, (6) durchschnittliche Anreiseentfernung der Innenstadtbesucher.

Die Analyse der Handybewegungsdaten zeigt: Die Betrachtung der Anteile der Mosaic-Milieus in der Innenstadt zeigt, dass dort überdurchschnittlich kaufkräftige Milieus mit einem Anteil von knapp 50 % sehr stark vertreten sind. Dies ist zunächst eine gute Grundvoraussetzung für die Darmstädter Innenstadt und deren Immobilieneigentümer. Die Betrachtung der Milieuzusammensetzung in der Darmstädter Innenstadt der letzten fünf Jahren zeigt jedoch, dass sich überdurchschnittlich kaufkräftiges Milieu zunehmend aus der Innenstadt zurückzieht. Die Betrachtung der Frequenzanalysen der Innenstadt zeigt deutliche Frequenzverschiebungen zwischen den Jahren, die jedoch keinem übergeordneten systematischen Muster folgen. Die nominale einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den Teilbereichen der Innenstadt mit 7.666 – 7.704 € pro Kopf im Jahr 2023 im Vergleich zu dem Bundesschnitt von 7.787 € (vgl. [IHK Darmstadt](#), 2024) ist überdurchschnittlich hoch. Dennoch gibt es Bereiche in der Darmstädter Innenstadt, die gegenüber dieser kaufkräftigen Bevölkerung an Attraktivität eingebüßt haben. Dazu gehören unter anderem die Ludwigspassage, die Haltestelle Schulstraße, die Ecke Schulstraße/Holzstraße und der Bereich um den Pali-Park, die zwischen 2019 und 2023 deutliche Verluste an Kaufkraft verzeichneten. Diese Entwicklung lässt sich häufig auf veränderte Angebotsstrukturen zurückführen. Insgesamt ist die Verteilung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in der Darmstädter Innenstadt sehr homogen; „Kaufkraftcluster“ lassen sich nicht identifizieren. Gleichzeitig zeigt die Analyse, dass gezielte Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums einen positiven Einfluss auf die Verweildauer der Besucher haben. Bereiche wie der Marktplatz, die Carree-Passage, die Hügelstraße und der Vorplatz des Staatstheaters weisen eine hohe Verweildauer auf, was auf eine gesteigerte Aufenthaltsqualität schließen lässt. Die durchschnittliche Anreiseentfernung der Besucher der Darmstädter Innenstadt hat sich nach Covid-bedingten Einbußen wieder erholt und befand sich im Jahr 2023 sogar über dem vor-Covid-Niveau. Die Analyse der Frequenzverteilungen auf Uhrzeiten pro Wochentag zeigt übergeordnet, dass sich die Auslastungen einzelner Straßenzüge und deren Entwicklung zum Teil deutlich unterscheiden. Eine Gemeinsamkeit ist jedoch, dass die Auslastung an Samstagen deutlich höher ist als wochen- und sonntags.

Die Ergebnisse durch den ersten Eigentümerworkshop bestätigen die durch die Frequenzanalyse gewonnen Erkenntnisse grundsätzlich auch aus der Wahrnehmung der lokalen Eigentümer. Begründungen für Frequenzverschiebungen über die Jahre sowie an Wochentagen und in den Abendstunden aus Eigentümerperspektive sind insbesondere soziodemografische Veränderungen in der Besucherstruktur, einem unausgewogenen Nutzungsmix, einem fehlenden Quartiersgedanken sowie einer mangelnden Zusammenarbeit innenstädtischer Akteure.

Insgesamt offenbart die Analyse, dass die Darmstädter Innenstadt trotz ihrer erheblichen Defizite im öffentlichen und privaten Raum über hervorragende Voraussetzungen für eine immobilienwirtschaftliche Transformation verfügt. Die hohe Kaufkraft und die Potenziale in bestimmten Teilbereichen bieten eine vielversprechende Basis für eine nachhaltige Weiterentwicklung. Die hier gewonnenen Erkenntnisse dienen als Grundlage für die nachfolgend dargestellte Bürgerbefragung.

6 Haushaltsbefragung zur Darmstädter Innenstadt

Aufbauend auf den Erkenntnissen aus der Analyse des Status quo und den Handydaten sowie der Validierung durch die Immobilieneigentümer schließt im nächsten Schritt eine Haushaltsbefragung an.

In dem folgenden Kapitel wird zunächst das methodische Vorgehen in der Haushaltsbefragung, gefolgt von den empirischen Ergebnissen dargestellt. Die Ergebnisse werden dabei, ausgehend von einer Retrospektive, über das aktuelle Nutzerverhalten und die aktuelle Funktionsbewertung zu den zukünftigen Anforderungen an die Darmstädter Innenstadt gegliedert. Den Abschluss dieses Abschnittes bildet ein Zwischenfazit in dem die wichtigsten Erkenntnisse gebündelt werden.

6.1 Methodisches Vorgehen

6.1.1 Studienkonzeption und wissenschaftliche Vorgehensweise

Die Haushaltsbefragung stellt einen wichtigen Meilenstein innerhalb des gesamten Forschungsprojektes da. Hier werden die direkt betroffenen (potenziellen) Innenstadtbesucher über ihre bisherigen Erfahrungen sowie zukunftsgerichteten Wünsche und Erwartungen an die Innenstadt befragt. Der Fragebogen der Haushaltsbefragung gründet auf den zuvor gewonnenen Erkenntnissen, welche aus den Ergebnissen der qualitativen State-of-the-Art-Analyse sowie der Handydatenanalyse abgeleitet wurden und zielt darauf ab, diese quantitativ empirisch zu prüfen und die Erkenntnisse zu erweitern. Hierbei kommt ein Methodenmix diverser Fragentypen zum Einsatz. Ziel der Haushaltsbefragung ist somit einerseits die Bewertung der bisherigen Entwicklungen und Erfahrungen mit der Darmstädter Innenstadt zu untersuchen sowie das aktuelle Nutzungsverhalten abzubilden, andererseits die zukunftsgerichteten Wünsche, Erwartungen und Absichten (potenzieller) Innenstadtnutzer abzubilden. Eine Soll-Ist-Analyse der bisherigen Nutzung und künftigen Potenziale stellt die Basis zur Ableitung notwendiger Transformationsbausteine, insbesondere im Sinne von Implikationen für alternative Nutzungskonzepte, dar.

Der Fragebogen wurde im Juli 2024 in Abstimmung mit Vertretern der Wissenschaftsstadt Darmstadt konzipiert. Im Anschluss wurde der Fragebogen programmiert und intern sowie extern getestet. Durch das iterative Vorgehen wurde der Fragebogen so stetig optimiert. Die Hauptbefragung startete am 19. August 2024. In mehreren Wellen wurden Studienteilnehmende über diverse Kanäle akquiriert. Nach Schließung der Umfrage im September 2024 wurden die Ergebnisse ausgewertet (vgl. Abb. 25).



Abb. 25: Wissenschaftliches Vorgehen im Zeitablauf

Dabei erwiesen sich insbesondere die Direktakquise vor Ort in Verbindung mit der Anzeige im P-Stadtmagazin als reichweitenstark (vgl. Abb. 26). So wurden in der Woche der Direktakquise vom 02.09. bis 08.09.2024 insgesamt 645 Fragebögen ausgefüllt im Vergleich zu 105 in den beiden vorangegangenen Wochen. Bis zur Schließung der Umfrage am 22.09.2024 wurden 831 Personen erreicht, die nach den einleitenden Worten zur Studie den Fragebogen gestartet haben.

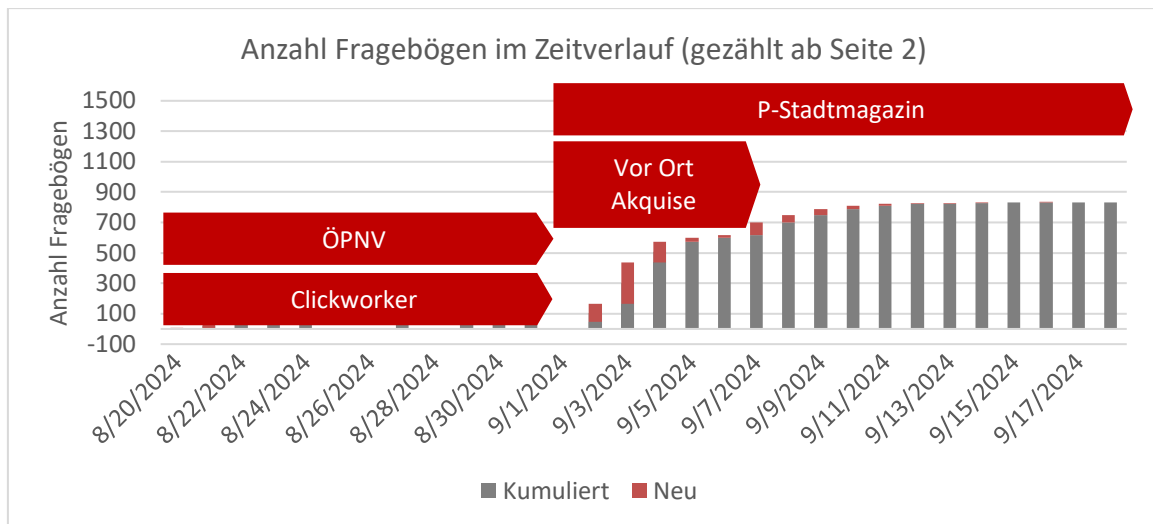


Abb. 26: Verlauf der Teilnehmerzahlen der Bürgerbefragung

Der Fragebogen gliedert sich inhaltlich in vier Blöcke (vgl. Abb. 27). Im ersten Block wurden zunächst die relevanten soziodemografischen Merkmale der Befragten erfasst, welche als Kontrollvariablen für spätere Subgruppenanalysen dienen und die Beurteilung der Repräsentativität des Panels zulässt. Um zu beurteilen, wie die Darmstädter Innenstadt aktuell von ihren Besuchenden genutzt wird, wurde anschließend das Nutzerverhalten der Besuchenden in der Darmstädter Innenstadt abgefragt (Block II). Darauf aufbauend wurde im dritten Block die Funktionsbewertung von Immobilien und öffentlichem Raum abgefragt. Um zukunftsgerichtete Wünsche der (potenziellen) Innenstadtbesucher zu untersuchen, wurden im letzten Block IV die zukünftigen Anforderungen an die Darmstädter Innenstadt erfasst.

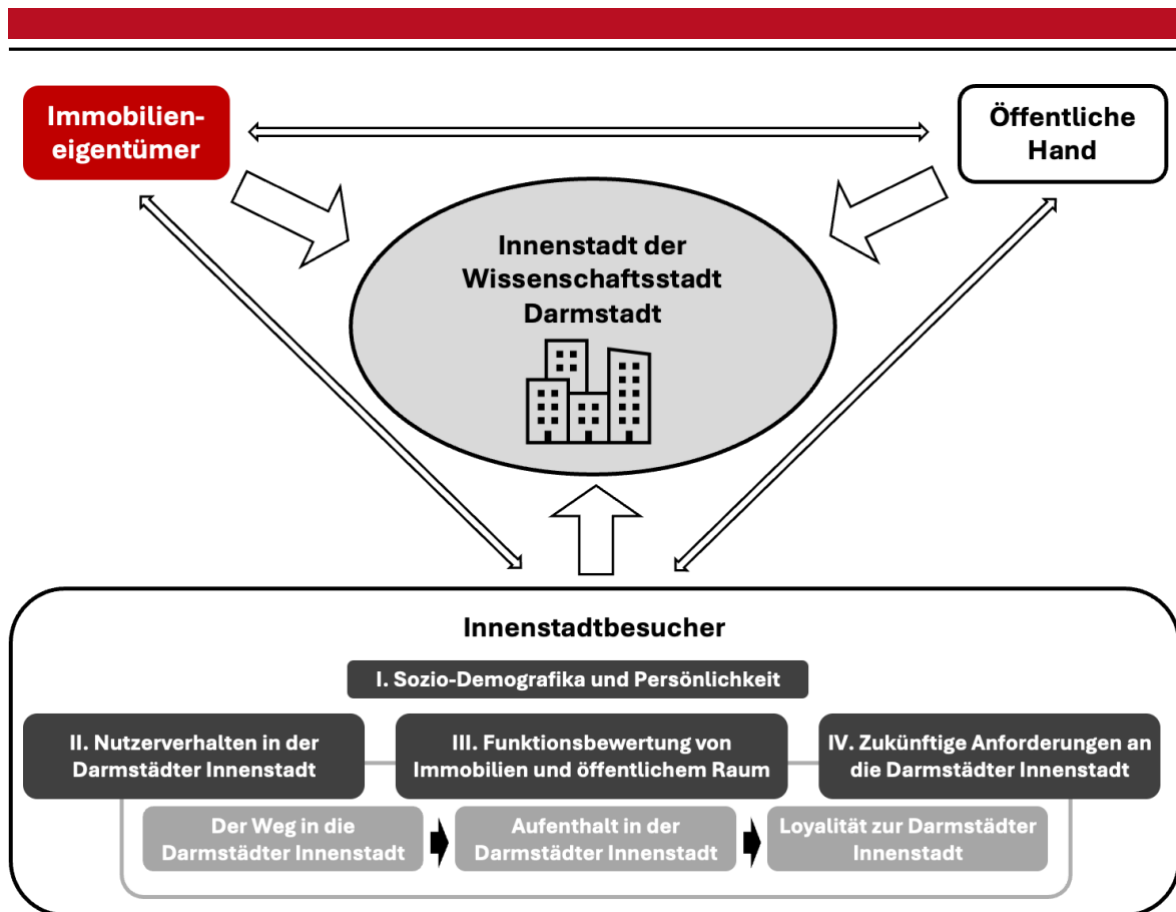


Abb. 27: Aufbau des Fragebogens im Dreiklang der Innenstadtakteursinteressen

Um den Befragten die Beantwortung der Fragen zu erleichtern, wurden die inhaltlichen Blöcke II–IV im Fragebogen umstrukturiert und an die „Customer Journey“ eines Innenstadtbesuches angelehnt (in Anlehnung an CIMA, (2022)).

Die „Customer Journey“ (*dt. Reise des Kunden*) ist ursprünglich ein Begriff aus dem Marketing und beschreibt in diesem Kontext die „Reise“ eines (potenziellen) Kunden über diverse Kundenkontaktpunkte mit einem Produkt oder einer Dienstleistung bzw. Phasen, die dieser durchläuft, bis hin zu seiner finalen Kaufentscheidung (Holland, 2020; Pistoia & Elsässer, 2019). Das Grundkonzept der Customer Journey kann ebenfalls auf die Innenstadt übertragen werden, wobei folgende Phasen der „Customer Journey“ zur Innenstadt die Fragebogenblöcke II–IV integrieren: (1) Der Weg in die Innenstadt, (2) Aufenthalt in der Darmstädter Innenstadt und (3) Loyalität zur Darmstädter Innenstadt (CIMA, 2021; IHK Nord Westfalen, 2021)).

Die Studie ist empirischer Natur und richtete sich an (potenzielle) Besucher der Darmstädter Innenstadt. Die Onlinebefragung wurde mithilfe von LimeSurvey durchgeführt, einem deutschsprachigen Anbieter, der datenschutzkonforme Onlinebefragungen gemäß DSGVO und BDSG gewährleistet (LimeSurvey, 2023). An der Durchführung der Studie war die cnventury GmbH beteiligt.

Die Stichprobe wurde über verschiedene Kanäle generiert: die Onlineplattform Clickworker.de, Anzeigen im ÖPNV in der Wissenschaftsstadt Darmstadt, direkte Akquise von Passanten in Darmstadt sowie eine Anzeige im lokalen P-Stadtkulturmagazin. Clickworker.de ist eine Crowd-basierte Community, die nach eigenen Angaben über circa 400.000 deutschsprachige Mitglieder verfügt. Zur Sicherstellung der Datenqualität wurden in dem Fragebogen für die Clickworker ergänzend Kontrollfragen integriert, um Bots und automatisiertes Antwortverhalten auszuschließen. Die Community bietet den Vorteil einer hohen Verfügbarkeit geeigneter Befragungsteilnehmender, die durch Registrierung und Qualifikationsprozesse bei Clickworker.de vorselektiert werden. Clickworker.de hat sich bereits in anderen Marktstudien und wissenschaftlichen Untersuchungen bewährt. Nach Abschluss der Umfrage erhielten die Teilnehmenden der Clickworker-Befragung eine Incentivierung von 4,50 Euro pro Person. Die Teilnehmenden aus den anderen Kanälen konnten an einer Verlosung von insgesamt acht Darmstadt-Gutscheinen im Gesamtwert von 650 Euro teilnehmen.

6.1.2 Stichprobenzusammensetzung

Die Stichprobe umfasst insbesondere Bürger, die in und um Darmstadt leben. Die initiale Bruttostichprobe beinhaltet $N = 696$ Beobachtungen. Enthalten sind hierbei alle Befragten, die nach den einleitenden Worten zur Studie den Fragebogen gestartet haben und mindestens den ersten Teil des Fragebogens vollständig abgeschlossen haben (3 von insgesamt 7 Fragebogenseiten). Um die Qualität der Beobachtungen und damit einhergehend auch die Qualität der folgenden Analysen zu gewährleisten, wurde zunächst eine umfassende Datenaufbereitung vorgenommen (vgl. Abb. 28). Zur Aufbereitung und Auswertung des Datensatzes wurde die Software IBM SPSS, Microsoft Excel und RStudio genutzt.



Abb. 28: Datenaufbereitungsprozess

Die Prüfung auf inkonsistentes Antwortverhalten, welches im Wesentlichen auf den soziodemografischen Angaben der Befragten beruht in Verbindung mit der Mindestzahl an abgeschlossenen Seiten des Fragebogens von 3 von 7 Seiten, reduzierte das ursprüngliche Panel auf eine Nettostichprobe von 656 Befragte.

Die Stichprobe über 656 Beobachtungen wird im Folgenden durch persönliche, haushaltsbezogene und arbeitsbezogene Merkmale beschrieben. Einen Überblick über die persönlichen Merkmale bietet Abb. 29. Das Panel weist im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (DESTATIS, 2023b) mit 52,6 % der Befragten einen leichten Überhang an weiblichen Befragten auf. Ebenfalls auffällig sind Abweichungen in der Generationenverteilung im Vergleich zum deutschen Durchschnitt. Besonders stark vertreten ist im Panel die Generation Y (Geburtsjahr 1981–1996). Im Vergleich zum deutschen Mittel weist das Panel zudem einen leichten Überhang an alleinstehenden Personen auf. Außerdem ist das Bildungsniveau im Panel überdurchschnittlich hoch. Diese Abweichungen lassen sich unter anderem durch die Besonderheiten der Wissenschaftsstadt Darmstadt erklären. Aufgrund der zahlreichen Wissensarbeitsplätze, die durch Unternehmen und Forschungseinrichtungen geschaffen werden, ist der Anteil der Akademiker in der Gesamtbevölkerung zwangsläufig höher. Diese Erkenntnisse decken sich ebenfalls mit den Umfragen, die von der Wissenschaftsstadt Darmstadt im Stadtgebiet durchgeführt wurden.

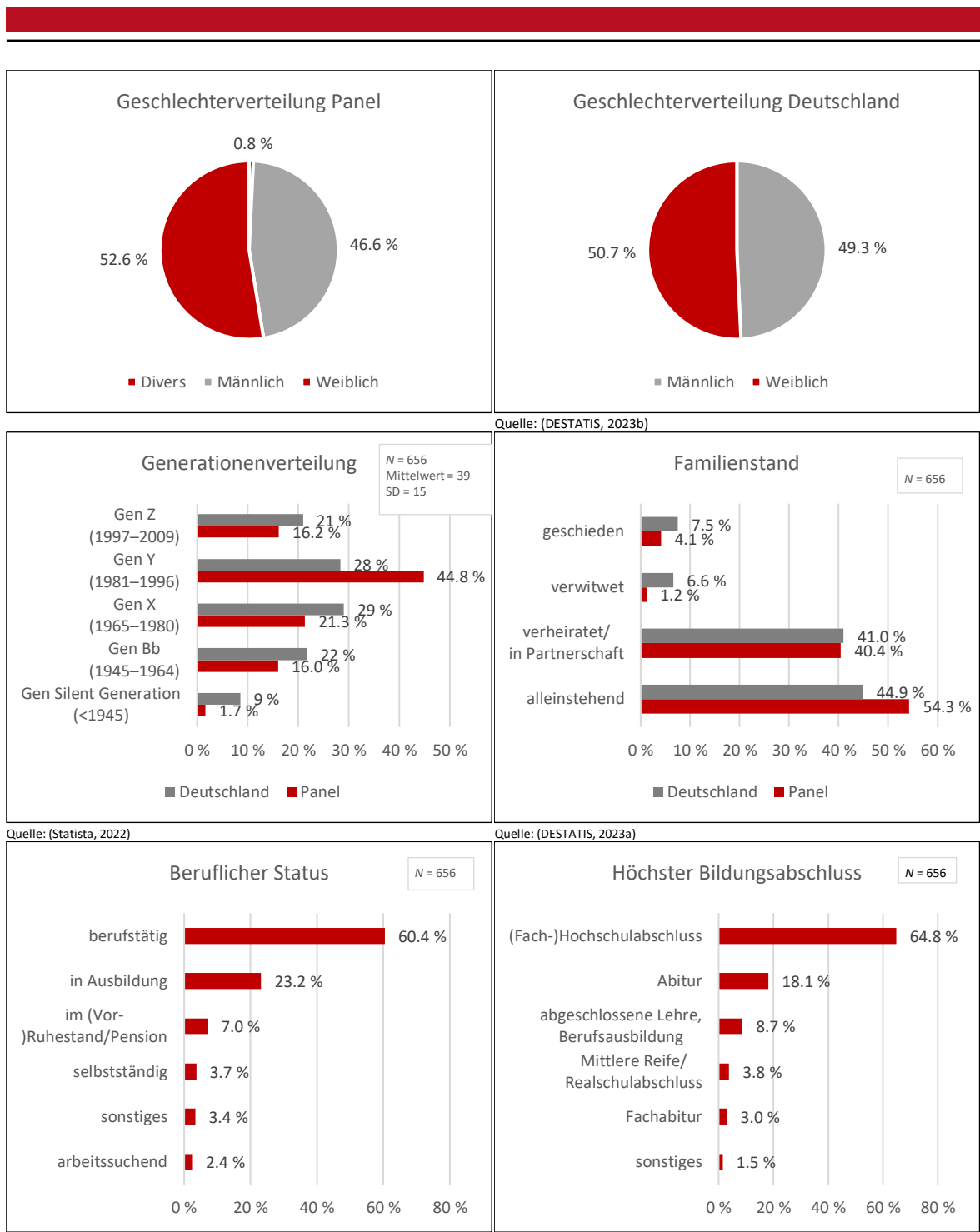


Abb. 29: Persönliche Merkmale der Befragten

Bei der vorliegenden Haushaltsbefragung wurden Bürger in und im Einzugsgebiet der Wissenschaftsstadt Darmstadt befragt. Ein Großteil der Befragten (73 %) wohnt in Darmstadt, entsprechend befindet sich der Wohnort von 27 % der Befragten außerhalb Darmstadts (vgl. Abb. 30). So wurden ebenfalls potenzielle Innenstadtbesucher beispielsweise aus dem Taunus, Rodgau, Erbach, Rüsselsheim und Heppenheim erreicht (Abb. 31).

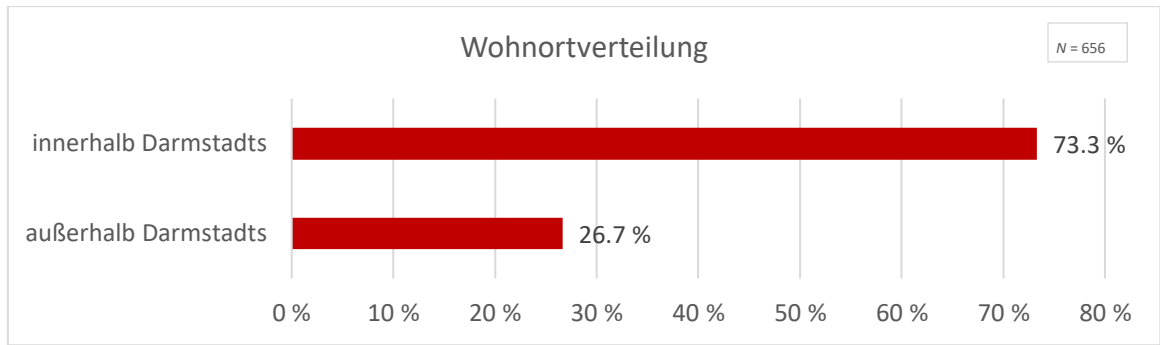


Abb. 30: Wohnortverteilung des Panels

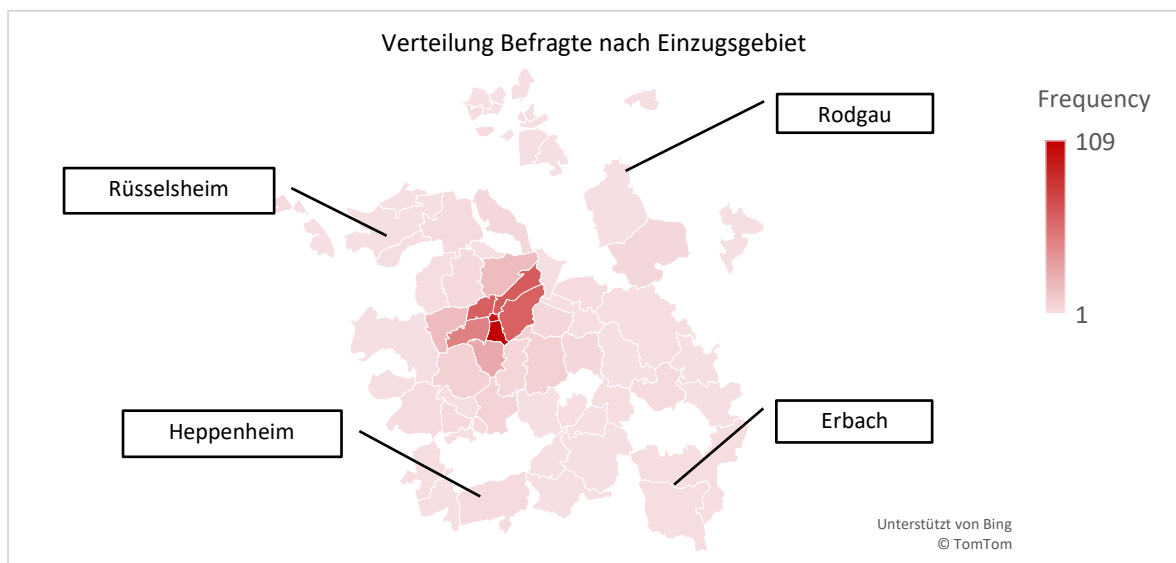
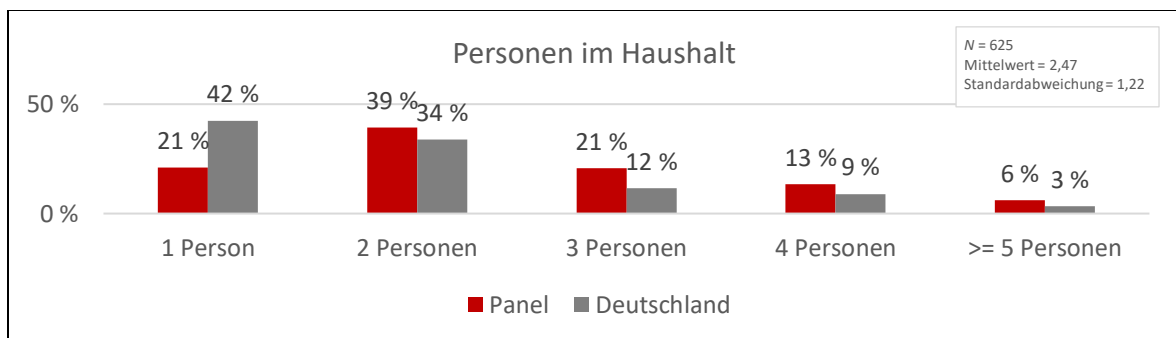


Abb. 31: Geografische Verteilung der Befragten

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 27 % der Befragten an, Kinder zu haben (vgl. Abb. 32).



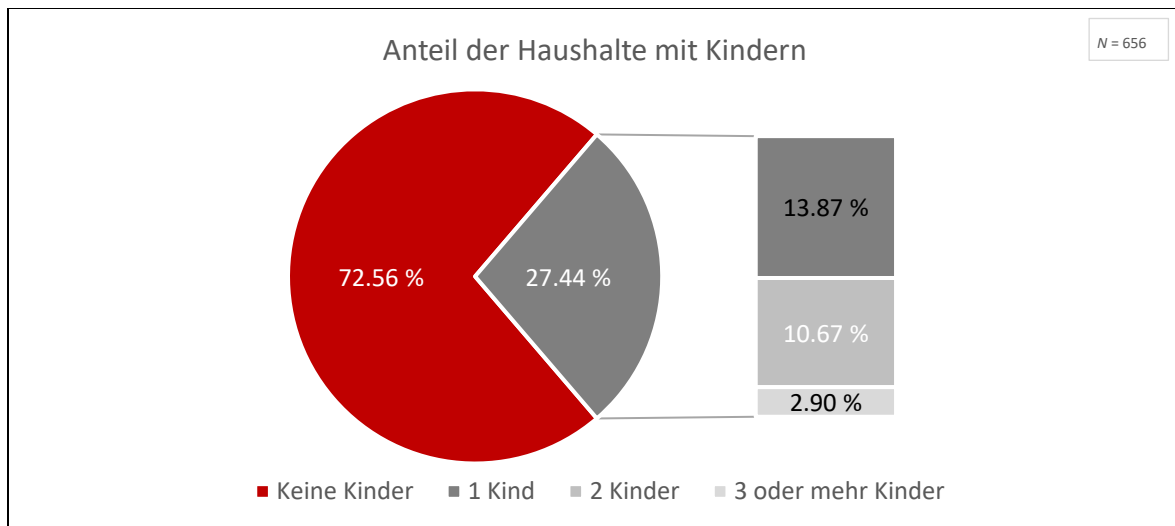


Abb. 32: Haushaltsbezogene Merkmale der Befragten

Als weiteres haushaltsbezogenes Merkmal wurden den Teilnehmenden Fragen zum Haushaltsnettoeinkommen gestellt, dessen Ergebnisse nachfolgend dargestellt sind. Der Median des Haushaltsnettoeinkommens im Panel liegt zwischen 3.001 und 4.000 € (vgl. Abb. 33). Im Vergleich dazu liegt das Haushaltsnettoeinkommen in der Wissenschaftsstadt Darmstadt bei 24.155 € jährlich bzw. 2.013 € monatlich und damit knapp unter dem Median des Panels (Hessisches Statistisches Landesamt, 2021). Ein möglicher Erklärungsansatz des überdurchschnittlich hohen Anteils an Befragten mit niedrigen Einkommen unter 1.000 € sowie mit Einkommen über 5.001 € könnte in der Rolle der Wissenschaftsstadt Darmstadt begründet sein: Auf der einen Seite hat Darmstadt einen hohen Anteil an Studierenden mit meist geringen Einkommen und auf der anderen Seite viele hoch qualifizierte Wissensarbeiter aus der Chemie- und Pharmaindustrie sowie Forschung.

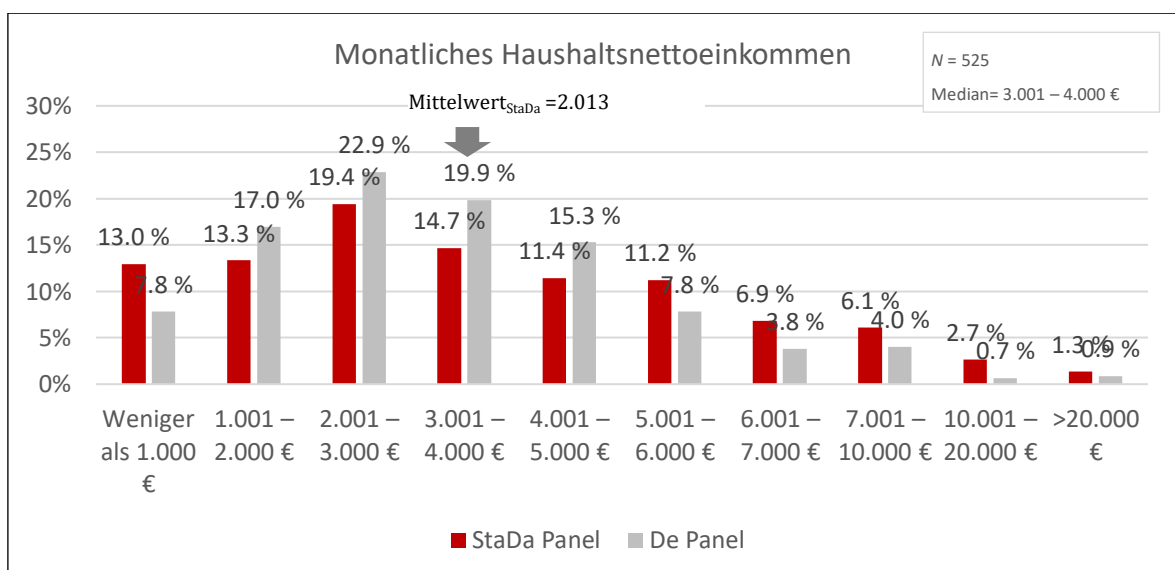


Abb. 33: Einkommen und ausgabenbezogene Merkmale der Befragten

Bei Betrachtung der Verteilung der Mosaic-Segmente (vgl. Kapitel 5.2) in der Darmstädter Innenstadt zeigt sich folgendes Ergebnis: Im Vergleich zum Deutschlandpanel zeigt sich eine Überrepräsentation der wohlhabenden Milieus „High Society“ bis „Wealthy Traditionals“. Gleichzeitig ist der Anteil der weniger wohlhabenden Milieus, wie „City Satellites“ und „Singles in the City“, in Darmstadt weniger stark vertreten. Trotz dieser Abweichungen ist das Panel jedoch für die Innenstadt von Darmstadt repräsentativ. Dies wird durch den Vergleich der Panelzusammensetzung mit der Milieuverteilung bestätigt, die im Rahmen der Handydatenanalyse ermittelt wurde (vgl. Abb. 34). So wird der Anteil der Milieus der durch die Handydaten gemessen wurde, auch annähernd in der Stichprobe der Umfrage erreicht.

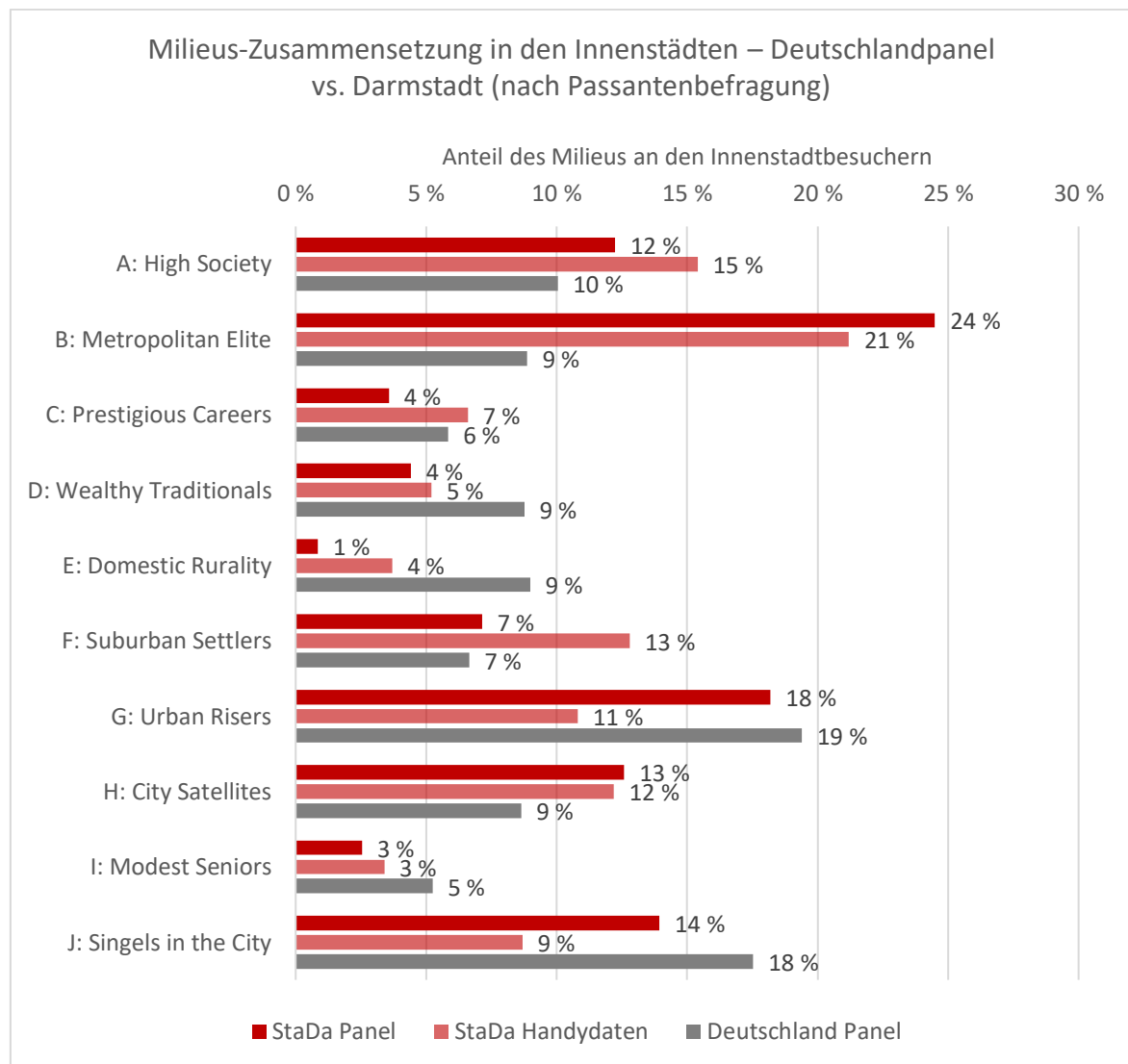


Abb. 34: Verteilung der Mosaic-Segmente

Insgesamt erweist sich das Panel als repräsentativ. Durch die hauptsächlich auf den Onlinefragebogen ausgerichtete Erhebungsmethode ergeben sich jedoch einige Verschiebungen, wie etwa eine Unterrepräsentation von Teilnehmern im Alter über 44 Jahren. Im Rahmen der Direktakquise in der Stadt Darmstadt wurde dies mittels auf Papier ausgedruckten Fragebögen teilweise entschärft. Dadurch konnten auch ältere, nicht digitalaffine Bürger teilnehmen. Die leichten Abweichungen zum Mittel sind bei der Analyse und Interpretation zu berücksichtigen.

Zur Simplifizierung der Betrachtung der verschiedenen Milieus wurden diese stellenweise in drei Gruppen aggregiert, die sich gemäß ihrer Kaufkraft unterscheiden. Dabei stellt „Mosaic A–D“ überdurchschnittlich kaufkräftiges, „Mosaic E–G“ durchschnittlich kaufkräftiges und „Mosaic H–J“ unterdurchschnittlich kaufkräftiges Milieu dar.

6.2 Ergebnisse der Haushaltsbefragung

6.2.1 Retrospektive Entwicklung der Innenstadt

Um die kritischen Aspekte und Problembereiche aus Sicht der Befragten besser zu verstehen, wurden im Fragebogen die vergangene Entwicklung und Nutzung der Darmstädter Innenstadt untersucht. Im Mittelpunkt stand hierbei die Bewertung der Veränderung der Attraktivität zentraler Innenstadtfunktionen. Wo es zielführend und möglich war, wurden die erhobenen Daten mit den Ergebnissen der deutschlandweiten Befragung verglichen, um die Besonderheiten der Darmstädter Innenstadt besser einordnen zu können (siehe hierzu Pfnür & Rau, 2024a).

Die Darmstädter Innenstadt hat in den letzten Jahren erheblich an Attraktivität verloren

Um die Attraktivitätswahrnehmung der Besucher in Bezug auf die Darmstädter Innenstadt detailliert abzubilden, wurde die wahrgenommene Veränderung der Attraktivität der einzelnen Innenstadtfunktionen abgefragt (vgl. Abb. 35).

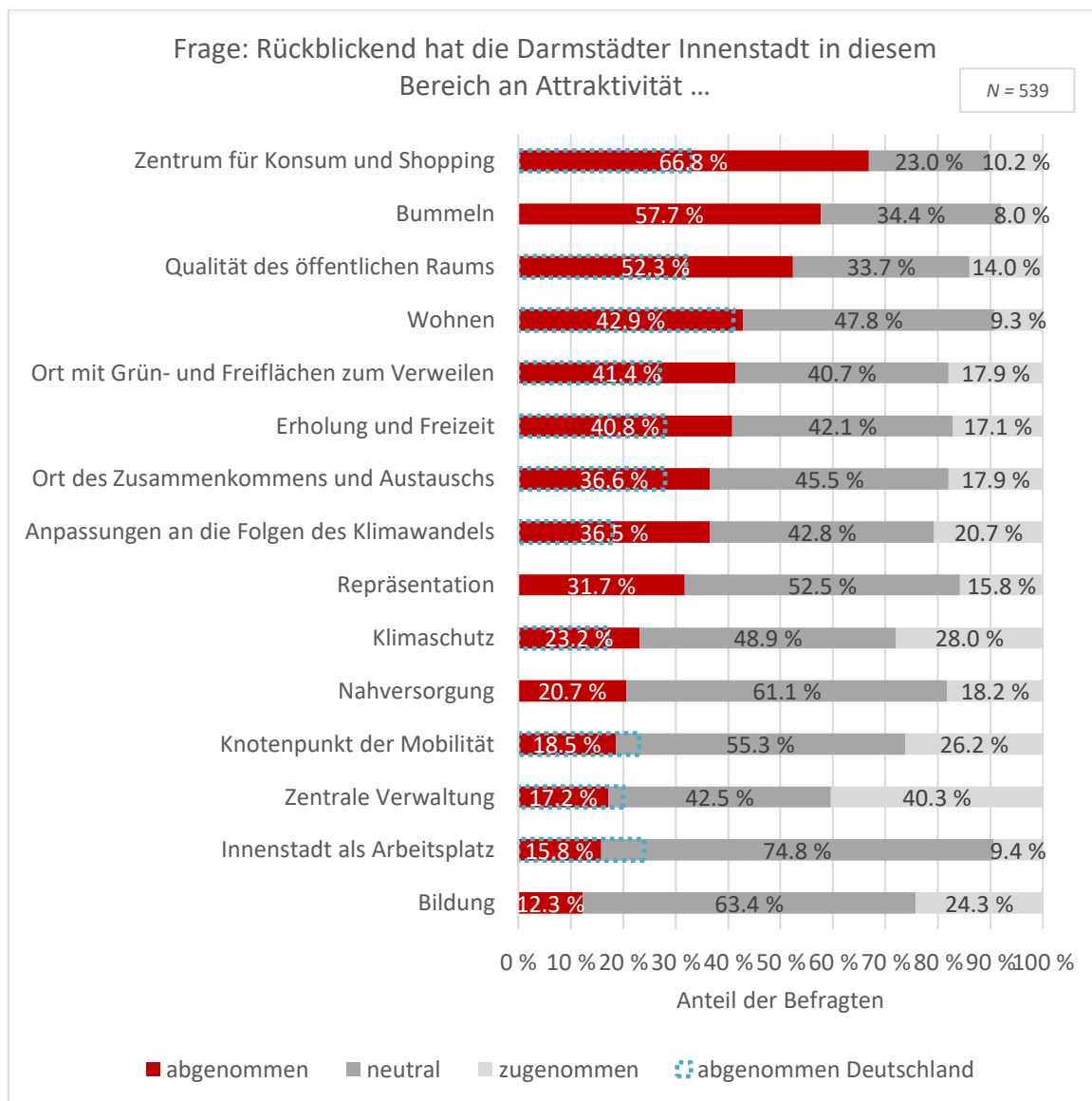


Abb. 35: Veränderung der Attraktivität von Innenstadtfunktionen

Die Ergebnisse der retrospektiven Entwicklung verschiedener Innenstadtfunktionen zeigen, dass 67 % der Befragten angeben, die Darmstädter Innenstadt habe insbesondere in ihrer Funktion als Zentrum für Konsum und Versorgung an Attraktivität verloren. Dieser Wert ist 34 % höher als in den Ergebnissen der deutschlandweiten Befragung. An zweiter Stelle der wahrgenommenen Attraktivitätsverluste steht die Möglichkeit des Bummelns, die laut 58 % der Befragten an Attraktivität abgenommen hat. Auch der öffentliche Raum sowie die Funktionen der Innenstadt als Ort für Erholung, Freizeit, Zusammenkommen und Austausch werden von 52 % bzw. 41 % der Befragten als weniger attraktiv eingeschätzt – Werte, die ebenfalls deutlich über den Ergebnissen der Deutschlandstudie liegen. Die vorliegenden Ergebnisse der Haushaltsbefragung decken sich ebenfalls zu großen Teilen mit der Bewertung der Entwicklung der Darmstädter Innenstadt aus Experten- bzw. Eigentümersicht, in denen

insbesondere die Funktion des Einzelhandels, des öffentlichen Raums und damit verbunden auch der Aufenthaltsqualität der Stadt zur Disposition stehen (vgl. Kapitel 4.2). Ein weiterer zentraler Problembereich betrifft die Klimaadaptation: 37 % der Befragten geben an, dass sich die Situation in der Darmstädter Innenstadt in diesem Bereich verschlechtert hat. Auch hier liegt der Anteil deutlich über dem Durchschnitt des Deutschlandpanels (vgl. Abb. 35). An Attraktivität gewonnen hingegen hat die Darmstädter Innenstadt insbesondere in den Bereichen „zentrale Verwaltung“ (40 % Zustimmung), „Knotenpunkt der Mobilität“ (26 % Zustimmung) sowie „Bildung“ (25 % Zustimmung). Diese Entwicklung zeigen deutlich, dass sich die Darmstädter Innenstadt in den letzten Jahren weg von einer Innenstadt mit Erlebnis-, Erholungs- und Freizeitcharakter hin zu einem „funktionalen“ Standort entwickelt hat.

Der Attraktivitätsverlust der Darmstädter Innenstadt hat jetzt zu sinkender Besuchshäufigkeiten geführt

Um zu erfahren, ob die oben abgefragte wahrgenommene Attraktivitätsänderung einen Einfluss auf die Besuchshäufigkeit hat, wurden die Befragten gebeten anzugeben, ob sie im Vergleich zu heute die Darmstädter Innenstadt früher häufiger besucht haben (vgl. Abb. 36).

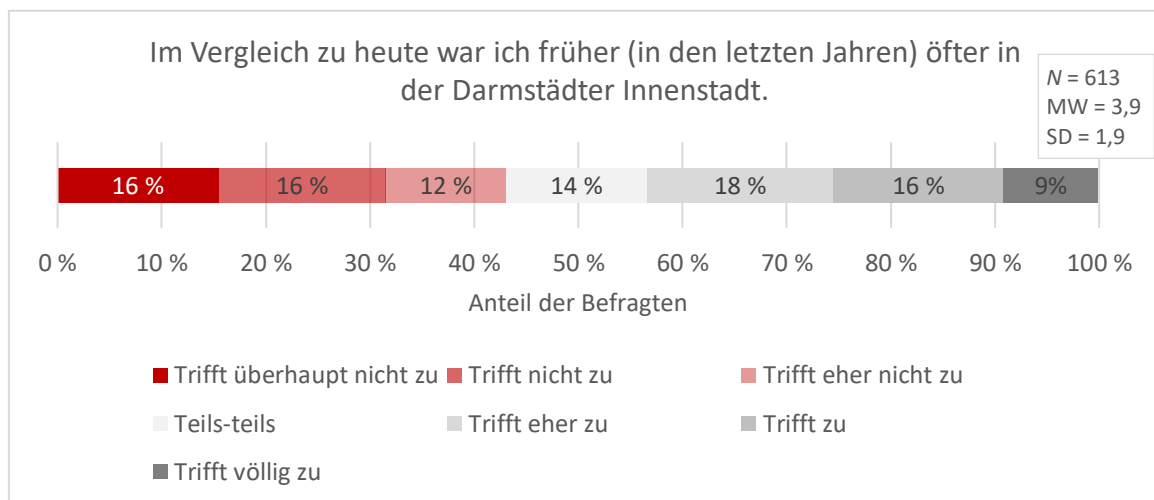


Abb. 36: Veränderung der Besuchshäufigkeit

Der Attraktivitätsverlust der Darmstädter Innenstadt spiegelt sich direkt in der Entwicklung der Besuchshäufigkeit wieder. Diese hat nach Aussage von 43 % der Befragten abgenommen. Für weitere 43 % hat diese zugenommen oder ist gleich geblieben (in grau). Diese konträren Aussagen lassen sich auch durch Besucherfrequenzen belegen, die mittels anonymisierter Mobilfunk-daten erhoben wurden: So zeigt sich, dass sich insbesondere kaufkräftige Milieus in

den letzten Jahren zunehmend aus der Innenstadt zurückgezogen haben, wohingegen der Anteil unterdurchschnittlich kaufkräftiger Milieus zugenommen hat (vgl. Abb. 8).

Weil insbesondere einkommensstärkere Zielgruppen für eine tragfähige Weiterentwicklung des Immobilienmarkts in der Darmstädter Innenstadt wichtig sind, bedeutet dieser Trend eine erhebliche Herausforderung für die anstehende Transformation.

6.2.2 Nutzerverhalten in der Innenstadt

Um die Ist-Situation der Darmstädter Innenstadt aus Nutzerperspektive abzubilden, wurde das Nutzerverhalten der Innenstadtbesucher analysiert. Die Ergebnisse sind im Folgenden dargestellt.

Insbesondere Darmstädter Stadtteile konkurrieren mit der Darmstädter Innenstadt

Aufgrund der Lage Darmstadts im Rhein-Main-Gebiet mit zahlreichen konkurrierenden Zentren, sieht sich die Darmstädter Innenstadt einer erheblichen Konkurrenzsituation ausgesetzt. Deshalb wurde zunächst die anteilige Besuchshäufigkeit konkurrierender Innenstädte erhoben. Die Ergebnisse sind in Abb. 37 dargestellt.

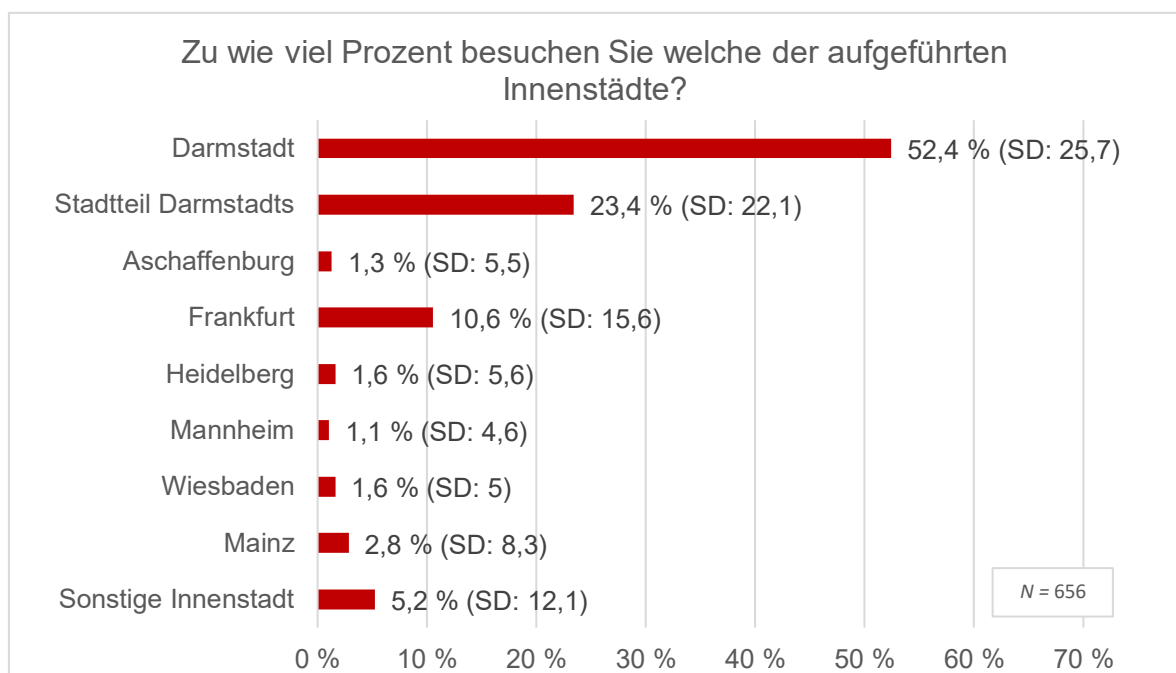


Abb. 37: Anteil der Besuche in verschiedenen Innenstädten

Es zeigt sich, dass neben der Darmstädter Innenstadt die Stadtteile Darmstadts die zweitgrößte Magnetwirkung auf die Befragten ausüben. Auf Rang drei folgt Frankfurt, dessen Innenstadt durchschnittlich 10,6 % der Besuche der Befragten verzeichnet.

Zwei Drittel der Befragten besuchen noch immer einmal pro Woche die Darmstädter Innenstadt

Um das aktuell vorhandene Potenzial im Sinne von Innenstadtbesuchen abzubilden, wurde gefragt, wie oft die Studienteilnehmer die Darmstädter Innenstadt besuchen (vgl. Abb. 38).

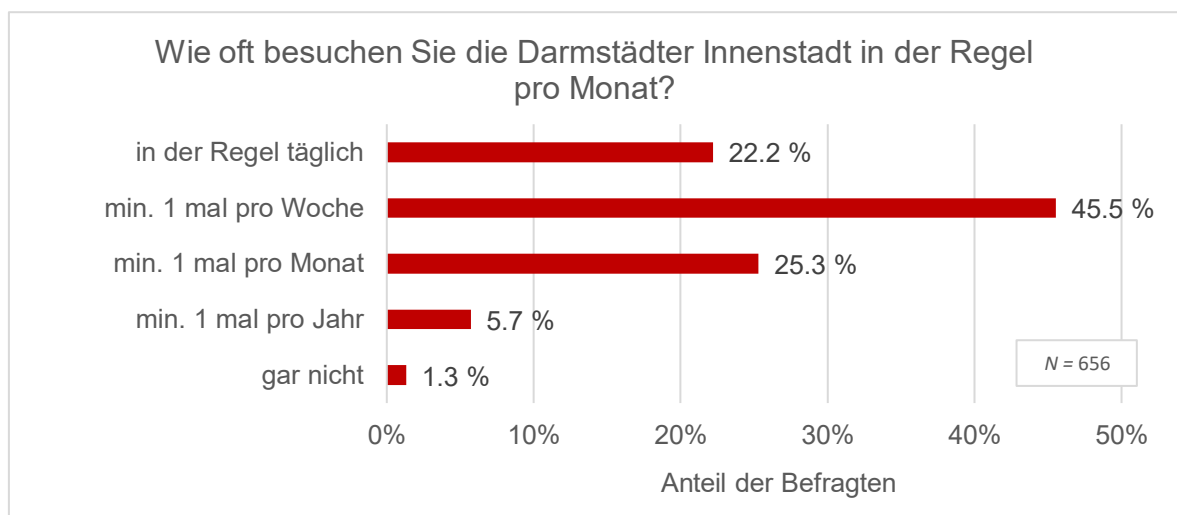
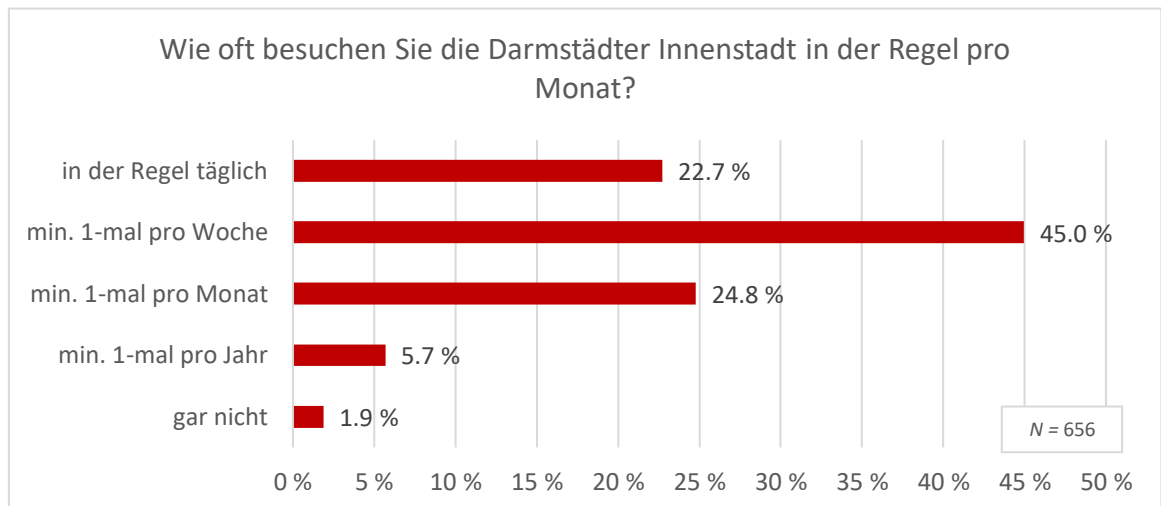


Abb. 38: Besuchshäufigkeit in der Darmstädter Innenstadt

Hier zeigt sich, dass insgesamt ca. 68 % der Befragten die Innenstadt mindestens einmal pro Woche besuchen. Dabei besucht mit 22 % sogar fast jede fünfte Person die Darmstädter Innenstadt täglich.

Nachhaltige Mobilität wird in Darmstadt großgeschrieben und wird zukünftig wichtiger

Um das Mobilitätsverhalten der (potenziellen) Innenstadtbesucher abzubilden, wurden die Befragten gebeten anzugeben, mit welchem Verkehrsmittel sie in der Regel die Darmstädter

Innenstadt erreichen sowie welche Verkehrsmittel sie zukünftig nutzen möchten (siehe Abb. 39).

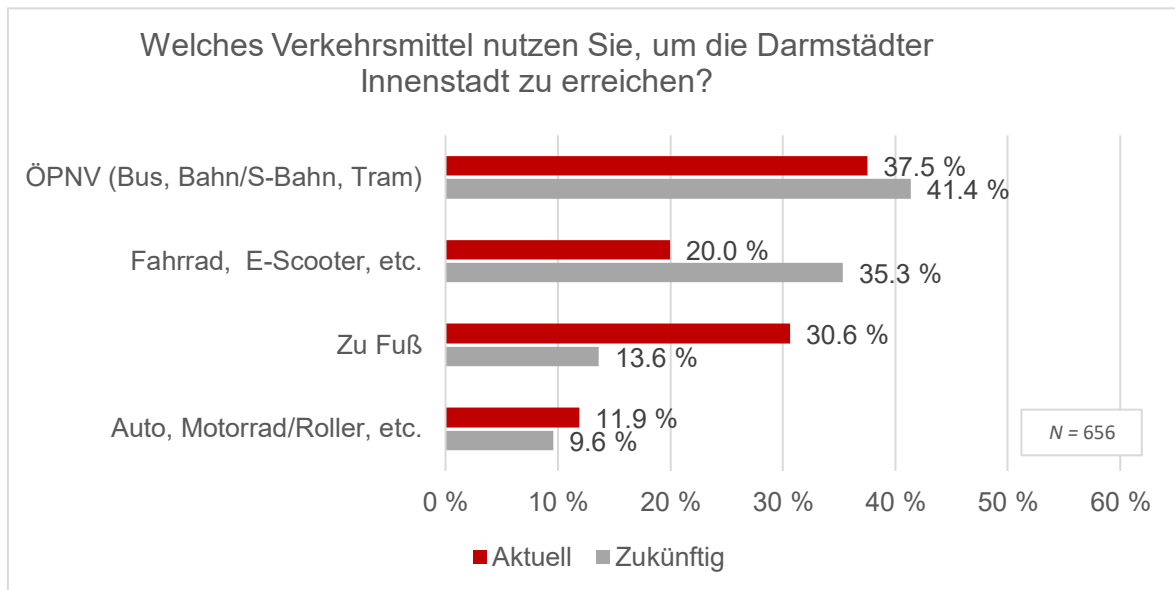


Abb. 39: Aktueller und zukünftiger Modalsplit für Innenstadtbesuche in Darmstadt

Mit 37,5 % öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV), 20,0 % nicht motorisierter Individualverkehr wie Fahrrad, E-Scooter etc. sowie 30,6 % zu Fuß zeigt sich deutlich, dass der Großteil der Innenstadtbesucher die Innenstadt mit solchen klimafreundlichen Verkehrsmitteln erreicht; so geben lediglich 11,9 % der Befragten an, die Innenstadt mit dem Auto, Motorrad (MIV) zu erreichen. Laut Aussage der Studienteilnehmer planen sie zukünftig vermehrt auf ökologische Verkehrsmittel zu setzen. Die ÖPNV-Nutzung würde damit um 3,9 % ansteigen und die Nutzung von Fahrrad, E-Scootern etc. sogar um 15,3 %. Dahingegen würde die Nutzung des MIV um 2,3 % sinken.

Um zu erfahren, welchen Einfluss Wohnen und Arbeiten auf die Stellplatznachfrage in der Innenstadt haben könnte, wurde die Verkehrsmittelwahl für diejenigen dargestellt, die grundsätzlich in der Stadt wohnen oder arbeiten wollen (vgl. Abb. 40).

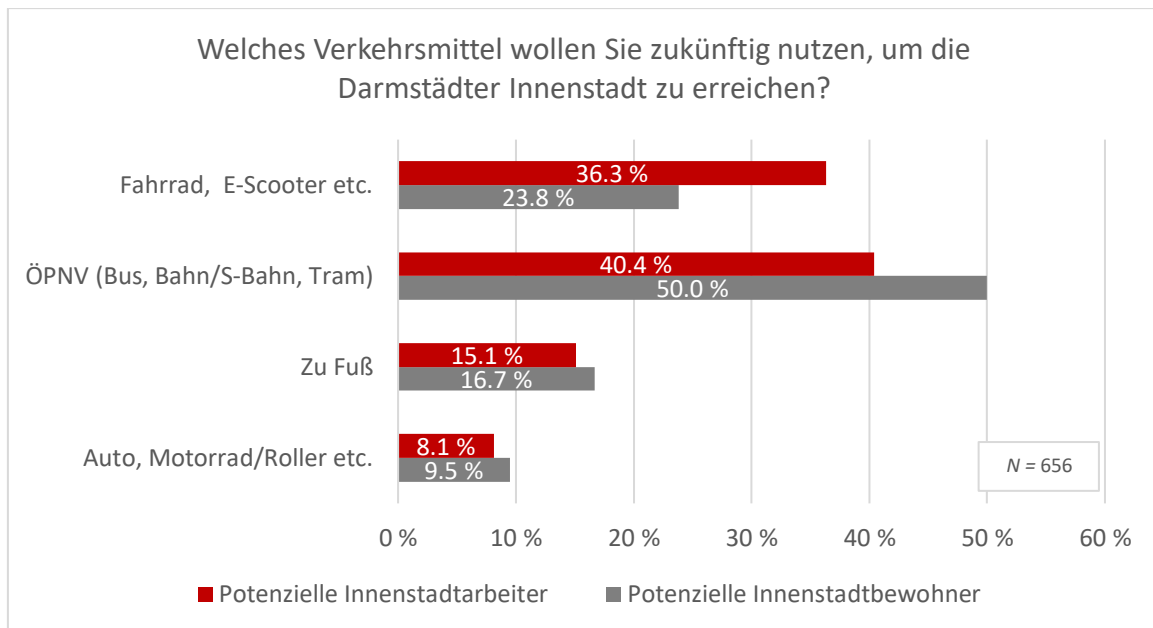


Abb. 40: Modalsplit potenzieller Innenstadtmitarbeiter/-bewohner

Die zuvor herausgestellte künftige Präferenz für ökologische Fortbewegungsmittel zeigt sich nochmals stärker bei der differenzierten Betrachtung von potenziellen Innenstadtbewohnern und -arbeitern. So wollen lediglich 8,1 % der potenziellen Innenstadtmitarbeiter und 9,5 % der potenziellen Innenstadtbewohner mit dem Auto in die Innenstadt gelangen (im Vergleich zu 9,6 % in der gesamten Stichprobe). Hier zeichnet sich ein Stellplatzbedarf von lediglich 0,08 Stellplätzen pro potenziellem Innenstadtmitarbeiter und 0,10 Stellplätze pro potenziellem Innenstadtbewohner ab.

Gut erreichbar und dann? Die Parkplatzsituation in Darmstadt erfährt starke Kritik

Die Erreichbarkeit der und Parkmöglichkeiten in der Innenstadt sind integraler Bestandteil der Customer Journey (vgl. Kapitel 4.1). Gleichzeitig zeigen die Ergebnisse der qualitativen State-of-the-Art-Analyse, dass die Erreichbarkeit mittels MIV sowie insbesondere die Parkplatzsituation der Darmstädter Innenstadt durch die Privatisierung der Parkhäuser insbesondere von den Experten größtenteils als mangelhaft eingeschätzt wird. Dabei ist die Nutzung kostenpflichtiger Parkhäuser in der Darmstädter Innenstadt für Nutzer von MIV alternativlos und die Kosten für das Parken werden laut den Experten von den Besuchern als zu hoch empfunden. Im nächsten Schritt wurden die Studienteilnehmer deshalb gebeten, die Erreichbarkeit und die Parkplatzsituation zu bewerten (vgl. Abb. 41).

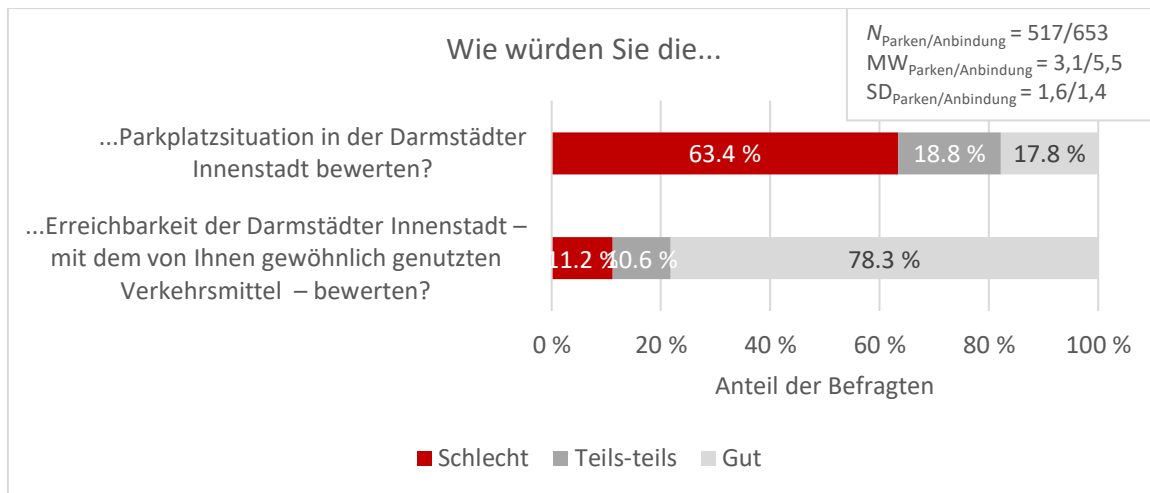


Abb. 41: Bewertung der Anreise und Parkmöglichkeiten in Darmstadt

In den Ergebnissen zeigt sich, dass die Erreichbarkeit von 78,3 % der Befragten als überwiegend gut bewertet wird. Dahingegen bewerten 63,4 % der Befragten die Parkplatzsituation als überwiegend schlecht. Dieses Ergebnis ist besonders problematisch für die Darmstädter Innenstadt, denn mangelnde Erreichbarkeit und das Fehlen von Parkmöglichkeiten können einen weiteren Attraktivitätsverlust der Innenstadt bedingen (Teale, 2013).

Besuchsgründe der Innenstadt zeigen ein stark homogenes Bild

Mit der veränderten Bedeutung des Einzelhandels in Innenstädten werden Funktionen wie Freizeit und eine allgemeine Erlebnisorientierung wichtiger. Auch die Experteninterviews und der erste Eigentümerworkshop verdeutlichen, dass diese Verschiebung der Funktionen eine wesentliche Herausforderung in der (immobilienwirtschaftlichen) Transformation der Darmstädter Innenstadt darstellen (vgl. Kapitel 5.3). Deshalb bildet ein Kernelement der Untersuchung die Betrachtung der Besuchsgründe der Darmstädter Innenstadt von (potenziellen) Innenstadtbesuchern, differenziert nach wochentags (Montag–Freitag), samstags sowie sonn- und feiertags. Dabei gliedern sich die Besuchsgründe in Hauptbesuchsgrund, Nebenbesuchsgrund, generell kein Besuchsgrund und Besuchsgrund für eine andere (Innen-)Stadt (vgl. Abb. 42).

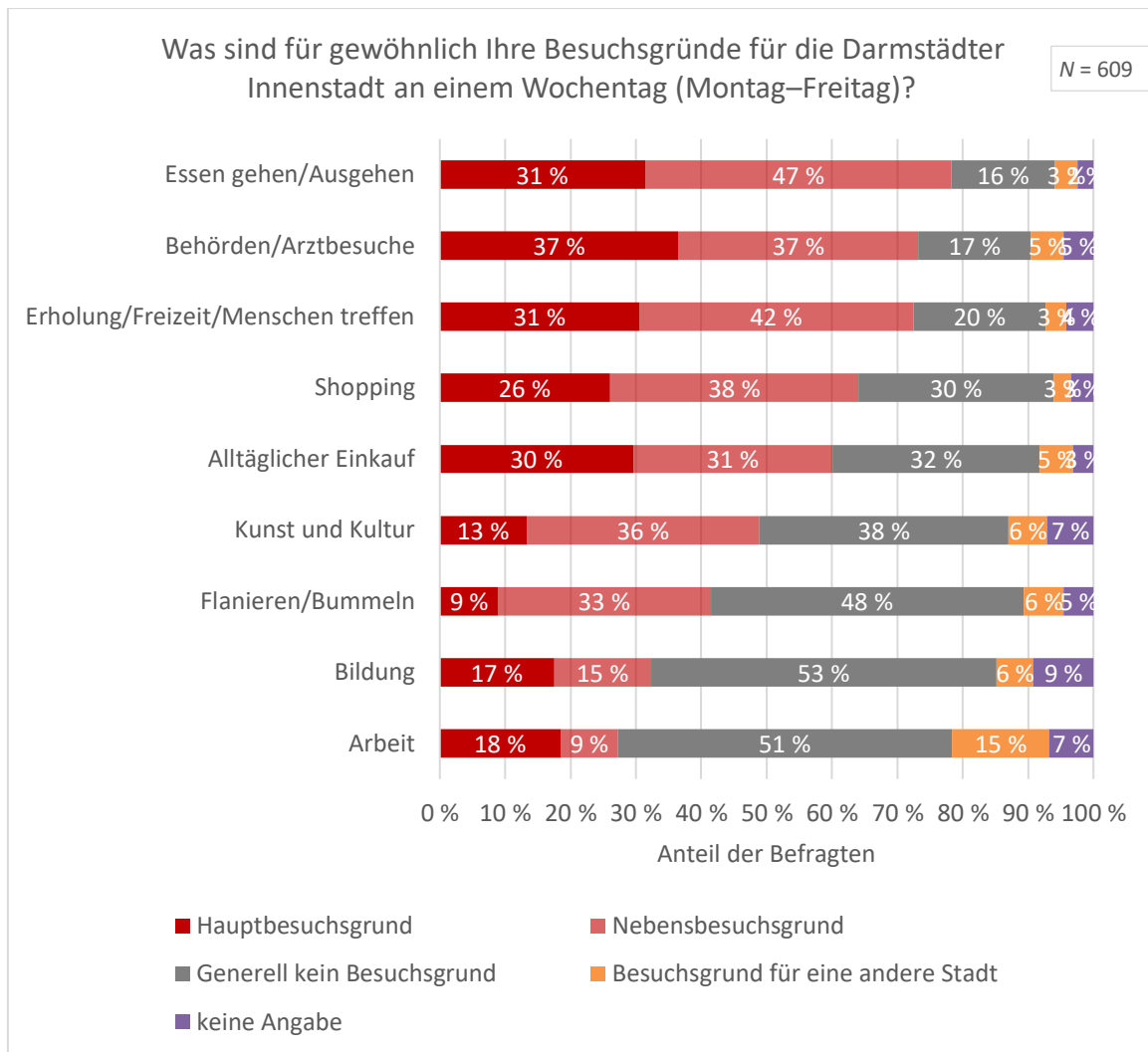


Abb. 42: Besuchsgründe an Wochentagen

Es wird deutlich, dass Bürger und Bürgerinnen die Darmstädter Innenstadt an Wochentagen insbesondere für Behördengänge oder Arztbesuche (37 % Hauptbesuchsgrund), zum Essen- bzw. Ausgehen (31 % Hauptbesuchsgrund), zur Erholung bzw. um Menschen zu treffen (31 % Hauptbesuchsgrund) sowie für ihren alltäglichen Einkauf (30 % Hauptbesuchsgrund) besuchen. Insbesondere die Funktion „Shopping“ ist wochentags für lediglich 26 % der Befragten ein Hauptbesuchsgrund. Dieser verhältnismäßig geringe Wert wird von „Flanieren/Bummeln“ noch unterschritten, was lediglich für 9 % der Innenstadtbesucher wochentags ein Hauptbesuchsgrund ist. Arbeiten in der Innenstadt hingegen ist aktuell für 18 % der Befragten einen Hauptbesuchsgrund.

Mehr als nur Büroarbeitsplätze: Arbeiten zeigt starke Kopplungseffekte mit den anderen Innenstadtfunktionen

Die Funktion Arbeiten zeigt dabei sehr homogen verteilte Synergieeffekte mit den anderen Nutzungen, welche in der nachfolgenden Abb. 43 dargestellt sind.

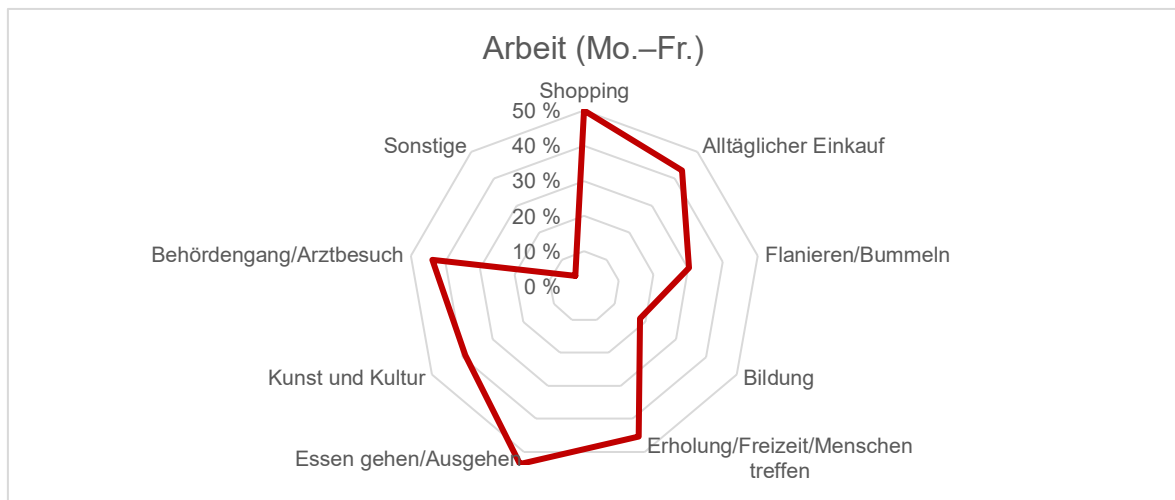


Abb. 43: Synergien der Funktion Arbeiten mit den anderen Innenstadtfunktionen

So nutzen beispielsweise 50 % der in der Innenstadt arbeitenden Personen ebenfalls das Shoppingangebot, 54 % gastronomische Angebote, 30 % verbinden die Arbeit in der Innenstadt mit Bummeln und 45 % mit Erholung bzw. Freizeit. Diese Betrachtung zeigt in aller Deutlichkeit das Potenzial, welches mit Arbeit in der Innenstadt einhergeht: So stellen in der Innenstadt arbeitende Personen insbesondere wochentags einen wesentlichen Umsatz- bzw. Frequenzbringer für flankierende Angebote dar und können zu einer gegebenenfalls veränderten Milieus-Durchmischung führen.

Starkes Ungleichgewicht in der Innenstadtnutzung: kein Shopping an Wochentagen, Samstage von Shopping dominiert

Die Verteilung der Besuchsgründe an Samstagen zeigt Abb. 44.

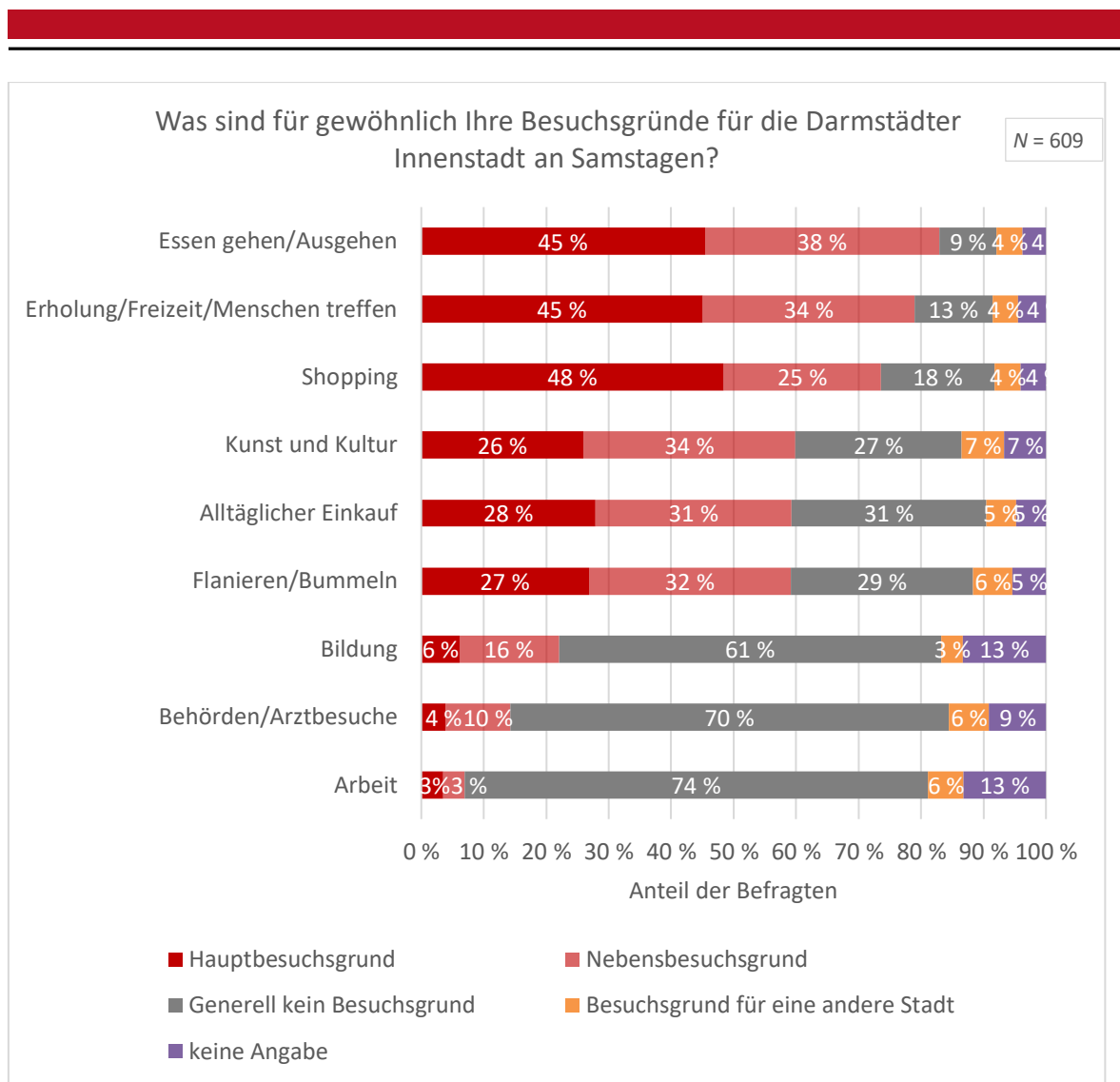


Abb. 44: Besuchsgründe an Samstagen

An Samstagen ist für 48 % der Befragten „Shopping“ der Hauptbesuchsgrund. Gefolgt von Essen gehen/Ausgehen sowie Erholung/Freizeit/Menschen treffen, was für je 45 % der Befragten ein Hauptbesuchsgrund an Samstagen ist. Der Vergleich mit den Besuchsgründen an Wochentagen zeigt ein grundlegend unterschiedliches Nutzungsverhalten an Wochentagen gegenüber Samstagen. Ebenfalls hervorzuheben ist, dass Flanieren und Bummeln für nur etwas mehr als ein Viertel der Befragten einen Hauptbesuchsgrund an Samstagen darstellt.

Tote Innenstadt an Sonntagen: Die Innenstadtfunktionen bieten an Sonntagen weniger Anziehungskraft

An Sonntagen und Feiertagen wirken Innenstädte oft deutlich leerer. Um besser zu verstehen, welche Gründe die Menschen dennoch in die Darmstädter Innenstadt ziehen, wurden die Besuchsmotive für diese Tage erhoben und in Abb. 45 dargestellt.

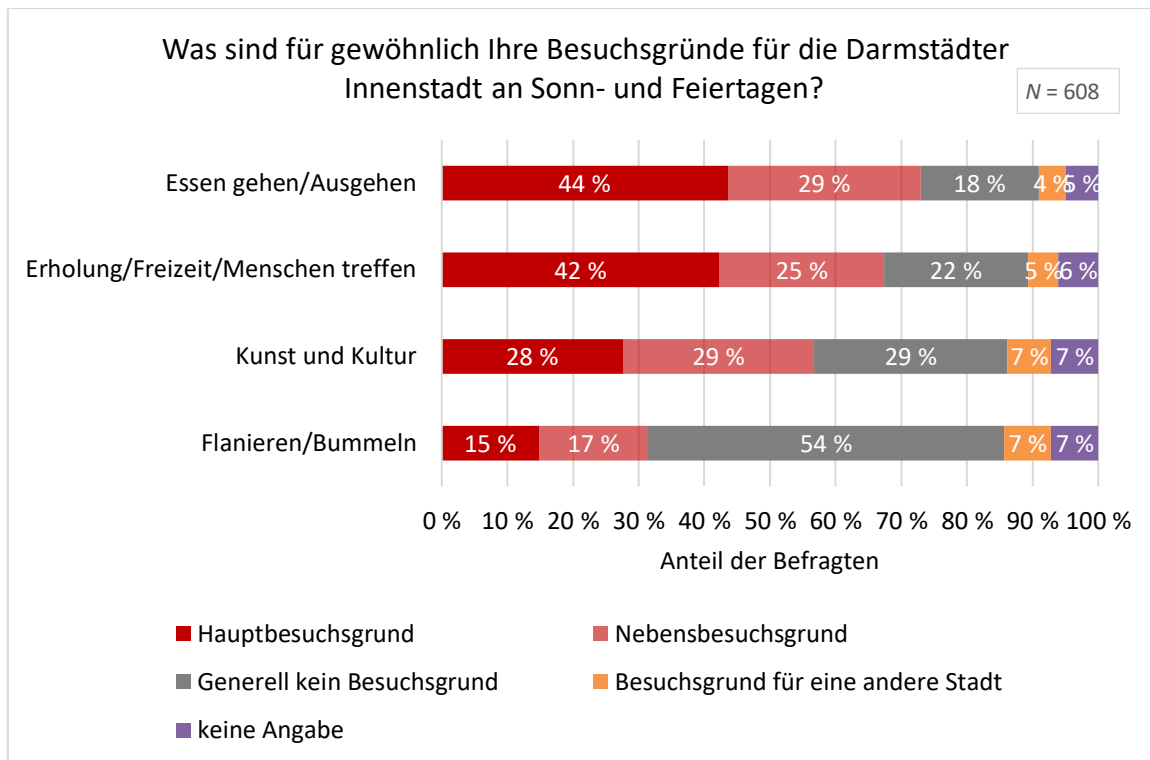


Abb. 45: Besuchsgründe an Sonn- und Feiertagen

Die Ergebnisse zeigen, dass an diesen Tagen mehr Menschen die Innenstadt nicht besuchen, da sie offenbar keinen Anlass dafür sehen (grauer Balken). Unter denjenigen, die die Innenstadt dennoch aufsuchen, spielen gastronomische Angebote (44 % Hauptbesuchsgrund), Erholung und Freizeit sowie das Treffen von Menschen (42 % Hauptbesuchsgrund) die größte Rolle. Für etwa jeden vierten Befragten ist Kunst und Kultur der Hauptbesuchsgrund.

Innenstadt als Arbeitsplatz gefragt – Wohnen muss attraktiver werden

Die Betrachtung der Besucherfrequenzen nach Wochentagen bzw. Uhrzeiten in Kapitel 5 verdeutlicht die Notwendigkeit der Belebung der Innenstadt sowohl wochentags als auch in den Abendstunden. In diesem Kontext wird das enorme Potenzial des Wohnens und Arbeitens zur Belebung der Innenstädte deutlich. Aus diesem Grund wird die Bedeutung der Darmstädter Innenstadt als Wohn- und Arbeitsplatz im Folgenden dargestellt, wobei der Fokus auf dem Wohn- bzw. Arbeitswunsch der Befragten liegt. Um den Wunsch der Befragten nach Arbeiten und Wohnen in der Innenstadt abzubilden, wurden sie gebeten anzugeben, ob sie grundsätzlich gerne in der Darmstädter Innenstadt arbeiten bzw. wohnen würden (vgl. Abb. 46).

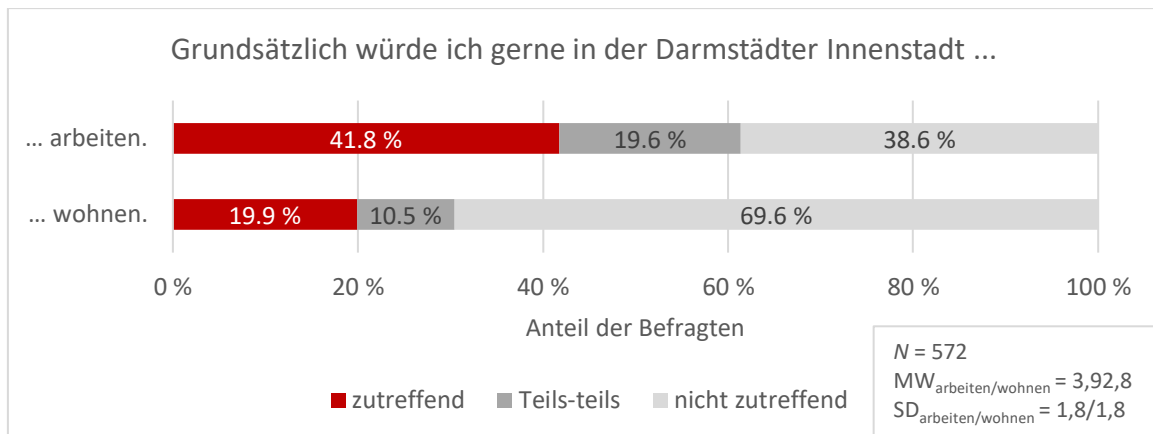


Abb. 46: Grundsätzlicher Wunsch in der Innenstadt zu arbeiten oder zu wohnen

Dabei gaben 41,8 % der Befragten an, in der Innenstadt grundsätzlich arbeiten zu wollen. Im Vergleich dazu können sich nur 19,9 % der Befragten grundsätzlich vorstellen, in der Innenstadt zu wohnen. 69,6 % der Befragten hingegen lehnen das Wohnen in der Innenstadt grundsätzlich ab.

Der Vergleich mit den Zustimmungswerten in der Deutschlandstudie zeigt teilweise deutliche Unterschiede (vgl. Abb. 47).

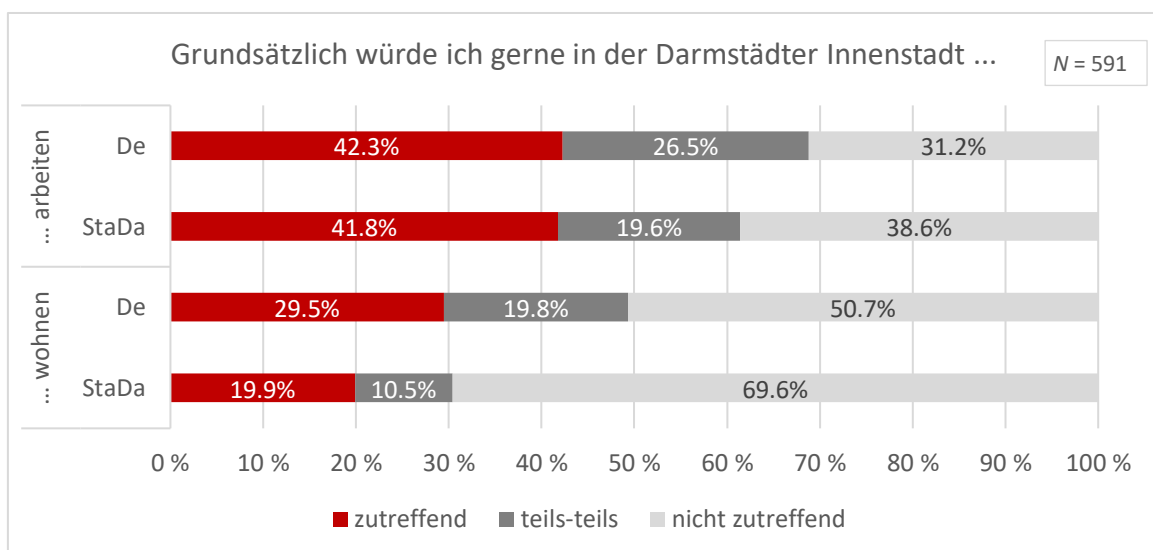


Abb. 47: Vergleich des Wohn- und Arbeitswunschs in der Darmstädter Innenstadt mit dem Deutschlandpanel

So geben 41,8 % der Befragten Darmstädter Innenstadtbesucher und somit ein gleich großer Anteil an Befragten wie im Bundesdurchschnitt an, grundsätzlich gerne in der Darmstädter

Innenstadt arbeiten zu wollen. Lediglich 19,9 % und damit ca. 9 % weniger als im Bundesdurchschnitt äußern jedoch den Wunsch, in der Darmstädter Innenstadt zu wohnen.

Zu teuer, zu klein, zu wenig: Darmstadts Wohnangebot trifft den Nerv der Mieter nicht

Die Hinderungsgründe für das Wohnen in der Innenstadt werden im Folgenden dargestellt (vgl. Abb. 48).

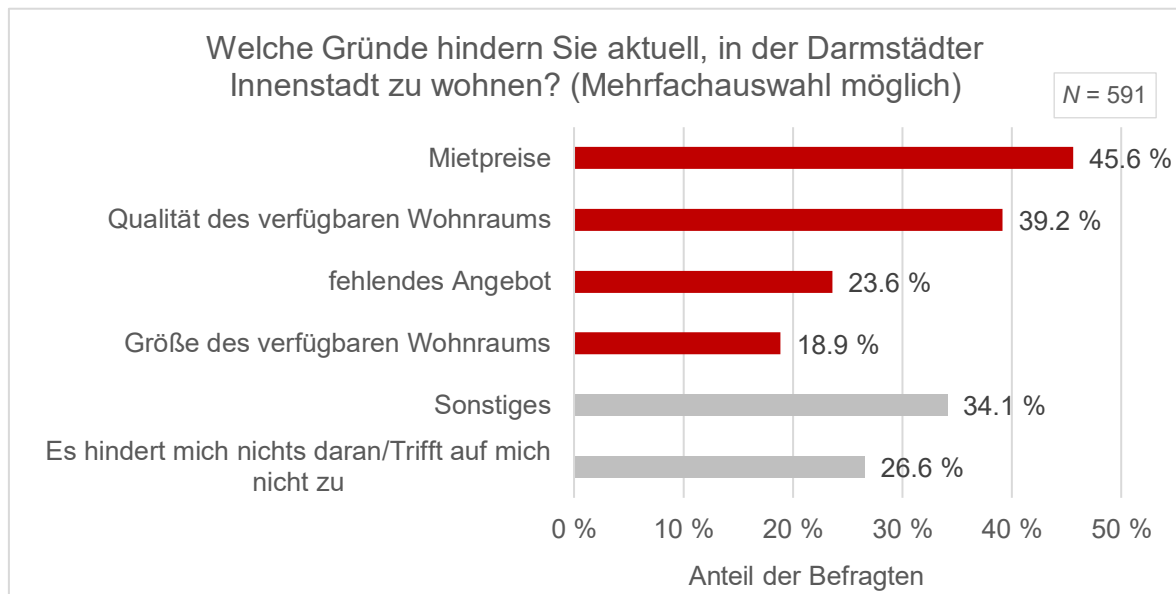


Abb. 48: Barrieren für das Wohnen in der Innenstadt

Mit einem Anteil von 45,6 % der Befragten sind hierbei Mietpreise das meistgenannte Hindernis, gefolgt von der Qualität des verfügbaren Wohnraums (39,2 % Zustimmung), ein fehlendes Angebot (23,6 % Zustimmung) sowie die Größe des verfügbaren Wohnraums (18,9 % Zustimmung). Diese Ergebnisse zeigen deutlich, dass das aktuell verfügbare Wohnangebot in der Darmstädter Innenstadt an den Bedürfnissen bzw. der Nachfrage der Befragten vorbeigeht.

Um das aktuelle Potenzial für Wohnen in der Innenstadt zu untersuchen, ist in der folgenden Grafik die Subgruppe derer dargestellt, für die das fehlende Angebot, aber nicht der Preis ein Hindernis darstellt (vgl. Abb. 49).

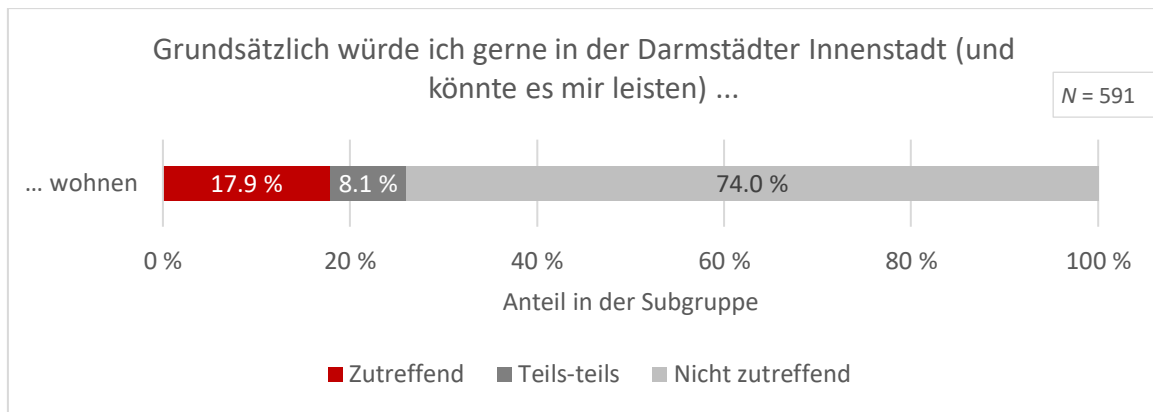


Abb. 49: Grundsätzlicher Wohnwunsch in der Innenstadt, Subgruppe Hinderungsgründe außer Mietpreis

Hier zeigt sich, dass 17,9 % der Befragten, für die Mietpreise kein Hindernis darstellen, auch in der Innenstadt wohnen wollen. Dies wurde auch durch die Experteninterviews in Teilen bestätigt. Konkret bedeutet dies, dass ca. 6 % der Befragten (auf das Gesamtsample hochgerechnet) grundsätzlich in der Innenstadt wohnen würden und nicht durch die Mietpreise, sondern andere Faktoren wie die Qualität des verfügbaren Wohnraums, dem fehlenden Angebot und der Größe daran gehindert werden.

6.2.3 Funktionsbewertung von Immobilien und öffentlichem Raum

Um die aktuelle Qualität des öffentlichen Raums zu bewerten, wurden die zwölf urbanen Qualitätskriterien des Architekten Jan Gehl herangezogen (Gehl, 2010). Diese Kriterien decken wichtige Aspekte öffentlicher Räume sowie deren Umsetzung ab und sind in drei übergeordnete Teilbereiche gegliedert (vgl. Abb. 50).

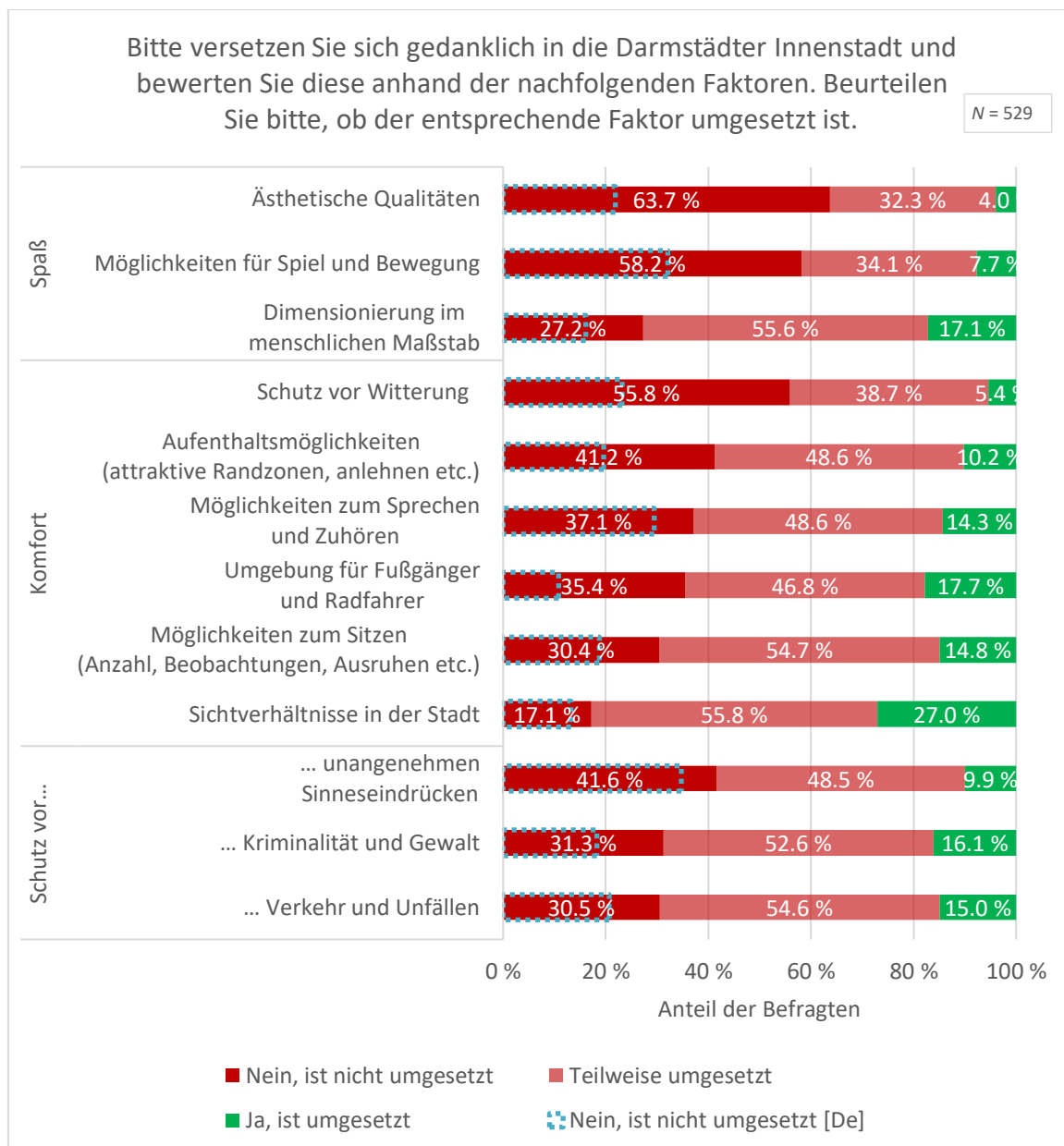


Abb. 50: Zwölf urbane Qualitätskriterien

Die Qualität des öffentlichen Raums schneidet im Vergleich zum Bundesdurchschnitt unterdurchschnittlich ab

Im Bereich **Spaß** zeigen sich besonders bei der ästhetischen Qualität (64 %) und der Möglichkeit für Spiel und Bewegung (58 %) erhebliche Defizite in der Darmstädter Innenstadt. Im Vergleich zur deutschlandweiten Untersuchung sehen fast dreimal so viele Menschen erhebliche Defizite bei der ästhetischen Qualität und fast doppelt so viele bei der Möglichkeit für Spiel und Bewegung in der Innenstadt.

Im Bereich **Komfort** werden vor allem Defizite beim Schutz vor Witterung wahrgenommen. Zudem geben 41 % der Befragten an, dass es an attraktiven Aufenthaltszonen fehlt – ein Wert, der doppelt so hoch ist wie in der Deutschlandstudie.

Im Bereich **Schutz** kritisieren die Befragten insbesondere den mangelnden Schutz vor unangenehmen Sinneseindrücken bzw. Emissionen (42 %). Zusätzlich zeigt sich ein Defizit beim Schutz vor Kriminalität und Gewalt (31 %), was auf ein schlechtes Sicherheitsempfinden in der Innenstadt hinweist.

Insgesamt schneidet der öffentliche Raum in der Darmstädter Innenstadt in allen Bereichen schlechter bis viel schlechter ab als die Innenstädte der deutschlandweiten Untersuchung. Besonders ausgeprägt ist die Diskrepanz beim Schutz vor Witterung, der Möglichkeit für Spiel und Bewegung und insbesondere auch bei der ästhetischen Qualität.

Die architektonische Qualität der Darmstädter Innenstadt wird von den Befragten gering eingeschätzt

Die Attraktivität von Innenstädten determiniert sich insbesondere durch die ästhetische bzw. architektonische Anmutung des öffentlichen und privaten Raums. Aus diesem Grund wurde die Architekturqualität der Darmstädter Innenstadt abgefragt und wird nachfolgend dargestellt. Um die Architekturqualität der Darmstädter Innenstadt zu analysieren, wurden ausgewählte Items aus dem „Perceived Residential Environment Quality (PREQ)“-Konstrukt herangezogen (Fornara et al., 2010). Die Ergebnisse sind Abb. 51 zu entnehmen.

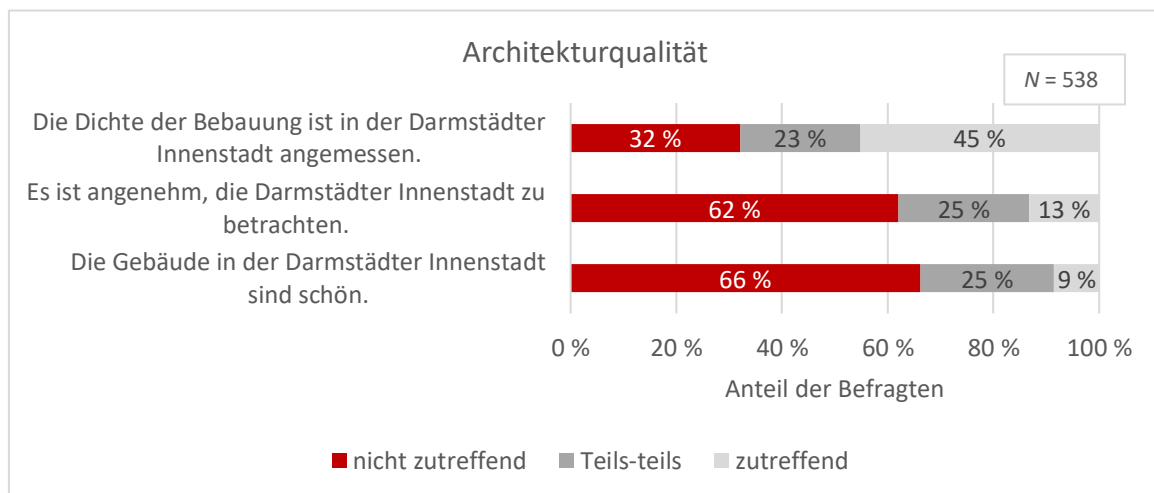


Abb. 51: Wahrgenommene architektonische Qualität der Darmstädter Innenstadt

45 % der Befragten geben an, dass die Dichte der Bebauung in der Darmstädter Innenstadt angemessen ist (MW: 4,1; SD: 1,5). Hingegen geben lediglich 13 % der Befragten an, es sei angenehm, die Darmstädter Innenstadt zu betrachten, 62 % lehnen diese Aussage ab (MW: 3,1;

SD: 1,3). Bei Betrachtung der Gebäude der Darmstädter Innenstadt ergibt sich nachfolgendes Bild: lediglich 9 % der Befragten geben an, die Gebäude in der Darmstädter Innenstadt seien schön – 66 % und somit zwei Drittel der befragten (potenziellen) Innenstadtbesucher lehnen diese Aussage ab (MW: 2,9; SD: 1,3). Insgesamt zeigt sich demnach, dass die architektonische Anmutung der Innenstadt von (potenziellen) Innenstadtbesuchern als gering eingeschätzt wird.

Sinnvolle Zwischennutzungen von Leerständen zeigen weiterhin ungenutztes Potenzial

Leerstände sind eine der zentralen Herausforderungen von Innenstädten. In der Darmstädter Innenstadt sind gemäß Aussagen der Experten seit einigen Jahren zunehmend Leerstände zu verzeichnen, die die Attraktivität der Innenstadt mindern (vgl. Kapitel 4.2). Dabei ist es entscheidend, wie auf die Leerstände reagiert wird und wie dies durch die Bürger wahrgenommen wird, weshalb die Nachfrage nach einer sinnvollen Nachnutzung von Leerständen abgefragt wurde (vgl. Abb. 52).

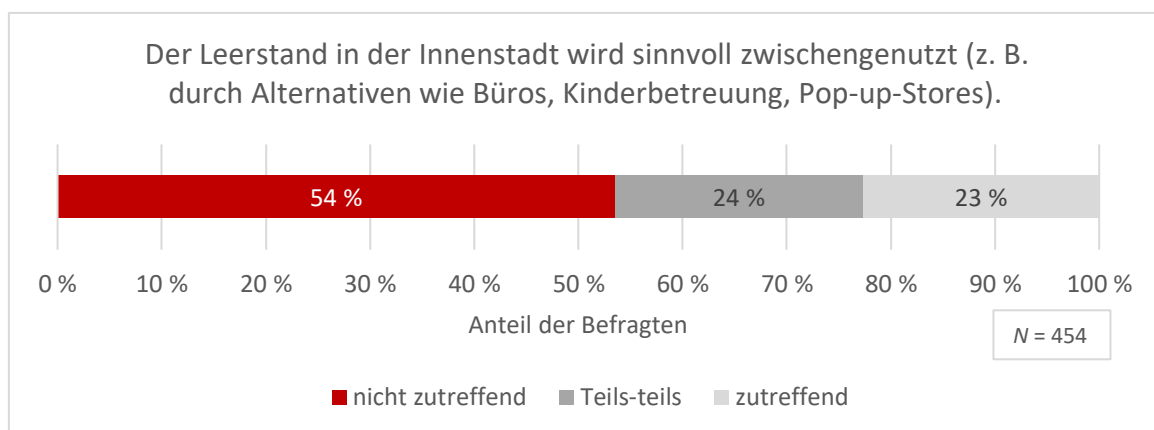


Abb. 52: Bewertung der Leerstände

54 % der Befragten lehnen die Aussage ab, dass Leerstände in der Darmstädter Innenstadt sinnvoll zwischengenutzt werden, beispielsweise durch Büros, Kinderbetreuung oder Pop-up-Stores. Immerhin knapp ein Viertel der Befragten stimmt dieser Aussage zu (MW: 3,4; SD: 1,5).

Ergebnisse zeigen tendenziellen Wunsch nach „Angebotsclustern“ in der Darmstädter Innenstadt

Die Darmstädter Innenstadt weist aktuell ein sehr homogenes Bild auf. Im Gegensatz zu anderen Großstädten gibt es keine „Angebotscluster“, in denen ähnlich(-preisig)e Angebote örtlich gebündelt sind. Auch im ersten Eigentümerworkshop wurde mehrfach auf das Fehlen eines „Quartierdenkens“ hingewiesen (vgl. Kapitel 5). Um zu untersuchen, ob eine solche Clusterung grundsätzlich für (potenzielle) Innenstadtbesucher attraktiv ist, wurden die

Befragten gebeten anzugeben, ob sie es bevorzugen würden, solche Angebotscluster auch in der Darmstädter Innenstadt vorzufinden (vgl. Abb. 53).

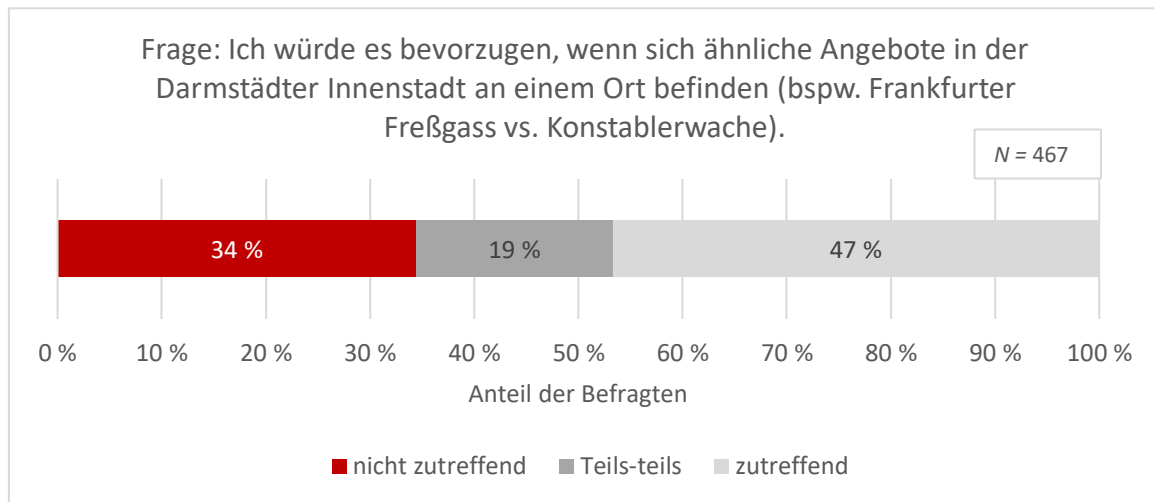


Abb. 53: Wunsch nach Angebotsclustern

Mit einer Zustimmung von 47 % (MW: 4,2; SD: 1,7) und damit knapp der Hälfte der Befragten zeigt sich eine tendenzielle Neigung weg vom Status quo und somit einer „Zerstreuung“ ähnlicher bzw. ähnlich-preisiger Angebote über die gesamte Innenstadt hinweg, hin zu Angebotsclustern, also einer Bündelung ebenjener Angebote.

Die Darmstädter Innenstadt entspricht eindeutig nicht der Idealvorstellung der Bürger

Um die Zufriedenheit der (potenziellen) Besucher mit der Darmstädter Innenstadt abzubilden, wurde das ACSI (American Customer Satisfaction Instrument) angewendet (Morgeson et al., 2023). Das Konstrukt bildet anhand dreier Fragen die Zufriedenheit ab (vgl. Abb. 54).

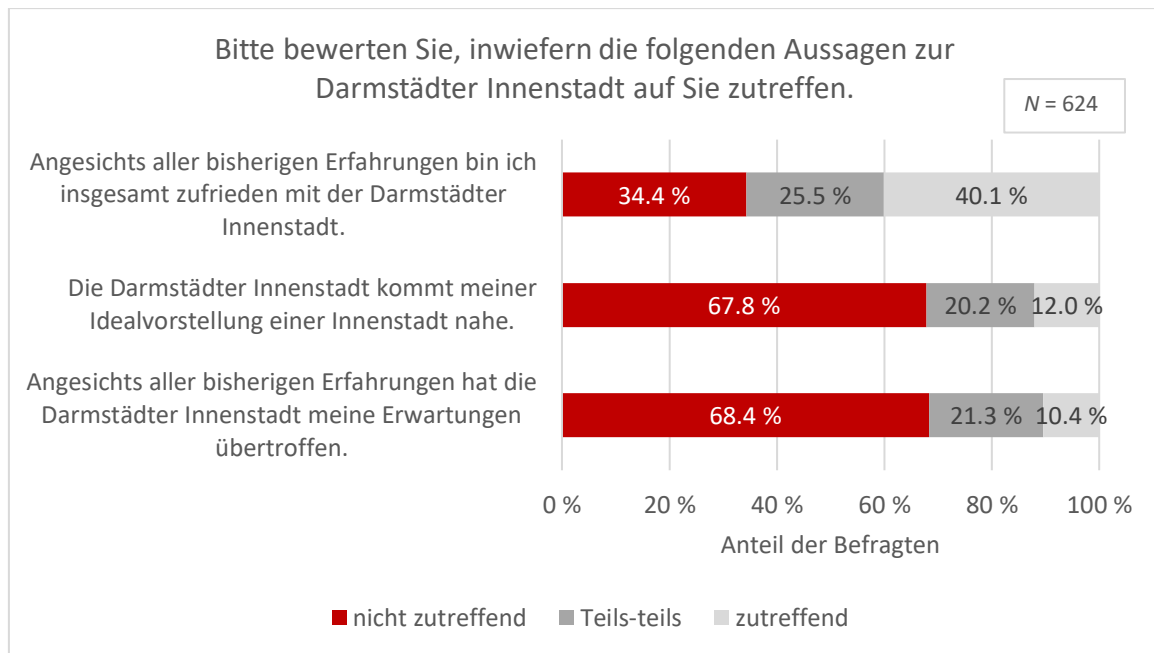


Abb. 54: ACSI-Fragen zur Zufriedenheit mit der Innenstadt

Die Ergebnisse zeigen eine eher heterogene Einschätzung: So geben 40 % der Befragten an, sie seien angesichts aller bisheriger Erfahrungen insgesamt zufrieden mit der Darmstädter Innenstadt; 34 % lehnen diese Aussage jedoch ab (MW: 4,0; SD: 1,4). Je 68 % der Befragten lehnen jedoch die Aussage ab, die Darmstädter Innenstadt komme ihrer Idealvorstellung einer Innenstadt nahe (MW: 2,9; SD: 1,4), sowie die Aussage, dass die Darmstädter Innenstadt ihre Erwartungen übertroffen habe (MW: 2,9; SD: 1,3). Dies spiegelt den „funktionalen Charakter“ der Darmstädter Innenstadt wider, der bereits bei der Betrachtung der Entwicklung der Aktivitäten ersichtlich wurde.

Um Unterschiede der Zufriedenheit nach Wohnort zu untersuchen, wurde eine Subgruppenuntersuchung durchgeführt (vgl. Abb. 55).

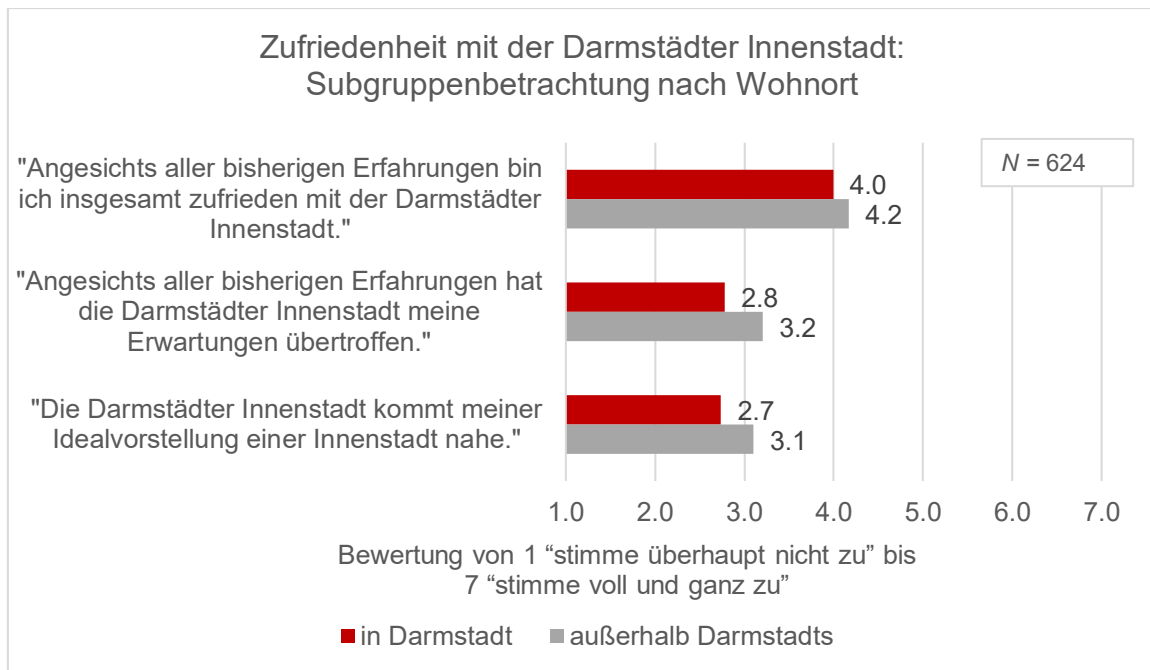


Abb. 55: ACSI-Fragen zur Zufriedenheit mit der Innenstadt nach Wohnort

Es zeigt sich, dass (potenzielle) Innenstadtbesucher, deren Wohnort außerhalb Darmstadts liegt, tendenziell zufriedener mit der Darmstädter Innenstadt sind als Befragte, deren Wohnort sich in Darmstadt befindet

6.2.4 Zukünftige Anforderungen an die Darmstädter Innenstadt

Neben der Entwicklung der Innenstadtfunktionen in der Vergangenheit wurde auch gefragt, wie die Attraktivität dieser Funktionen die zukünftige Besuchsabsicht beeinflusst (vgl. Abb. 56).

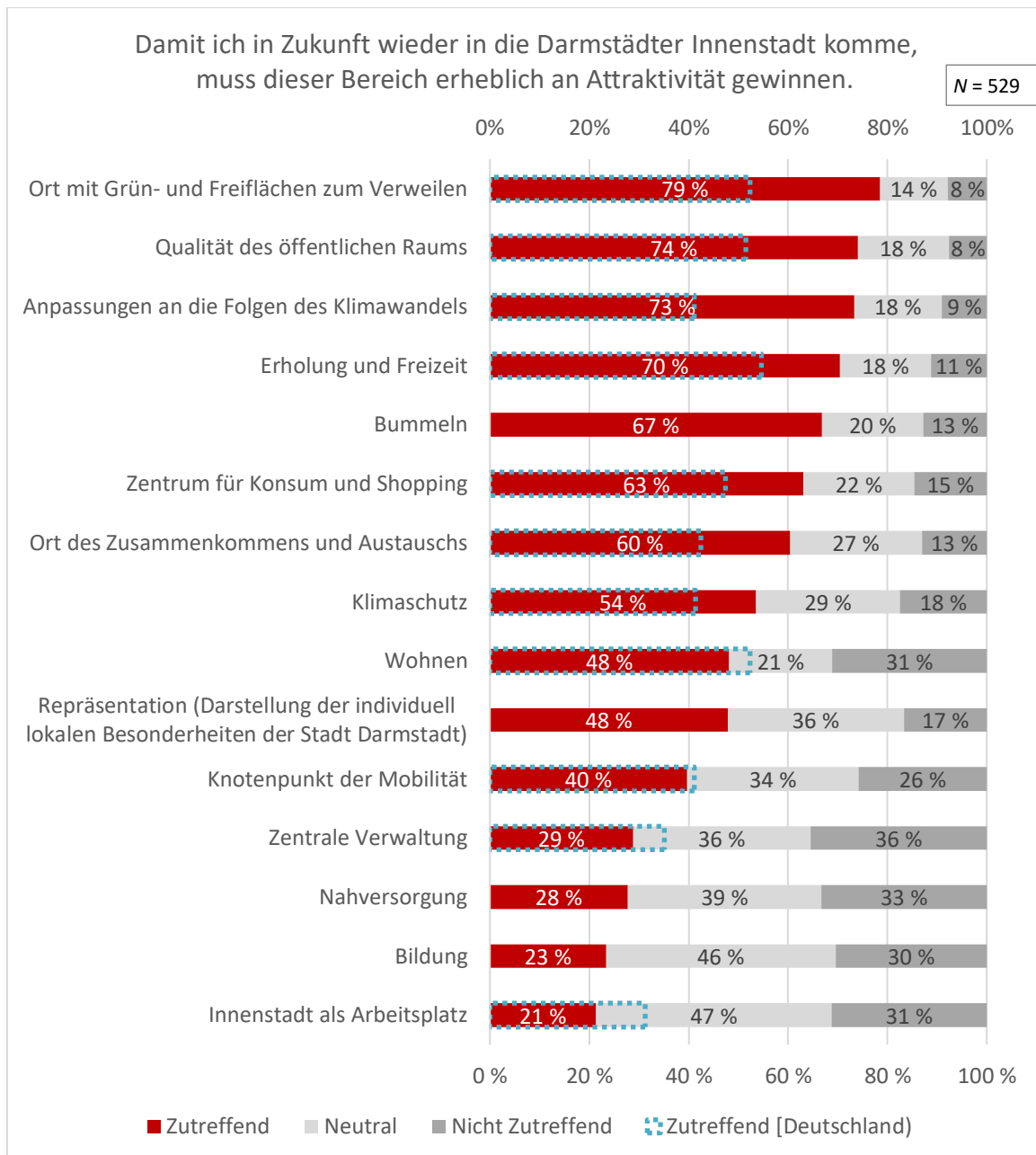


Abb. 56: Attraktivitätsfaktoren für die Darmstädter Innenstadt: Was Besucher zurückbringt

Darmstadts Innenstadt neu beleben: Vom Durchgangsort zum Lieblingsort

Die Befragten gaben an, dass Funktionen im Zusammenhang mit einer besseren Aufenthaltsqualität die Besuchshäufigkeit erhöhen würden. Konkret äußerten sich 79 % der Befragten positiv zu einer Attraktivitätssteigerung bei den Grün- und Freiflächen, während 74 % eine Verbesserung des öffentlichen Raums als anziehend betrachten. Ebenso gaben 70 % der Befragten an, dass optimierte Angebote für Erholung und Freizeit ihre Besuche in der Innenstadt erhöhen würden, während 73 % eine verbesserte Klimaadaptation und 60 % eine

Förderung von Möglichkeiten des Zusammenkommens und der Kommunikation als entscheidende Faktoren nannten. Alle genannten Aspekte wurden von den Befragten in Darmstadt als wichtiger eingeschätzt als von den Befragten der deutschlandweiten Vergleichsstudie. Im Gegensatz dazu rangiert die Funktion der Innenstadt als Zentrum für Konsum und Versorgung lediglich auf Platz 6 der Prioritätenliste. Dennoch ist dieser Aspekt für einen deutlich größeren Anteil der Befragten in Darmstadt relevant als für die Teilnehmenden der deutschlandweiten Studie. Insgesamt zeigt sich so, dass Erlebnisorientierung, Freizeitcharakter und erhöhte Aufenthaltsqualitäten dazu führen können, dass die Darmstädter Innenstadt künftig an Attraktivität gewinnt und erneut zum „Lieblingsort“ ihrer Besucher wird.

Im nächsten Schritt wurden zu den genannten Funktionen konkrete Innenstadterlebnisse und die damit verbundenen Emotionen dargestellt. Diese werden in die Kategorien Einzelhandel, Gastronomie, Arbeiten, Wohnen und Sonstiges differenziert und werden nachfolgend beschrieben.

Mehr Klasse statt Masse: hochwertiger Einzelhandel als Schlüssel zur Belebung der Darmstädter Innenstadt

Die Ergebnisse der Experteninterviews zeigen deutlich, dass Pop-up-Stores bzw. aufregende, qualitativ hochwertige Einkaufserlebnisse für die Transformation der Darmstädter Innenstadt von hoher Relevanz sind (vgl. Kapitel 4.2). Welche Bedeutung diese Punkte für die Darmstädter Innenstadt aus Besuchersicht haben, wurde abgefragt und ist nachfolgend dargestellt (vgl. Abb. 57).

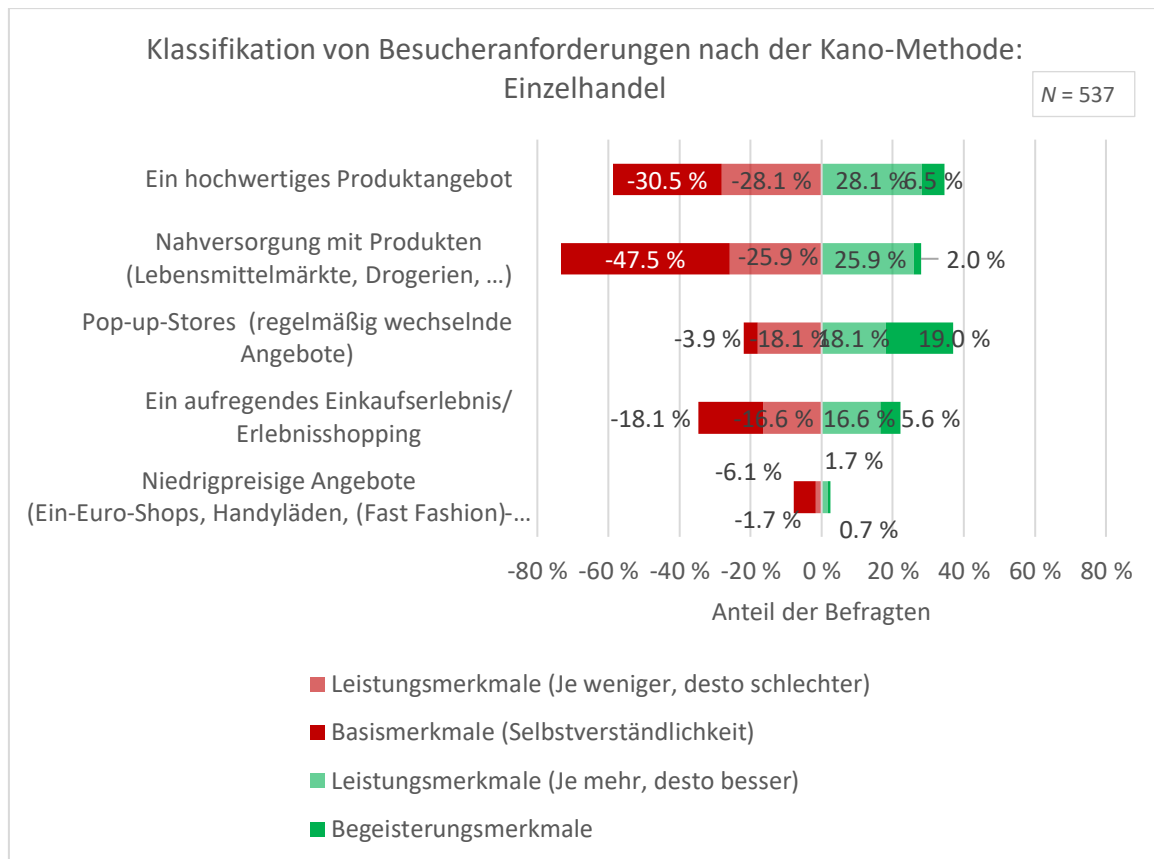


Abb. 57: Klassifikation von Besucheranforderungen nach der Kano-Methode: Einzelhandel

Die Ergebnisse zeigen, dass ein hochwertiges Produktangebot mit einem Anteil von 28 % Leistungsmerkmal und 7 % Begeisterungsmerkmal für mehr als ein Drittel der Darmstädter Innenstadtbesucher zu Zufriedenheit führt. Gleichzeitig führt das Fehlen dieses Angebotes mit einem Anteil von 31 % Basismerkmal zu großer Unzufriedenheit. Auch das Fehlen eines aufregenden Einkaufserlebnisses bzw. Erlebnishoppings führt bei jedem fünften Befragten zu Unzufriedenheit. Ebenfalls hervorzuheben ist, dass die Befragten keinen Bedarf an niedrigpreisigen Angeboten, wie Ein-Euro-Shops oder Textildiscountern, zeigen. Mit einem Anteil von 19 % Begeisterungsmerkmal bieten Pop-up-Stores mit regelmäßig wechselnden Angeboten in dieser Studie das größte Begeisterungspotenzial für Innenstadtbesucher.

Mithilfe einer Subgruppenbetrachtung wurde untersucht, ob die Merkmale sich zwischen den Kundensegmenten unterscheiden (vgl. Abb. 58).

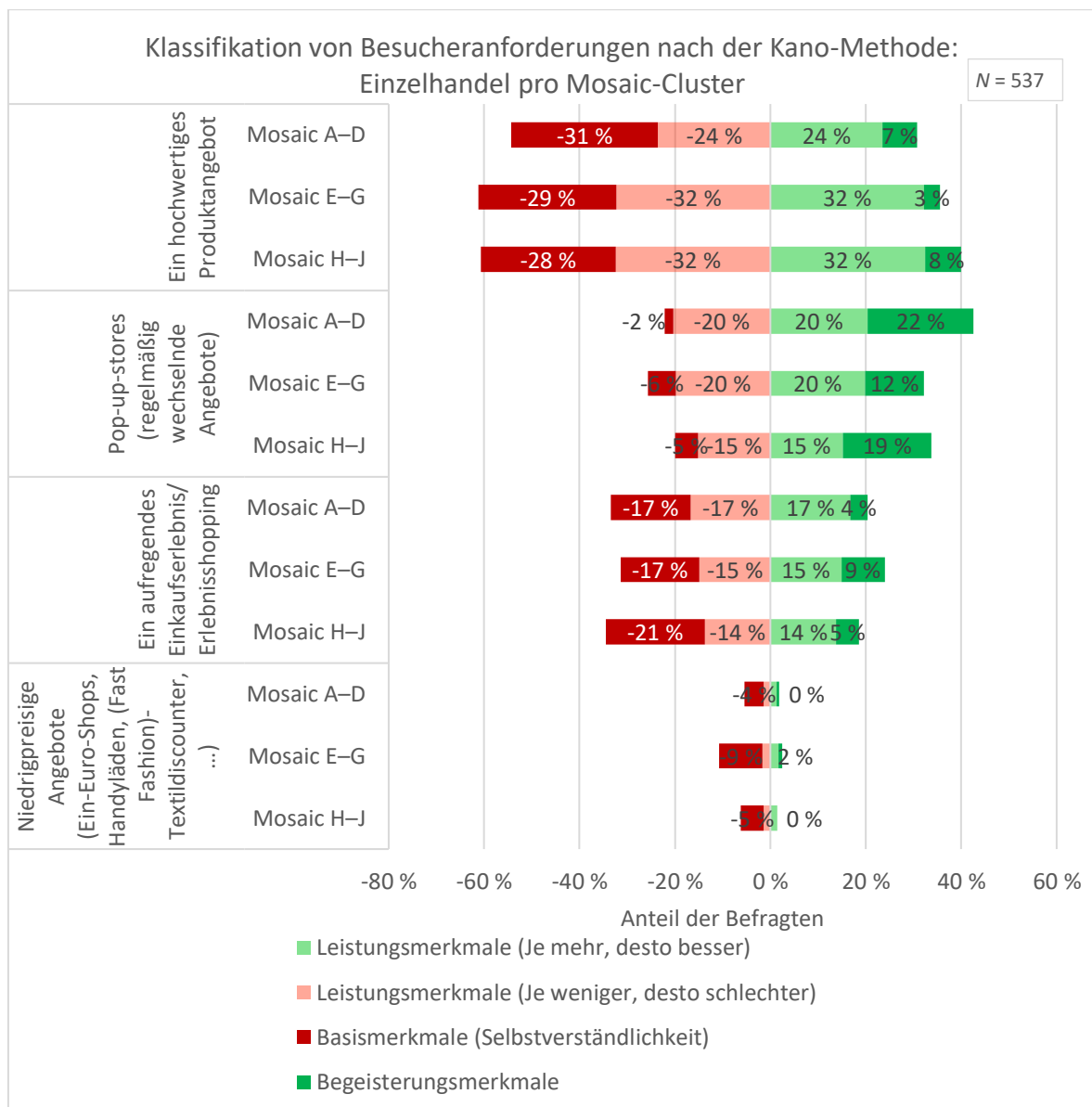


Abb. 58: Klassifikation von Besucheranforderungen nach der Kano-Methode: Einzelhandel nach Mosaic-Milieus

Die Subgruppenbetrachtung der Besucheranforderungen im Bereich Einzelhandel nach Mosaic-Milieugruppen zeigt deutlich, dass hochwertige Produktangebote von allen Milieugruppen gleichermaßen gefordert werden und nicht ausschließlich die Bedürfnisse kaufkräftiger Milieus abbilden. Auch Pop-up-Stores mit regelmäßig wechselndem Produktangebot besitzen großes Begeisterungspotenzial über alle Milieugruppen hinweg, für einen besonders hohen Anteil der kaufkräftigen Milieus (Mosaic A–D) von 22 % ist dies gar ein Begeisterungsmerkmal.

Kulinarischer Magnet: Wie Gastronomie die Attraktivität der Darmstädter Innenstadt steigert

Ein wesentliches Element für belebte und multifunktionale Innenstädte ist das gastronomische Angebot. Um den Bedarf an diesen Angeboten zu ermitteln, wurden die Befragten mittels Kano-Methode zu nachfolgenden gastronomischen Angeboten befragt: Slow-Food-Gastronomie, wie Cafés und Restaurants, Außengastronomie, Abendgastronomie, wie Bars und Kneipen, sowie Fast-Food-Gastronomie (vgl. Abb. 59).

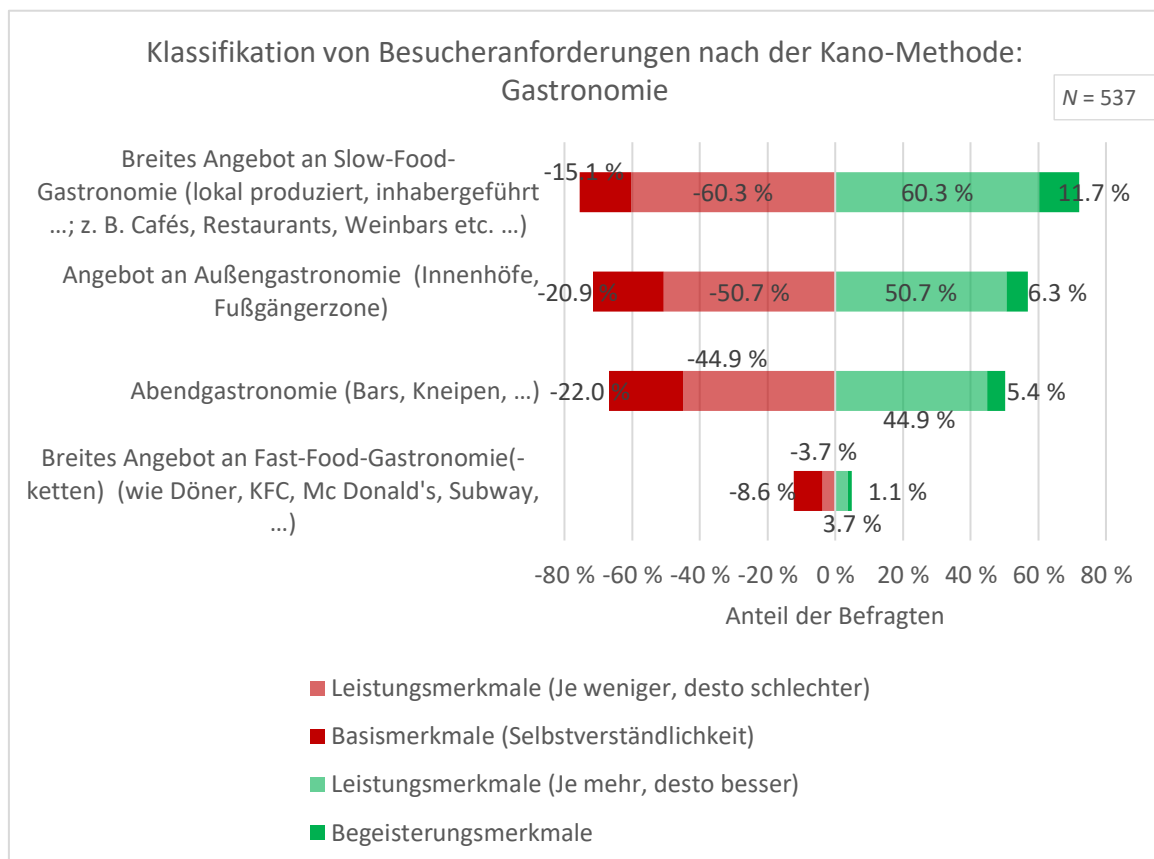


Abb. 59: Klassifikation von Besucheranforderungen nach der Kano-Methode: Gastronomie

Zunächst sticht heraus, dass der Anteil an Leistungsmerkmalen wesentlich höher ausgeprägt ist als bei der Betrachtung des Einzelhandels. Dabei führen sowohl Slow-Food-Gastronomie (für 60 % Leistungsanforderung) und Außengastronomie in Innenhöfen oder Fußgängerzonen (für 51 % Leistungsanforderung) als auch ein Angebot an Abendgastronomie (für 45 % Leistungsanforderung) bei den Befragten zu Zufriedenheit. Der hohe Anteil derjenigen, für die dies ein Basismerkmal ist, mit Werten zwischen 15–22 %, zeigt, dass das Fehlen dieser Angebote zu enormer Unzufriedenheit führt. Ein Bedarf an Fast-Food-Gastronomie (für 8,6 % Basismerkmal, 3,7 % Leistungsmerkmal, 1,1 % Begeisterungsmerkmal) herrscht hingegen kaum.

Die Ergebnisse der Subgruppenbetrachtung nach Mosaic-Milieus sind in Abb. 60 aufgeführt.

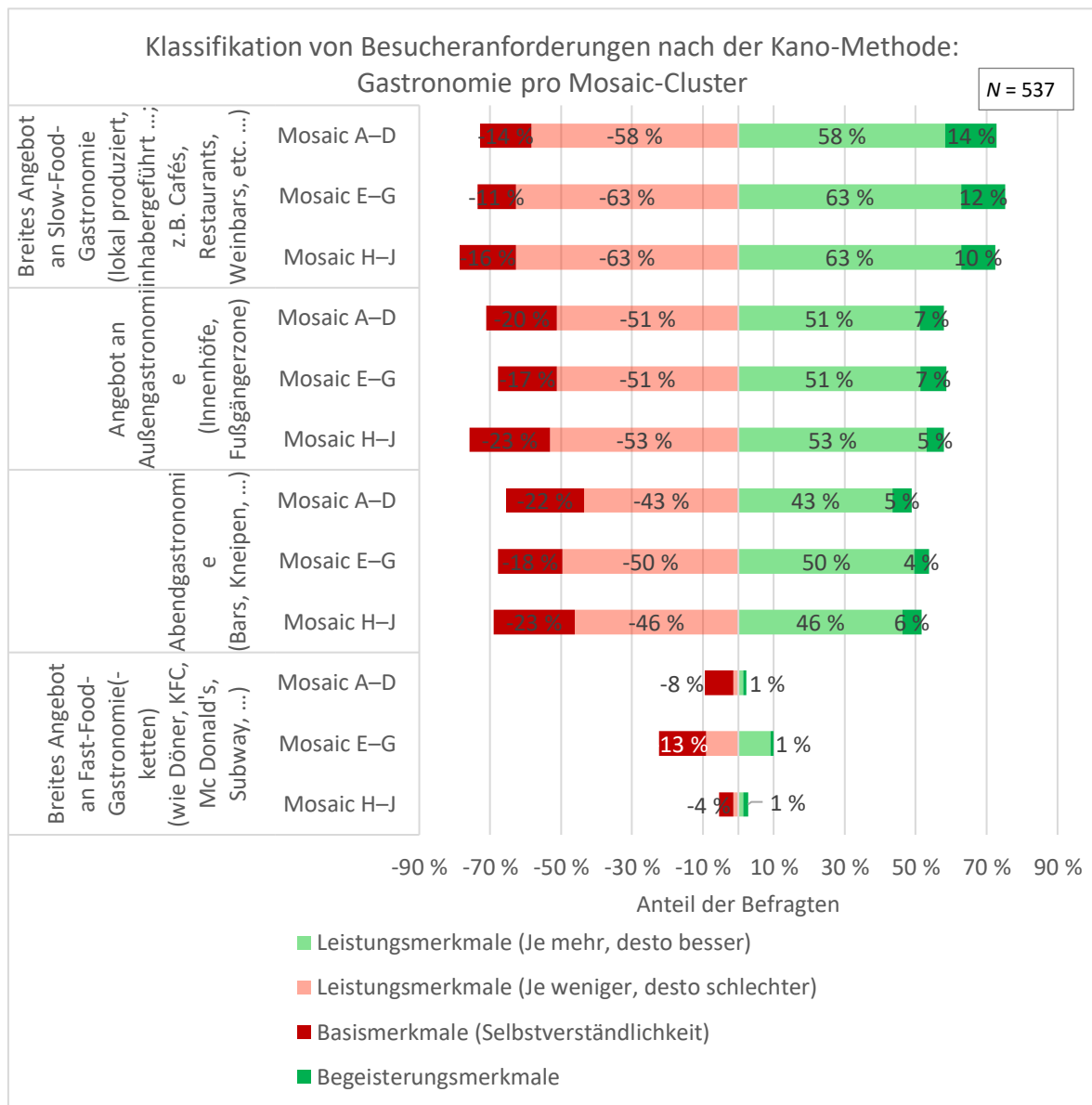


Abb. 60: Klassifikation von Besucheranforderungen nach der Kano-Methode: Gastronomie nach Mosaic-Milieus

Die Subgruppenbetrachtung dieser Ergebnisse nach aggregierten Mosaic-Milieus zeigt, dass sich diese Ergebnisse zwischen verschiedenen kaufstarken Milieus nur marginal unterscheiden und so für alle Milieugruppen gleichermaßen gelten.

Work-Life-Blending wird künftig Grundvoraussetzung für erfolgreiche Stärkung des Arbeitens in der Innenstadt

Die zunehmende Veränderung der Bedeutung des Einzelhandels in Innenstädten wird laut Ball et al. (2021) zu einer zunehmenden Umwidmung dieser Nutzungsarten in Wohnen und Büros führen. Um die Besucheranforderungen an Arbeit in der Darmstädter Innenstadt zu erfassen, wurden diese ebenfalls mithilfe der Kano-Methode abgefragt (vgl. Abb. 61).

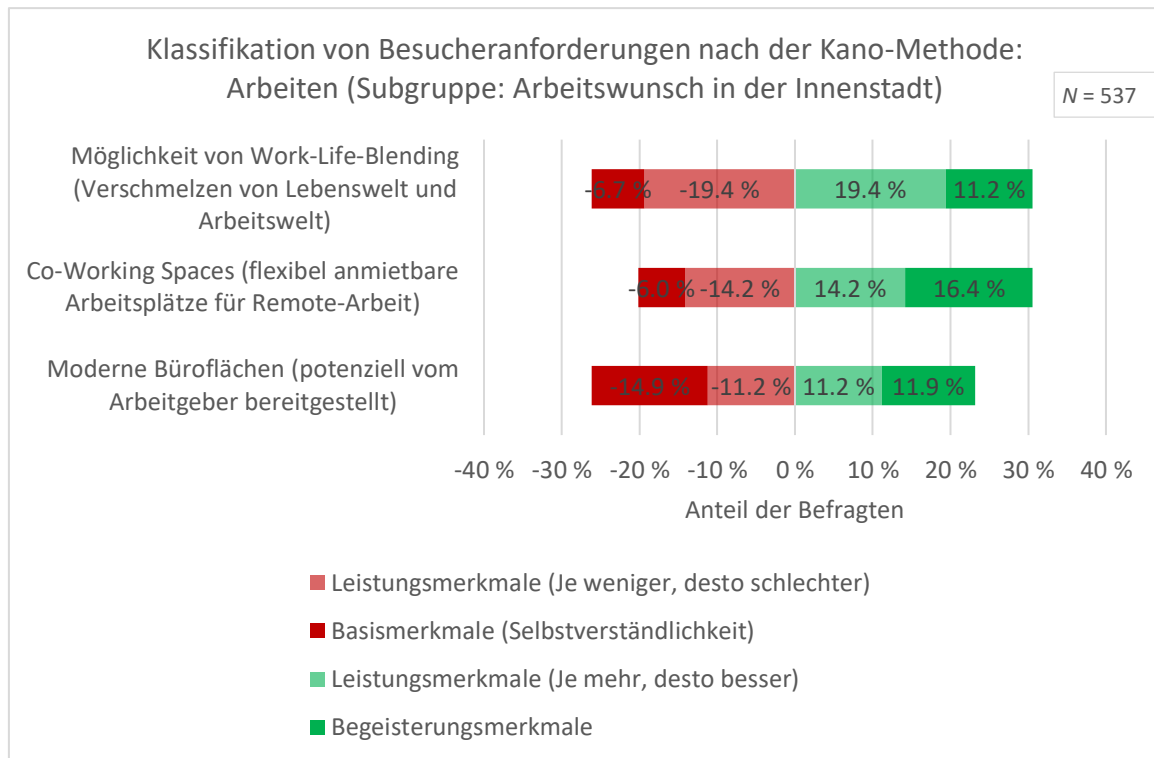


Abb. 61: Klassifikation von Besucheranforderungen nach der Kano-Methode: Arbeiten

Die Abfrage der Besucheranforderungen mittels Kano-Methode bezüglich Arbeiten in der Innenstadt zeigt dabei folgende Ergebnisse²: Für 19 % der Befragten stellt die Möglichkeit des Work-Life-Blendings, also der Verschmelzung von Lebens- und Arbeitswelt, ein Leistungsmerkmal dar. 11 % der Befragten geben an, dass die Möglichkeit von Work-Life-Blending bei ihnen Begeisterung hervorruft. Für 30 % der Befragten führt Co-Working, also flexibel anmietbare Arbeitsplätze für Remote-Arbeit, zu Zufriedenheit, davon bei 16 % sogar zu Begeisterung. Co-Working bietet demnach ein hohes Begeisterungspotenzial für die Besucher der Darmstädter Innenstadt. Moderne Büroflächen hingegen führen bei 23 % der Befragten zu Zufriedenheit, für 15 % stellt dies ein Basismerkmal dar und müssen in der Innenstadt bereitgestellt werden

² Hinweis: Die nachfolgende Untersuchung beschränkt sich auf die Subgruppe des Panels, die grundsätzlich gerne in der Innenstadt arbeiten würde.

Wohnen in der Innenstadt: Derzeit zählt bezahlbarer Wohnraum mehr als hochwertige Angebote

Um die Anforderungen der Befragten in Bezug auf das Wohnen in der Innenstadt zu erfahren, wurde dies mithilfe der Kano-Methode abgefragt (vgl. Abb. 62).

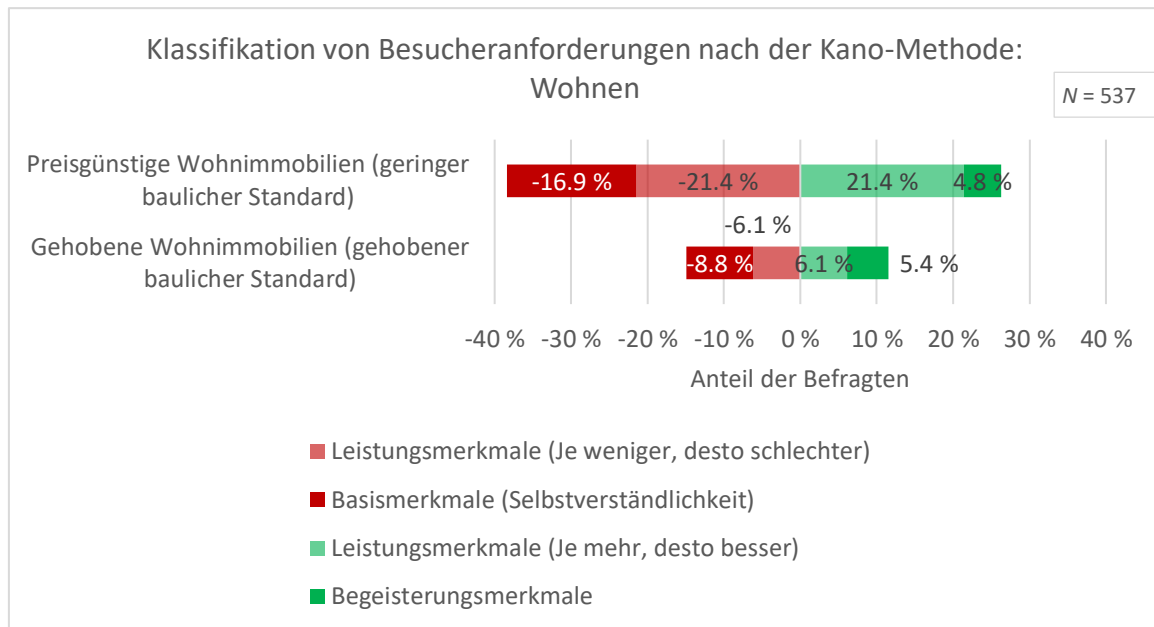


Abb. 62: Klassifikation von Besucheranforderungen nach der Kano-Methode: Wohnen

Die Ergebnisse der vorliegenden Befragung zeigen, dass preisgünstige Wohnimmobilien mit geringem baulichem Standard bei 25 % der Befragten zu Zufriedenheit führen, für 17 % stellen diese sogar ein Basismerkmal dar. Im Gegensatz dazu führen gehobene Wohnimmobilien mit hohem baulichem Standard bei knapp 11 % der Befragten zu Zufriedenheit, 9 % der Befragten geben dahingegen an, dass gehobene Wohnimmobilien ein Basismerkmal für sie darstellen.

Neben den Angeboten für Handel, Wohnen, Arbeiten und Gastronomie wurden ebenfalls weitere Angebote abgefragt, welche in Abb. 63 zusammengefasst sind und nachfolgend beschrieben werden.

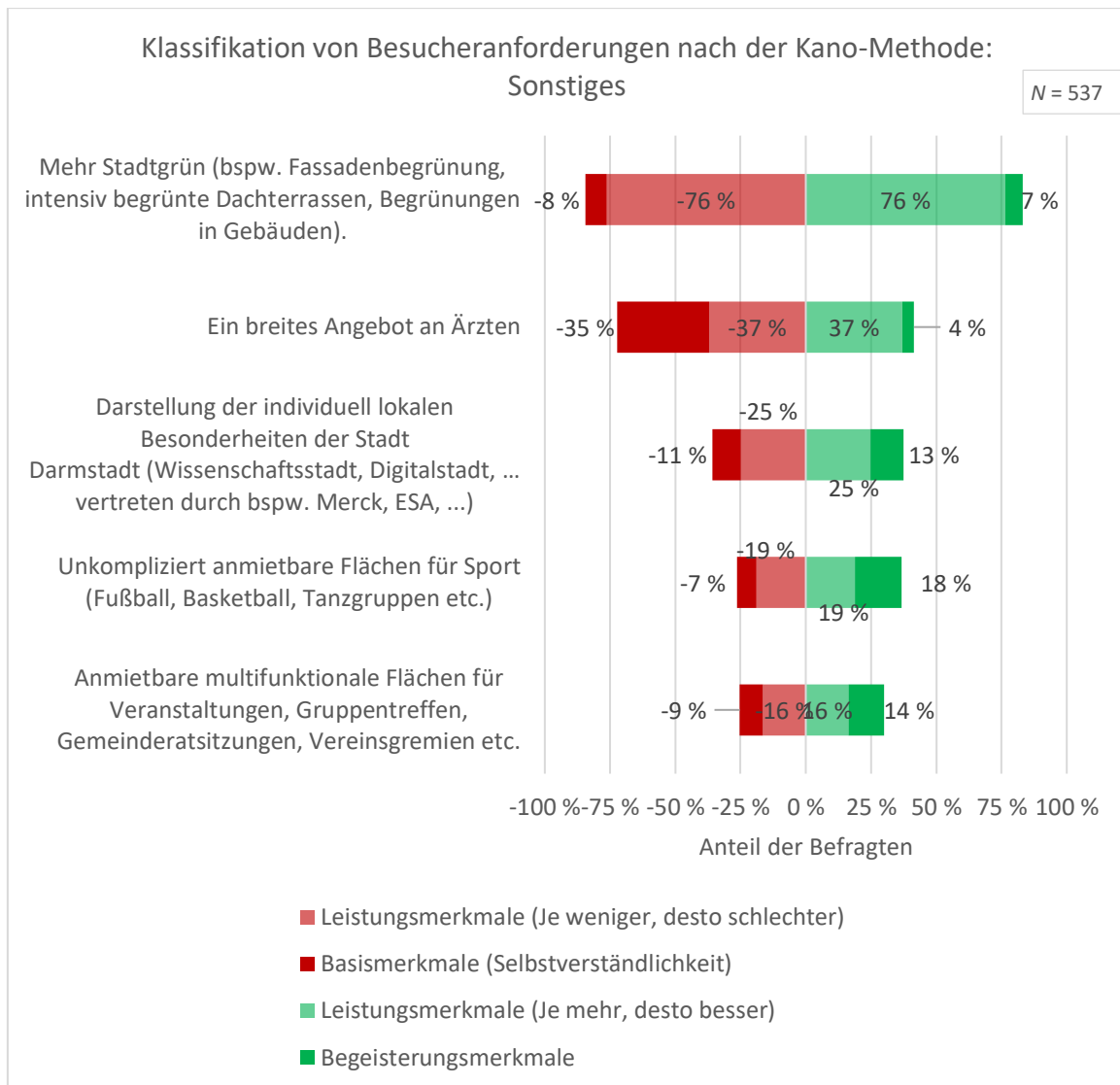


Abb. 63: Klassifikation von Besucheranforderungen nach der Kano-Methode: Sonstiges

Eine Möglichkeit, die Anmutung der Innenstadt zu erhöhen, ist Stadtgrün. Dieses kann im öffentlichen Raum, aber vor dem Hintergrund der vorliegenden Untersuchung ebenfalls in Form von Fassadenbegrünung, begrünten Dachterrassen oder Begrünung innerhalb von Gebäuden umgesetzt werden. Für 76 % der Befragten stellt Stadtgrün ein Leistungsmerkmal dar. Insgesamt führt mehr Begrünung in der Innenstadt bei 83 % der Befragten zu erhöhter Zufriedenheit.

Ein breites Angebot an Ärzten stellt für 35 % ein Basismerkmal dar, was angesichts der Relevanz einer ärztlichen Versorgung nur wenig überraschend ist.

Die Innenstadt ist typischerweise das Gesicht der Stadt, in der die individuellen Besonderheiten hervorstechen und die Bürger am sozialen Austausch teilhaben. Aus diesem Grund wurde eine Stärkung dieser Faktoren in der Darmstädter Innenstadt abgefragt. Für ein

Viertel der Befragten ist die Darstellung individuell lokaler Besonderheiten der Wissenschaftsstadt Darmstadt ein Leistungsmerkmal, bei 13 % würde dies sogar zu Begeisterung führen. Ein besonders hohes Begeisterungspotenzial besitzen sowohl unkompliziert anmietbare Flächen für Sport (18 % Begeisterungsmerkmal) als auch multifunktionale Flächen für Veranstaltungen etc. (14 % Begeisterungsmerkmal). Die vergleichsweise geringen Ausprägungen der Leistungsmerkmale in diesen Angeboten zeigen, dass hier kein proportionaler Zusammenhang zwischen der Menge und der Zufriedenheit der Befragten herrscht.

6.3 Zwischenfazit

Um ein tiefgreifendes Verständnis über die bisherigen Erfahrungen sowie künftigen Bedürfnisse und Wünsche der Innenstadtbesucher zu erhalten, wurde eine umfangreiche Haushaltsbefragung (potenzieller) Innenstadtbesucher durchgeführt.

Die Bürgerbefragung bestätigt viele der im Verlauf des Forschungsprojektes gewonnenen Erkenntnisse, die in der State-of-the-Art-Analyse formuliert wurden. Die Betrachtung der Ergebnisse der retrospektiven Entwicklung der Darmstädter Innenstadt aus der Haushaltsbefragung zeigt folgendes Bild: Die Innenstadt hat – auch im nationalen Vergleich – in den letzten Jahren einen deutlichen Attraktivitätsverlust erfahren, insbesondere im Bereich Konsum und Shopping (67 % Zustimmung) und Bummeln (58 % Zustimmung). Das Bild der Darmstädter Innenstadt als rein funktionaler Ort, der primär für das Erledigen notwendiger Besorgungen genutzt wird, wird weitgehend bestätigt. Dahingegen Im Ergebnis führt dieser Attraktivitätsverlust dazu, dass 43 % der Befragten angeben, dass sie die Innenstadt im Vergleich zu früher seltener besuchen.

Das Nutzerverhalten in der Innenstadt deckt auf, dass zwei Drittel der Befragten die Darmstädter Innenstadt mindestens einmal pro Woche besuchen. Die Betrachtung des Mobilitätsverhaltens zeigt, dass eine Verschiebung Richtung nachhaltiger Mobilität stattfindet. Dennoch geben 63 % der Befragten an, die Parkplatzsituation in der Innenstadt sei mangelhaft. Die Abfrage der Besuchsgründe an den Wochentagen zeigt, wie auch schon die Handydatenanalyse bestätigt, dass die Innenstadt wochentags nicht zum Shopping (26 % Hauptbesuchsgrund) oder Bummeln (9 % Hauptbesuchsgrund) einlädt. Aus den Besuchsgründen lässt sich jedoch eindeutiges Potenzial des Arbeitens in der Innenstadt ableiten: Die Kopplungseffekte des Arbeitens mit weiteren flankierenden Angeboten, insbesondere Shopping, Erholung sowie Gastronomie, zeigt, dass Büroflächen ein wichtiger Bestandteil zukünftiger Innenstadtentwicklungen sein müssen. Gleichzeitig würden 42 % der Befragten grundsätzlich gerne in der Innenstadt arbeiten, was dieses Potenzial nochmals unterstreicht. Dahingegen geben lediglich 20 % der Befragten an, dass sie grundsätzlich gerne

in der Innenstadt wohnen würden (Bundesdurchschnitt: 30 %). Als Grund hierfür wird angegeben, dass das aktuell vorhandene Wohnangebot an den Bedarfen der Befragten vorbeigeht.

Die Betrachtung der Funktionsbewertung von Immobilien und öffentlichem Raum zeigen, dass sowohl im privaten, als auch im öffentlichen Raum erhebliche Defizite – insbesondere auch im Vergleich zum Bundesdurchschnitt – vorliegen. Das betrifft insbesondere die Ästhetische Qualität, die 64 % der Befragten als „nicht umgesetzt“ beschreiben. Ebenfalls zeigt sich, dass 47 % der Befragten bevorzugen würden, wenn sich ähnliche Angebote in der Darmstädter Innenstadt an einem Ort befinden würden und somit eine „Angebotsclusterung“ stattfindet. Zudem zeigen die Ergebnisse deutlich, dass die Darmstädter Innenstadt nicht den Idealvorstellungen der Bürger entspricht.

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung zeigen jedoch auch eindeutig, was sich die Befragten künftig von der Innenstadt wünschen, um diese wieder als „Lieblingsort“ wahrzunehmen. Insbesondere die Aufenthaltsqualität hat hierbei eine hohe Relevanz: So wünschen sich 79 % der Befragten mehr Grün- und Freiflächen, 74 % eine Qualitätssteigerung des öffentlichen Raums sowie 70 % insgesamt mehr Angebote für Erholung und Freizeit. 83 % der Befragten geben in diesem Kontext an, dass mehr Stadtgrün die Zufriedenheit mit der Darmstädter Innenstadt steigert. Auch das Einzelhandelsangebot muss künftig laut 63 % der Befragten erhebliche Attraktivitätssteigerung erfahren. Dabei ist insbesondere mehr hochwertiger Einzelhandel und Pop-Up-Store-Formate gefragt. Auch das gastronomische Angebot muss sich an die veränderten Anforderungen der Besucher anpassen: Slow-Food-Angebote können so bei 72 % der Befragten zu erhöhter Zufriedenheit mit der Innenstadt führen, bei Außen- und Abendgastronomie sind es bis zu 57 %. Work-Life-Blending wird künftig Grundvoraussetzung für erfolgreiche Stärkung des Arbeitens in der Innenstadt, wobei Co-Working-Spaces bei 16 % der Befragten zu Begeisterung führt.

Die in den vorangegangenen Projektschritten und der Bürgerbefragung gewonnenen Erkenntnisse werden herangezogen, um daraus Implikationen für zukünftige immobilienwirtschaftlich sinnvolle Nutzungskonzepte zu erarbeiten. Im Anschluss werden die Implikationen für Nutzungskonzepte im Rahmen eines zweiten Workshops mit ausgewählten Immobilieneigentümer der Darmstädter Innenstadt validiert.

7 Ableitung von Implikationen für alternative Nutzungskonzepte und Validierung

Aus den vorangegangenen Erkenntnissen, insbesondere der Haushaltsbefragung zur Darmstädter Innenstadt (siehe Kapitel 6.2) wurden datenbasiert Implikationen für alternative Nutzungskonzepte im Kontext der Transformation der Darmstädter Innenstadt abgeleitet, die

nachfolgend dargestellt werden. Anschließend wurden die Ergebnisse im Rahmen eines zweiten Eigentümerworkshops validiert.

7.1 Ableitung von Implikationen für alternative Nutzungskonzepte

Implikation 1: Mehr Aufenthaltsqualität – die Anmutung und Qualität der Innenstadt ist vielen Besuchern ein Dorn im Auge

Aus den Ergebnissen der Haushaltsbefragung geht hervor, dass die Darmstädter Innenstadt insbesondere in den Bereichen „Ort mit Grün- und Freiflächen zum Verweilen“ (41 % Zustimmung) sowie „Bummeln“ (57 % Zustimmung) in den letzten Jahren stark an Qualität verloren hat (vgl. Abb. 35). So lädt die Darmstädter Innenstadt aktuell nicht zum Bummeln und Verweilen ein. Dies bestätigt ebenfalls die Betrachtung aktueller Besuchsgründe: Lediglich 9 % (wochentags) bzw. 27 % (samstags) der Befragten geben an, dass „Flanieren und Bummeln“ ein Hauptbesuchsgrund für den Innenstadtbesuch darstellt (vgl. Abb. 42 und Abb. 43). Bei Betrachtung der Bewertung der ästhetischen Qualitäten der Darmstädter Innenstadt im Rahmen der 12 urbanen Qualitätskriterien wird diese Einschätzung ebenfalls sehr deutlich: 64 % der Befragten geben an, dass ästhetische Qualitäten in Darmstadt aktuell nicht umgesetzt sind (Bewertung im Bundesdurchschnitt: 22 %), lediglich 4 % der Befragten geben an, dass die Darmstädter Innenstadt ästhetische Qualitäten besitzt (vgl. Abb. 50). Zwar wird die Dichte der Bebauung in der Innenstadt als angemessen bewertet, jedoch zeigen die Ergebnisse der vorliegenden Studie deutlich, dass die Ästhetik der Innenstadt und der Gebäude in der Innenstadt von den Befragten als mangelhaft bewertet wird (vgl. Abb. 51).

Ein Hebel zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität bzw. Anmutung der Innenstadt ist der vermehrte Einsatz von Stadtgrün: So führt vermehrtes Stadtgrün (sowohl im öffentlichen Raum als auch im privaten Raum durch beispielsweise Fassadenbegrünung, Dachterrassen oder Begrünung in Gebäuden) bei 83 % der Befragten zu erhöhter Zufriedenheit mit der Darmstädter Innenstadt (76 % Leistungsmerkmal, 7 % Begeisterungsmerkmal) und im Gegenschluss beim Fehlen dieser Eigenschaft bei 84 % zu Unzufriedenheit (76 % Leistungsmerkmal, 8 % Basismerkmal) (vgl. Abb. 63). Die Relevanz des vermehrten Stadtgrüns wird insbesondere dadurch deutlich, dass diese Ausprägung an Leistungsanforderungen den mit Abstand höchsten erzielten Wert in der hier vorliegenden Studie darstellt.

Implikation 2: Mehr Heterogenität – der Wunsch nach einer gewissen Partitionierung der Innenstadt ist groß

Wie die Ergebnisse der Haushaltsbefragung gezeigt haben, würde knapp jeder zweite Befragte eine gewisse Partitionierung der Darmstädter Innenstadt bevorzugen. 47 % (MW: 4,2; SD: 1,7) der Befragten wünschen sich demnach eine Bündelung ähnlicher bzw. ähnlich-preisiger

Angebote in der Innenstadt, ähnlich wie es beispielsweise in der Frankfurter Innenstadt mit der Konstablerwache/Zeil (Filialisten und niedrigpreisige Angebote) und der Freßgass (hochwertige/-preisige Angebote) vorzufinden ist (vgl. Abb. 53).

Implikation 3: Mehr Durchmischung – Darmstadt benötigt eine stärkere Durchmischung und einen stärkeren Fokus auf Erlebnisorientierung (multifunktionale Innenstadt)

Die Ergebnisse der vorliegenden Studie zeigen einen deutlichen Bedarf an einer stärkeren Durchmischung sowie einer stärkeren Erlebnisorientierung der Darmstädter Innenstadt. Die Implikationen zu notwendigen Anpassungen zur Herstellung einer multifunktionalen Innenstadt werden nachfolgend getrennt nach verschiedenen Funktionen dargestellt.

Implikation 3.1: Arbeiten – Fokussierung auf moderne Büroflächen, ergänzt durch Co-Working-Spaces

Die vorliegenden Studienergebnisse zeigen deutlich, dass der Wunsch, grundsätzlich in der Innenstadt zu arbeiten, mit 42 % Zustimmung in Darmstadt sehr hoch ausgeprägt ist (vgl. Abb. 46). Dieses Potenzial scheint aktuell jedoch nur unzureichend ausgenutzt: Lediglich 24 % der Befragten geben wochentags das Arbeiten als Hauptbesuchsgrund der Innenstadt an – im Bundesdurchschnitt liegt dieser Wert bei 32 % (siehe Abb. 47). Gleichzeitig zeigen die Betrachtung der Synergieeffekte zwischen Arbeiten und weiteren Funktionen bzw. Angeboten, dass durch mehr Büro- bzw. Arbeitsflächen die Innenstadt insbesondere wochentags durch erhöhte Frequenzen stärker belebt werden kann, was einerseits insbesondere flankierende Angebote wie Gastronomie oder Einzelhandel stärkt und andererseits so einen positiven Effekt auf die Aufenthaltsqualität in der Darmstädter Innenstadt hat. Diese Synergieeffekte bzw. das Schaffen von Work-Life-Blending sind zudem notwendige Voraussetzung für eine erfolgreiche Integration von Arbeiten in der Innenstadt. Die Möglichkeit des Work-Life-Blendings sehen so 19 % der Befragten als Leistungsanforderung, 11 % gar als Begeisterungsmerkmal. Hierzu bedarf es moderner, passgenauer Büroflächen, was ebenfalls die Studienergebnisse bestätigen: So sehen 11 % der Befragten, die einen Arbeitswunsch in der Innenstadt äußern, moderne Büroflächen als ein Leistungsmerkmal, 15 % als ein Basismerkmal und 12 % als ein Begeisterungsmerkmal. Das hohe Begeisterungspotenzial von Co-Working (16 % Begeisterungsmerkmal) zeigt, dass dies großes Potenzial als möglicher „Besuchsmagnet“ birgt (vgl. Abb. 61).

Implikation 3.2: Wohnen – qualitativ hochwertiges Wohnangebot mit entsprechender Wohnfläche

Der Wunsch der Befragten, in der Innenstadt zu wohnen, ist aktuell unterdurchschnittlich ausgeprägt. Lediglich 20 % der (potenziellen) Innenstadtbesucher würden grundsätzlich gerne in der Darmstädter Innenstadt wohnen. Vergleicht man diese Ergebnisse mit dem Bundesdurchschnitt, zeigt sich, dass dieser Wert unterdurchschnittlich ausgeprägt ist (vgl. Abb. 47). Gleichzeitig geben 48 % der Befragten an, dass die Funktion „Wohnen“ in der Darmstädter Innenstadt erheblich an Attraktivität gewinnen muss, damit sie künftig wieder vermehrt in die Innenstadt kommen. Die Hinderungsgründe für Wohnen in der Innenstadt sind vielfältig: So geben 46 % der Befragten Mietpreise, 39 % die Qualität des verfügbaren Wohnraums, 24 % fehlendes Angebot und 19 % die Größe der verfügbaren Wohnungen als Hürden an (vgl. Abb. 48). Diese Ergebnisse zeigen deutlich, dass das aktuell verfügbare Wohnangebot an den Bedarfen bzw. der Nachfrage der Befragten vorbeigeht.

Die Ergebnisse der vorliegenden Studie zeigen jedoch auch, dass bei 26 % der Befragten preisgünstige Wohnimmobilien mit geringem baulichem Standard zu Zufriedenheit führen würden. Im Gegensatz dazu liegt der Anteil derjenigen, bei denen gehobene Wohnimmobilien mit gehobenem baulichem Standard zu Zufriedenheit führen, bei lediglich 12 % (vgl. Abb. 62). Der grundsätzliche Wunsch nach günstigen Mieten bzw. bezahlbarem Wohnraum kann allgemein als eine „Idealvorstellung“ angesehen werden, die Personen natürlicherweise anstreben. Allerdings herrscht eine Diskrepanz zwischen diesen Ergebnissen und den angegebenen Hürden für das Wohnen in der Darmstädter Innenstadt, die neben Mietpreisen insbesondere aus der Qualität des vorhandenen Wohnangebotes erwachsen. Dies ist zunächst überraschend, da erhöhte Qualität entsprechend mit erhöhten Preisen einhergeht. Gleichzeitig können gesellschaftliche und politische Diskurse bezüglich bezahlbaren Wohnraums dazu führen, dass das Antwortverhalten der Befragten beeinflusst wird (Verfügbarkeitsheuristik). Die Innenstadt als Wohnort unterliegt besonderen Bedingungen. Hohe Grundstückspreise und eine hohe Bebauungsdichte führen dazu, dass Wohnungen nur bei einem bestimmten Mietniveau grundsätzlich investitionsfähig sind.

Die Diskrepanz zwischen angegebenen Hürden und den Anforderungen der Befragten an das innerstädtische Wohnen (Kano-Methode) wurden als Diskussionsansatz für weitere Projektschritte, insbesondere den nachfolgenden Eigentümerworkshop, aufgenommen.

Implikation 3.3: Erlebnisorientierung – anmietbare Flächen für Teamsport oder Veranstaltungen

Bei Betrachtung der 12 urbanen Qualitätskriterien fällt auf, dass in der Darmstädter Innenstadt im Vergleich zum Bundesdurchschnitt ein erheblicher Mangel an Möglichkeiten für Spiel und Bewegung herrscht (Darmstadt: 58 % Zustimmung, dass die Funktion nicht umgesetzt ist, vs. 31 % im Bundesdurchschnitt, vgl. Abb. 50). Gleichzeitig zeigt die Betrachtung der

Besucheranforderung mittels Kano-Methode, dass sowohl unkompliziert anmietbare Flächen für Sport als auch multifunktionale Flächen für Veranstaltungen o. Ä. zu erheblicher Begeisterung der Innenstadtbesucher führen (18 % bzw. 14 % Begeisterungsmerkmal, vgl. Abb. 63).

Implikation 3.4: Gastronomie – Fokussierung auf Slow-Food, Außengastronomie und Abendgastronomie

Das gastronomische Angebot in der Darmstädter Innenstadt ist gemäß den vorliegenden Ergebnissen sowohl wochentags (31 % Hauptbesuchsgrund), samstags (45 % Hauptbesuchsgrund) als auch sonn- und feiertags (44 % Hauptbesuchsgrund) ein wichtiger Frequenzbringer der Darmstädter Innenstadt. Somit ist eine Stärkung der Gastronomie in der Innenstadt bereits isoliert betrachtet ein wesentlicher Faktor der immobilienwirtschaftlichen Transformation der Darmstädter Innenstadt. Bei Betrachtung der Kopplungseffekte zwischen Arbeiten und weiteren Innenstadtfunktionen bzw. -angeboten wird zudem deutlich, dass insbesondere für eine Stärkung des Arbeitens in der Darmstädter Innenstadt gastronomische Angebote an Relevanz gewinnen (vgl. Abb. 43). Die Untersuchung der Besucheranforderungen deckt zudem auf, welche gastronomischen Angebote gefordert sind: So führt ein breites Angebot an Slow-Food-Gastronomie (z. B. Cafés, Restaurants, Weinbars etc.) bei 72 % der Befragten zu Zufriedenheit (60 % Leistungsmerkmal, 12 % Begeisterungsmerkmal). Ein ähnliches Bild ergibt sich mit 57 % der Befragten für die Außen- sowie 50 % der Befragten für die Abendgastronomie zu mehr Zufriedenheit führt. Dahingegen geben lediglich 5 % der Befragten an, dass ein breites Fast-Food-Angebot künftig zu erhöhter Zufriedenheit führt (vgl. Abb. 59).

Implikation 3.5: Shopping – Stärken des hochwertigen Produktangebotes und Pop-up-Stores (auch als Zwischennutzung für Leerstände)

Die vorliegenden Studienergebnisse zeigen, dass der Einzelhandel in den letzten Jahren stark an Attraktivität abgenommen hat. So geben zwei Drittel (67 %) der Befragten an, dass die Funktion „Zentrum für Konsum und Shopping“ rückblickend an Attraktivität abgenommen hat. Die Situation der Darmstädter Innenstadt wird insbesondere im Bundesdurchschnitt sehr deutlich, indem lediglich ein Drittel bzw. 31 % angeben, „ihre“ Innenstadt habe an Attraktivität als Konsum- und Shoppingzentrum verloren. Gleichzeitig geben 57 % der Befragten an, dass das Bummeln in der Innenstadt in den letzten Jahren an Attraktivität verloren hat.

Dass der Einzelhandel jedoch weiterhin relevant für die (potenziellen) Besucher der Darmstädter Innenstadt ist, zeigt sich dadurch, dass 63 % der Befragten angeben, die Attraktivität der Funktion „Zentrum für Konsum und Shopping“ muss künftig steigen, damit

sie die Darmstädter Innenstadt in Zukunft besuchen; bei der Funktion „Bummeln“ sind es sogar 67 %.

Werden die Besucheranforderungen der Befragten an die Funktion Konsum und Shopping betrachtet, erkennt man deutlich, welche Angebote (potenzielle) Besucher künftig in der Innenstadt vorfinden möchten: Das Fehlen eines hochwertigen Produktangebotes führt bei knapp 60 % der Befragten zu enormer Unzufriedenheit, wobei 31 % dies sogar als Basisanforderung sehen. Betrachtet man die Subgruppenanalyse nach aggregierten Mosaic-Milieus zeigt sich zudem, dass ein hochwertiges Produktangebot nicht nur von überdurchschnittlich kaufkraftstarken Milieus gefordert wird, sondern über alle Milieugruppen gleichermaßen. Dabei verdeutlichen die Ergebnisse aus Abb. 58 ebenfalls, dass im Einzelhandel auf ein aufregendes Einkaufserlebnis bzw. Erlebnishopping geachtet werden muss.

Ein ausgeprägtes Angebot an Nahversorgung ist für knapp die Hälfte der Befragten eine Basisanforderung, für knapp ein Viertel eine Leistungsanforderung. So führt das Fehlen dieses Angebots bei ca. 73 % der Befragten zu enormer Unzufriedenheit. Die vorliegenden Ergebnisse zeigen deutlich, dass ein Bedarf an niedrigpreisigen Angeboten nicht besteht, ebenfalls über alle Milieugruppen gleichermaßen hinweg.

Großes Begeisterungspotenzial hingegen bieten Pop-up-Stores mit regelmäßig wechselnden Angeboten für (potenzielle) Innenstadtbesucher – hier wird mit 19 % gar der größte Begeisterungswert der vorliegenden Umfrage erzielt. Bei Betrachtung der Subgruppenanalyse der aggregierten Mosaic-Milieus nach Kaufkraft zeigt sich, dass dieser Wert für überdurchschnittlich kaufkräftiges Milieu sogar um 3 % auf insgesamt 22 % steigt.

Die Implikationen für alternative Nutzungskonzepte, welche sich insbesondere aus den Ergebnissen der Haushaltsbefragung ableiten, wurden im nächsten Schritt im Rahmen eines zweiten Eigentümerworkshops durch ausgewählte Immobilieneigentümer und weitere Innenstadtakeure diskutiert und validiert.

7.2 Validierung der Implikationen für alternative Nutzungskonzepte

Die mithilfe der Daten aus der Erhebung generierten Implikationen für zukünftige Nutzungskonzepte wurden im Rahmen eines Eigentümerworkshops am 19.11.2024 mit zehn ausgewählten Darmstädter Immobilieneigentümern und weiteren Innenstadtakeuren diskutiert. Im Zentrum der Diskussion stand die Validierung der getroffenen Implikationen für zukünftige Nutzungskonzepte aus einer immobilienwirtschaftlichen Perspektive (vgl. Abb. 64). Die Ergebnisse werden nachfolgend aggregiert dargestellt und verdeutlichen zentrale

Handlungsfelder, die für eine nachhaltige und attraktive Weiterentwicklung der Innenstadt berücksichtigt werden sollten.

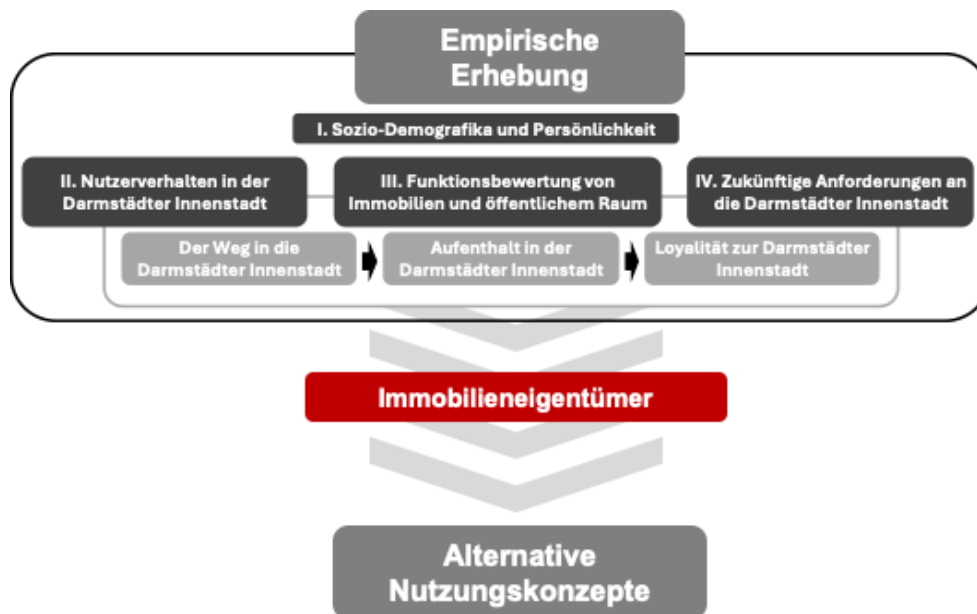


Abb. 64: Prozess zur Formulierung der Implikationen für alternative Nutzungskonzepte

Wohnraum und Mietpreise

Ein wiederkehrendes Diskussionsthema stellte die Wahrnehmung der Mietpreise der Befragten in der Innenstadt dar. Diese wurden von vielen Teilnehmenden als „zu hoch“ empfunden, es wurde insbesondere günstiger Wohnraum gefordert. Seitens der Workshopteilnehmenden wurde angemerkt, dass sich die Preise in der Innenstadt nicht wesentlich von denen außerhalb der Innenstadt unterscheiden. Es wurde jedoch auch betont, dass die Zahlungsbereitschaft stark von der Qualität des Wohnraums abhängt. Gleichzeitig bestehe grundsätzlich ein Defizit an Wohnraum in der Innenstadt. Preisgünstige Wohnimmobilien seien zudem wirtschaftlich für die Eigentümer kaum bzw. nicht tragbar, insbesondere in Innenstadtlagen aufgrund hoher Grundstückspreise und der hohen Bebauungsdichte. Auch politische Diskussionen rund um bezahlbaren Wohnraum könnten einen Erklärungsansatz für die Diskrepanz zwischen den Hürden des Wohnens und der angegebenen, präferierten Wohnform darstellen. Es wurde darauf hingewiesen, dass preisgünstige Wohnungen nur in Lagen mit geringeren Bodenwerten aus immobilienwirtschaftlicher Sicht umsetzungsfähig sind.

Attraktivität und Belebung der Innenstadt

Die Teilnehmenden des Workshops zeigten sich besorgt über den Attraktivitätsverlust der Darmstädter Innenstadt. Sie berichteten, dass die Stadt zunehmend als „weniger hochwertig“ wahrgenommen wird. Besonders abends wirke die Innenstadt unbelebt, was auf die zunehmende Schließung von Geschäften und fehlende Aufenthaltsqualität zurückgeführt wurde. Unternehmen betonten, dass eine attraktive Innenstadt auch entscheidend sei, um Büroräume für Mitarbeitende ansprechend zu gestalten. Passagen und öffentliche Räume werden vereinzelt als noch nicht optimal genutzt beschrieben. Die Teilnehmenden sehen Potenzial für eine schrittweise Aufwertung, die sich unter anderem durch zusätzliche Wohn- und Arbeitsangebote erreichen ließe.

Einzelhandel

Der Einzelhandel in der Innenstadt befindet sich laut der Diskussion in einem schwierigen Wandel. Die Vielfalt im Einzelhandelsmix nimmt ab, und insbesondere kleinere Geschäfte, oft mit internationalem Hintergrund, sind von Schließungen betroffen. Interessanterweise wurden hohe Mietpreise nicht als Hauptursache identifiziert. Vielmehr wurden Insolvenzen, mangelndes Branding und fehlende Kundentreue als entscheidende Faktoren genannt. Die Abnahme der Einzelhandelsvielfalt schwächt die Position Darmstadts als Einkaufsstandort und trägt zum Attraktivitätsverlust der Innenstadt bei.

Grünflächen und Infrastruktur

Die Teilnehmenden betonten den dringenden Bedarf an mehr Grünflächen und blauer Infrastruktur in der Innenstadt. Es wurde angemerkt, dass der hohe Versiegelungsgrad die Aufenthaltsqualität erheblich beeinträchtigt. Vorschläge reichten von Initiativen der Eigentümer zur Begrünung einzelner Straßenzüge, wie der Schulstraße und Maßnahmen die durch das City Marketing unterstützt werden, um den Wunsch nach mehr Grün zu erfüllen.

Gastronomie

Obwohl das gastronomische Angebot in der Innenstadt als quantitativ ausreichend bewertet wurde, wurde ein Mangel an kreativen und innovativen Konzepten festgestellt. Hochpreisige Gastronomie hat in Darmstadt wenig Nachfrage, während Fine Dining eher in Randlagen erfolgreich ist, da dort Qualität über den Standort hinaus geschätzt wird. Besonders der Bedarf an Tagesbars, Cafés und Angeboten für den Mittagstisch wurde hervorgehoben. Gleichzeitig erschweren bauliche Hürden, wie hohe Anforderungen an Küchen oder die fehlende Möglichkeit zur Dachnutzung, die Realisierung neuer Gastronomiekonzepte.

Co-Working-Spaces

Die Wirtschaftlichkeit von Co-Working-Spaces, die gemäß der Haushaltsbefragung zu enormer Begeisterung führen können, wurde stark diskutiert. Die geringe Nutzung von Co-Working-

Spaces wurde jedoch insbesondere auf fehlende Funktionalität, wie unzureichenden IT-Zugang, und eine allgemein geringe Zahlungsbereitschaft zurückgeführt. Dennoch wurde das Potenzial solcher Räume zur Förderung von Innovation erkannt. Diskutiert wurden insbesondere kostenfreie, durch lokale Unternehmen subventionierte Modelle. Dennoch stand der Großteil der Immobilieneigentümer dieser Nutzung kritisch gegenüber.

Bestandsflächen und bauliche Herausforderungen

Die Diskussion machte deutlich, dass die Umnutzung von Bestandsflächen durch strenge Brandschutzauflagen und Stellplatzanforderungen stark eingeschränkt wird. Die Teilnehmenden identifizierten zudem Potenziale, die bislang kaum genutzt werden, wie die alternative Nutzung von Dachflächen. Es wurde gefordert, dass die Stadt Darmstadt Eigentümer stärker unterstützt und flexiblere Regelungen schafft, um diese Potenziale zu aktivieren.

7.3 Zwischenfazit

Die vielschichtigen Informationen die in der State-of-the-Art-Analyse, den Experteninterviews, den Eigentümerworkshop und der großangelegten Haushaltsbefragung gewonnen werden konnten dienen als Grundlage für die Formulierung von Implikationen für zukünftige Nutzungskonzepte in der Darmstädter Innenstadt. Die Implikationen sind nachfolgend zusammengefasst:

- Implikation 1: Mehr Aufenthaltsqualität – die Anmutung und Qualität der Innenstadt ist vielen Besuchern ein Dorn im Auge
- Implikation 2: Mehr Heterogenität – der Wunsch nach einer gewissen Partitionierung der Innenstadt ist groß
- Implikation 3: Mehr Durchmischung – Darmstadt benötigt eine stärkere Durchmischung und einen stärkeren Fokus auf Erlebnisorientierung (multifunktionale Innenstadt)
- Implikation 3.1: Arbeiten – Fokussierung auf moderne Büroflächen, ergänzt durch Co-Working-Spaces
- Implikation 3.2: Wohnen – qualitativ hochwertiges Wohnangebot mit entsprechender Wohnfläche
- Implikation 3.3: Erlebnisorientierung – anmietbare Flächen für Teamsport oder Veranstaltungen
- Implikation 3.4: Gastronomie – Fokussierung auf Slow-Food, Außengastronomie und Abendgastronomie

-
- Implikation 3.5: Shopping – Stärken des hochwertigen Produktangebotes und Pop-up-Stores (auch als Zwischennutzung für Leerstände)

Der zur Reflektion der zuvor formulierten Implikationen durchgeführte Eigentümerworkshop konnte die getroffenen Implikationen weitestgehend bestätigen. Der Wunsch der Bürger nach günstigen Wohnimmobilien wurde jedoch kritisch diskutiert. Die aufgrund der zentralen Lage und hohen Dichte gegebenen hohen Bodenpreise machen günstiges Wohnen in Innenstädten aus immobilienwirtschaftlicher Sicht zu einem unrealistischen Unterfangen. Die Eigentümer äußerten Besorgnis über den spürbaren Rückgang der Innenstadt-Attraktivität – besonders am Abend – und die schwindende Vielfalt durch Schließungen, die die Vielfalt des Ladenbesatz in der Innenstadt deutlich ausdünnen. Trotz der Vielzahl an gastronomischen Angeboten fehlt es laut der Workshopteilnehmern an innovativen Konzepten. Kontrovers wurde auch die zukünftige Rolle von Co-Working Spaces in der immobilienwirtschaftlichen Transformation der Darmstädter Innenstadt diskutiert. Trotz der hohen in der Umfrage gemessenen Präferenz für solche Formate wurde auf die wirtschaftlichen Probleme solcher Formate in der jüngsten Vergangenheit hingewiesen. Schlussendlich diskutierten die Teilnehmer die Planungsrechtlichen Hürden, die der tatsächlichen Umsetzung der zuvor formulierten (Implikationen) für zukünftige Nutzungskonzepte im Wege stehen. Insgesamt hat der Workshop verdeutlicht, dass eine zukunftsfähige Entwicklung der Darmstädter Innenstadt einen integrierten Ansatz erfordert.

Insgesamt konnten die getroffenen Implikationen durch die Eigentümer validiert und eine exemplarische Vorzugsvariante, welche sich aus Sicht der anwesenden Eigentümer als immobilienwirtschaftlich sinnvoll erwies, konnte bestimmt werden. Dieser Projektschritt stellt damit die Synthese aller Erkenntnisse aus allen vorangegangenen Schritten im Forschungsprojekt dar, was die Ausgangslage für den nachfolgenden offenen Bürgerworkshop bildet.

8 Validierung der Ergebnisse in einem offenen Bürgerworkshop

Um zu überprüfen, ob die Interpretation der Ergebnisse in Form der Implikationen für alternative Nutzungskonzepte die Wünsche und Bedürfnisse der (potenziellen) Innenstadtbesucher korrekt abbildet, wurde ein offener Bürgerworkshop durchgeführt. Zu diesem Zweck wurden Passanten in der Innenstadt zufällig angesprochen und zur Bewertung von zuvor aus den Ergebnissen der Befragung erstellten Konzepten eingeladen. Dabei wurden die abstrakten Implikationen in praxisnahe und niedrigschwellige Form überführt und mittels einer bisher nicht angewandten Methodik validiert. In den nachfolgenden Ausführungen werden sowohl das methodische Vorgehen, insbesondere der Konzepterstellung, sowie die Ergebnisse detailliert beschrieben.

8.1 Methodisches Vorgehen

Aus den Ergebnissen des zweiten Eigentümerworkshops bzw. den Implikationen für alternative Nutzungskonzepte wurden drei Varianten für ein fiktionales Gebäude bzw. eine exemplarische Innenstadtimmobilie in der Darmstädter Innenstadt mit einem unterschiedlichen Nutzungsmix entwickelt (vgl.

Tabelle 8). Die Varianten bilden dabei unterschiedliche Präferenzen der Bürger bzw. Eigentümer ab, die mittels der Haushaltsbefragung und des anschließenden Eigentümerworkshop eruiert wurden:

- **Variante 1:** Diese Variante stellt einen Kompromiss aus den Wünschen der (potenziellen) Innenstadtbesucher und der Eigentümer dar. So beinhaltet der Nutzungsmix beispielsweise Co-Working-Flächen, welche laut Haushaltsbefragung ein enormes Begeisterungspotenzial besitzen, jedoch laut Eigentümer nur schwer wirtschaftlich tragfähig sind. Gleichzeitig werden hochwertige Wohnflächen angeboten, die gemäß den Ergebnissen der Haushaltsbefragung vor preisgünstigen Wohnungen nicht bevorzugt werden, jedoch laut Eigentümer wirtschaftlich rentabel sind. Nahversorgung und hochwertiges Shopping sowie hochwertige Slow-Food-Gastronomieangebote mit Außenbereich werden sowohl von den Eigentümern als wirtschaftlich tragfähig eingeschätzt als auch von den Befragten gefordert.
- **Variante 2:** Diese Variante bildet insbesondere diejenigen Nutzungen ab, die gemäß der Haushaltsbefragung bei (potenziellen) Innenstadtbesuchern Begeisterung auslösen. So finden sich in dieser Variante neben hochwertigem Shopping und Gastronomie flexibel anmietbare Veranstaltungsflächen sowie mietbare Sportflächen. Gleichzeitig sind günstige Wohnflächen mit geringem baulichem Standard angeboten, die laut Eigentümern kaum wirtschaftlich tragbar sind.

- **Variante 3:** Die dritte Variante dient als Kontrollvariante und bildet diejenigen Nutzungen ab, die laut den Ergebnissen der Haushaltsbefragung von den (potenziellen) Innenstadtbesuchern nicht gefordert werden. So finden sich in dieser Variante günstiger Einzelhandel, Fast-Food-Gastronomie, hochwertige Wohnimmobilien wieder.

Tabelle 8: Nutzungsvarianten eines fiktiven Innenstadtgebäudes zur Validierung der Ergebnisse

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Dachterrasse	Bar mit Außenbereich	Mietbare Sportflächen	Ungenutzt
3. Obergeschoss	Hochwertiges Wohnen	Günstiges Wohnen	Hochwertige Penthouse-Wohnungen
2. Obergeschoss	Hochwertige Büros	Co-Working	Hochwertiges Wohnen
1. Obergeschoss	Co-Working	Mietbare flexible Veranstaltungsflächen	Günstiger Einzelhandel/Filialisten
Erdgeschoss	Hochwertiges Shoppen & Gastronomie	Hochwertiges Shoppen & Gastronomie	Günstiger Einzelhandel/Filialisten/günstige Gastronomie
Untergeschoss	Nahversorgung	Nahversorgung	Ein-Euro-Shop

Dabei wurden verschiedene Qualitäten von verschiedenen Nutzungsarten (z. B. hochwertiger Einzelhandel vs. günstiger Einzelhandel) mit AI-generierten Bildern visuell verdeutlicht. Darüber hinaus wurden drei mögliche Fassadengestaltungen definiert. Insgesamt wurden so für den offenen Bürgerworkshop vier Visualisierungen erstellt (eine Visualisierung pro Nutzungsvariante und eine Visualisierung für die Fassadengestaltung) und auf A0- sowie A2-Poster gedruckt (vgl. Abb. 65).

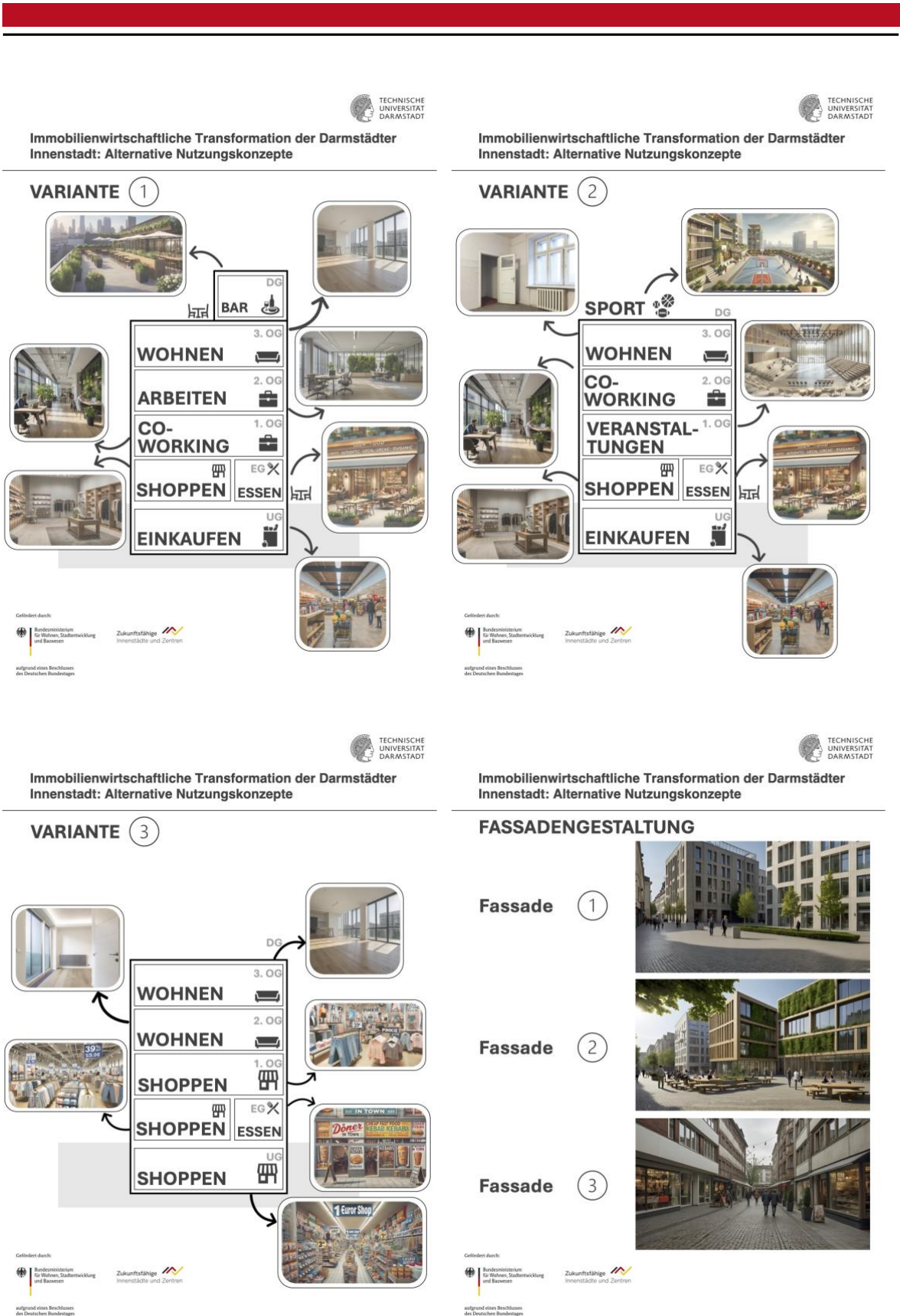


Abb. 65: Poster des Bürgerworkshops mit den alternativen Nutzungskonzepten

Die Teilnehmer wurden in einem offenen Bürgerworkshop am 27.11.2024 im bzw. vor dem CityLab in der Darmstädter Innenstadt akquiriert. In dem Workshop wurden den Teilnehmenden die verschiedenen Nutzungskonzepte vorgestellt und deren Präferenzen mittels Best-Worst-Scaling (BWS) ermittelt. Neben BWS wurden auch soziodemografische Merkmale und Zustimmungswerte für diverse Fragen, darunter die ermittelten Implikationen mittels Likertskalen abgefragt.

! Infobox: Best-Worst-Scaling

Das Best-Worst-Scaling (BWS) ist eine analytische Methode aus der Entscheidungsforschung, die häufig in der Produktforschung eingesetzt wird, um die Präferenzen von Personen präzise zu messen. Teilnehmer erhalten eine begrenzte Anzahl von Alternativen, die bestimmte Eigenschaften oder Merkmale repräsentieren. Sie wählen dabei systematisch aus, welche dieser Alternativen sie am meisten (beste) und am wenigsten (schlechteste) bevorzugen. Durch die Wiederholung dieses Prozesses in verschiedenen Kombinationen können die Präferenzen der Teilnehmer für die einzelnen Alternativen erfasst und in eine Rangfolge gebracht werden. Diese Methode erlaubt es, die relative Wichtigkeit oder Attraktivität verschiedener Merkmale zu quantifizieren und somit differenzierte Einblicke in die Entscheidungsprozesse der Teilnehmer zu gewinnen.

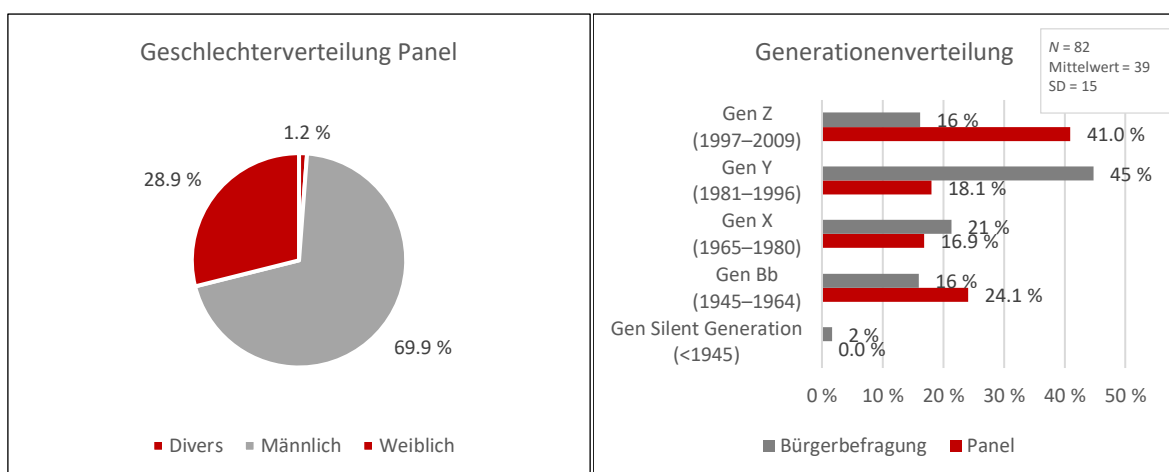
Zur Validierung der Implikationen für alternative Nutzungskonzepte wurden zunächst die übergeordneten Präferenzen für die drei Nutzungskonzepte und Fassadengestaltungen mittels BWS ermittelt. Im nächsten Schritt wurden die spezifischen Nutzungen innerhalb der einzelnen Versionen ebenfalls mittels BWS in eine Rangfolge gebracht. Dieses Vorgehen erlaubt es nicht nur, die Präferenzen für oder gegen ein Nutzungskonzept zu bewerten, sondern ebenfalls festzustellen, welche Elemente innerhalb eines Konzepts präferiert oder nicht präferiert werden und damit mittelbar Einfluss auf den Gesamtrang haben.

Die initiale Bruttostichprobe beinhaltet $N = 83$ Fragebögen. Um die Qualität der Beobachtungen und damit einhergehend auch die Qualität der folgenden Analysen zu gewährleisten, wurde zunächst eine Datenaufbereitung vorgenommen (vgl. Abb. 28). Zur Aufbereitung und Auswertung des Datensatzes wurde Microsoft Excel, RStudio und IBM SPSS genutzt.



Abb. 66: Datenaufbereitungsprozess

Die Prüfung auf inkonsistentes Antwortverhalten reduzierte das ursprüngliche Panel auf eine Nettostichprobe von 82 Befragten. Das Panel weist einen Überhang an männlichen und jungen Befragten auf, was bei der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen ist (vgl. Abb. 67). Die Untersuchung der Zustimmungswerte mithilfe eines Mittelwertvergleichs (ANOVA zur Bestimmung statistisch signifikanter Unterschiede zwischen den Subgruppen) ergab, dass keine nennenswerten Unterschiede zwischen den Subgruppen bestehen. Daher muss das Ungleichgewicht in der Geschlechterverteilung zwar berücksichtigt werden, die Gefahr erheblicher Verfälschungen ist jedoch als gering einzuschätzen.



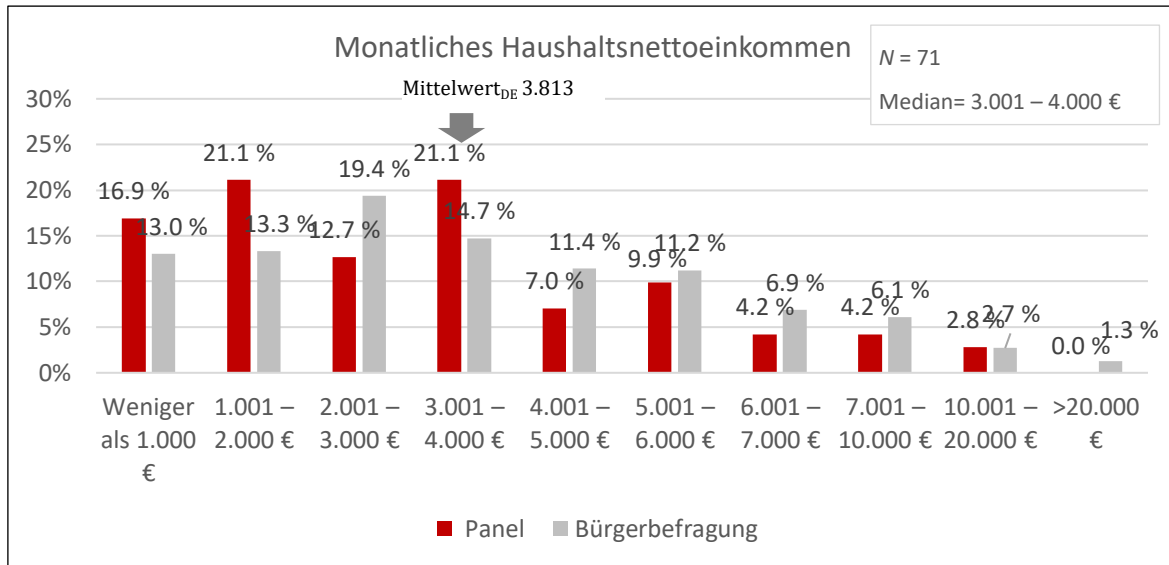


Abb. 67: Soziodemografische Zusammensetzung des Bürgerworkshop-Panels

8.2 Ergebnisse des offenen Bürgerworkshop

Die Ergebnisse des Best-Worst-Scaling zeigen eine klare Präferenz für die erste Variante, die ein Nutzungskonzept abbildet, welches als „Kompromiss“ zwischen Anforderungen der Innenstadtbesucher und den Anforderungen der Eigentümer zu verstehen ist. Das Nutzungskonzept, das auf den höchsten Zustimmungswerten und damit Präferenzen der Bürgerbefragung basiert (vgl. Kapitel 6.2), erreichte im Bürgerworkshop lediglich den zweiten Rang und liegt etwa 43 % hinter der mittleren Präferenz der erstplatzierten Variante. Deutlich abgeschlagen liegt die Referenzvariante, die durch einen Nutzungsmix gekennzeichnet ist, welcher in der vorangegangenen Umfrage keine Zustimmung fand (vgl. Abb. 68).

Die „Kompromissvariante“ wird deutlich stärker präferiert als die vermeintliche „Bürgerpräferenz“, welche sich aus den Erkenntnissen der vorangegangenen Schritte (insbesondere der Bürgerbefragung in Kapitel 6) herleitet, und liegt klar vor der Variante 3. Variante 3 besteht aus den laut der Bürgerbefragung wenig priorisierten Nutzungen und wurde mit großem Abstand am negativsten bewertet. In Teilen bildet diese Variante den aktuellen Trend in Darmstadt ab (vgl. Kapitel 4). Dies ist ein positives Signal für Eigentümer, zeigt jedoch auch klar, dass Handlungsbedarf besteht, um die Anforderungen und Wünsche der Bevölkerung besser zu adressieren.

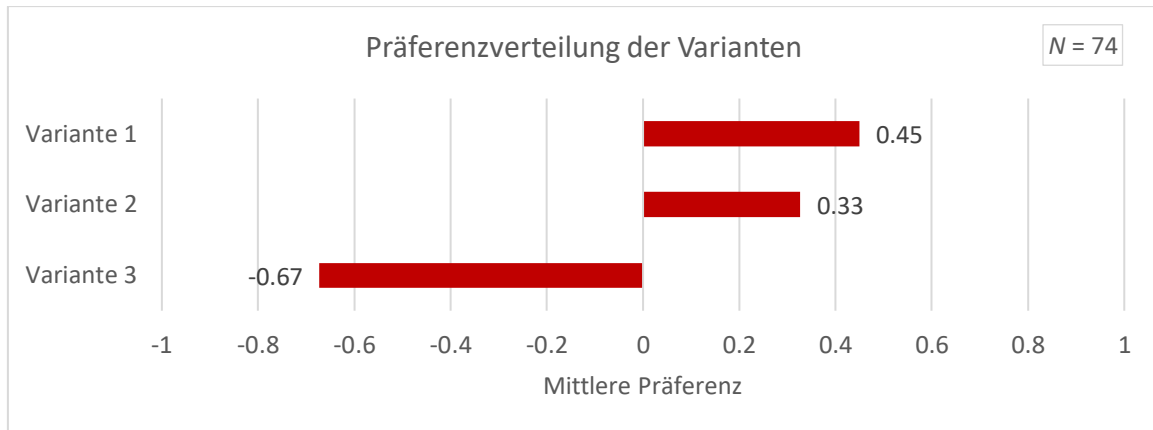


Abb. 68: Präferenzen für die Nutzungsvarianten im Bürgerworkshop

Die Präferenzmessung zur Fassadengestaltung zeigt die begrünte Fassade mit Holzelementen mit deutlichem Abstand auf Rang 1. Gefolgt auf Rang 2 mit einer 59 % geringeren Präferenz gegenüber der modernen Fassadengestaltung. Die Referenzfassade, welche aus einer Putzfassade im Stil der 60er-Jahre befindet sich auf Rang 3 (vgl. Abb. 69). Die Fassadengestaltung hat einen entscheidenden Einfluss auf die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum (vgl. Kapitel 4). Für Immobilieneigentümer bedeutet dies, dass es für die Akzeptanz der zukünftigen Konzepte wichtig ist, in Begrünung nicht nur im öffentlichen Raum, sondern auch in und an den Immobilien zu investieren. Dies bestätigt die zuvor in der Bürgerbefragung gewonnenen Erkenntnisse (vgl. Abb. 63). Die aktuelle vorherrschende Fassadengestaltung wird deutlich abgelehnt, die begrünte Fassade findet dagegen breite Zustimmung. Eine moderne Natursteinfassade mag zwar in Bezug auf die laufenden Kosten günstiger erscheinen, das geht aber auf die Kosten der generellen Akzeptanz und Rückhalt der Bürger. Diese Variante ist aber noch besser als der aktuelle Status quo.

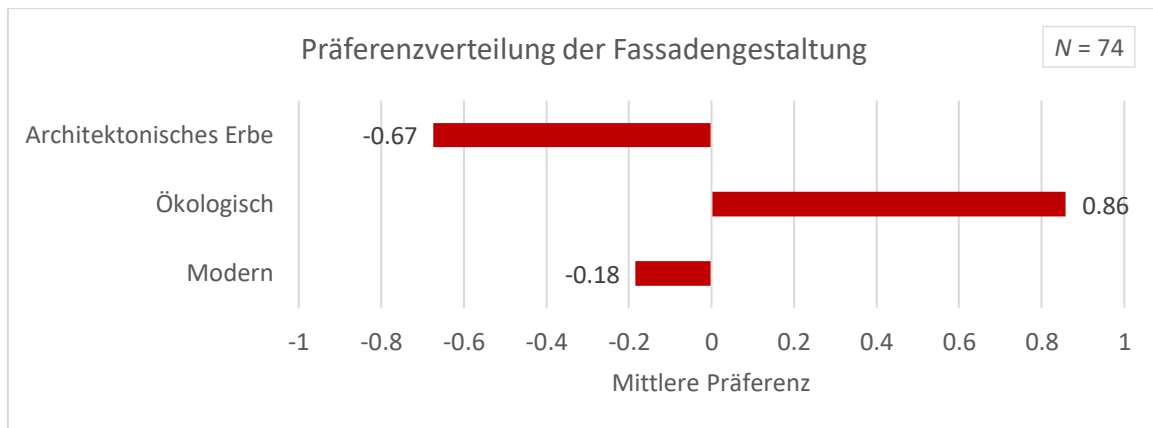


Abb. 69: Präferenzen für die Fassadenvarianten im Bürgerworkshop

In der Detailanalyse der Vorzugsvariante (Variante 1) zeigt sich, dass die gastronomisch genutzte Dachterrasse die größte mittlere gewichtete Präferenz aufweist und Rang 1 einnimmt. Das hochwertige Shopping liegt auf Rang 2 und die Nahversorgung auf Rang 3, gefolgt von Co-Working auf Rang 4, hochwertiges Wohnen befindet sich auf Rang 5. Die exklusive Büronutzung weist die geringste Präferenz auf (vgl. Abb. 70). Für die Immobilieneigentümer bedeutet das: Die Präferenzmessung in der Vorzugsvariante bestätigt die Relevanz der Dachterrassennutzung. Dieses ungehobene Flächenpotenzial gilt es nun zu heben und mit durch die Bürger präferierten Nutzungen zu bestücken. Dabei treffen gastronomische Formate die Präferenz der Befragten. Aber auch die Relevanz von hochwertigen Shoppingformaten, Nahversorgung und Co-Working findet hier eine hohe Präferenz, was die Ergebnisse der Haushaltsbefragung unterstreicht (vgl. Abb. 57 und Abb. 61). Büros und Wohnen werden in der Vorzugsvariante am geringsten präferiert. Das steht im starken Kontrast zu den Barrieren für das Wohnen in der Innenstadt, in welcher die Qualität die zweithöchste Barriere darstellt (vgl. Abb. 48). Ein Blick auf die Präferenzen derjenigen, die in (der Nähe) des Gebäudes gerne wohnen und arbeiten wollen zeigt dahingegen eine leicht höhere Präferenz für diese Nutzungsarten (vgl. Abb. 71), was dennoch für eine gewisse Nachfrage spricht.

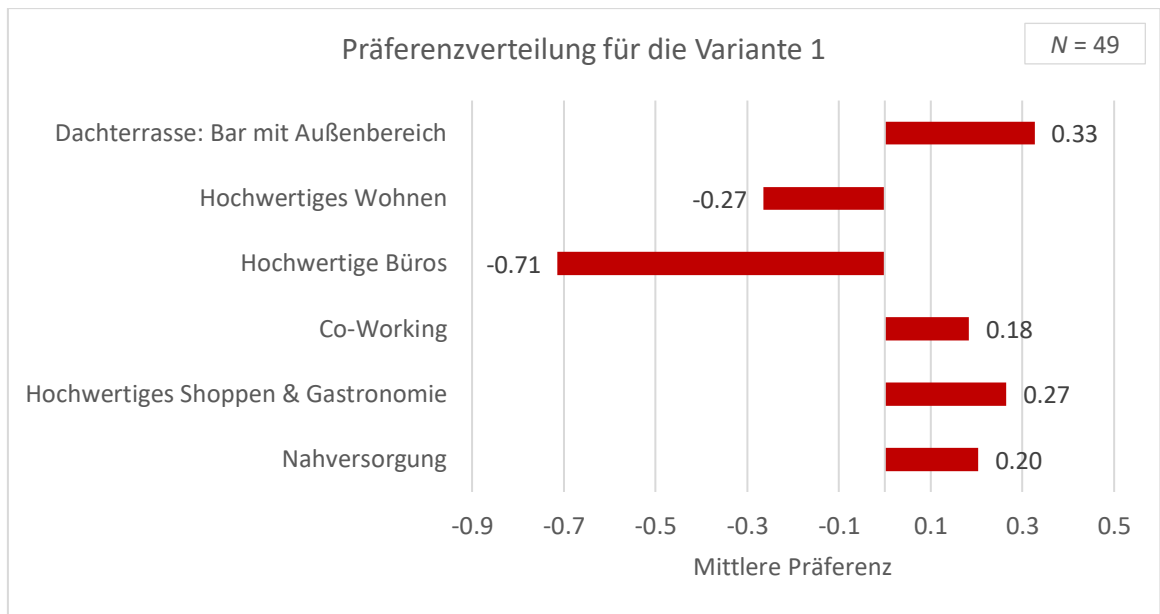


Abb. 70: Präferenzen für die Geschossnutzungen in Variante 1

Die Auswertung der Subgruppen nach Arbeits- bzw. Wohnwunsch ergibt dabei folgende Unterschiede: Personen, die angeben, grundsätzlich in (der Nähe) der Variante wohnen zu wollen, zeigen eine höhere Präferenz für die Dachterrasse und die Wohnnutzung. Personen, die angeben, in (der Nähe) der Variante arbeiten zu wollen, äußern im Vergleich eine höhere Präferenz für die Büronutzung sowie für die Co-Working-Angebote (vgl. Abb. 70).

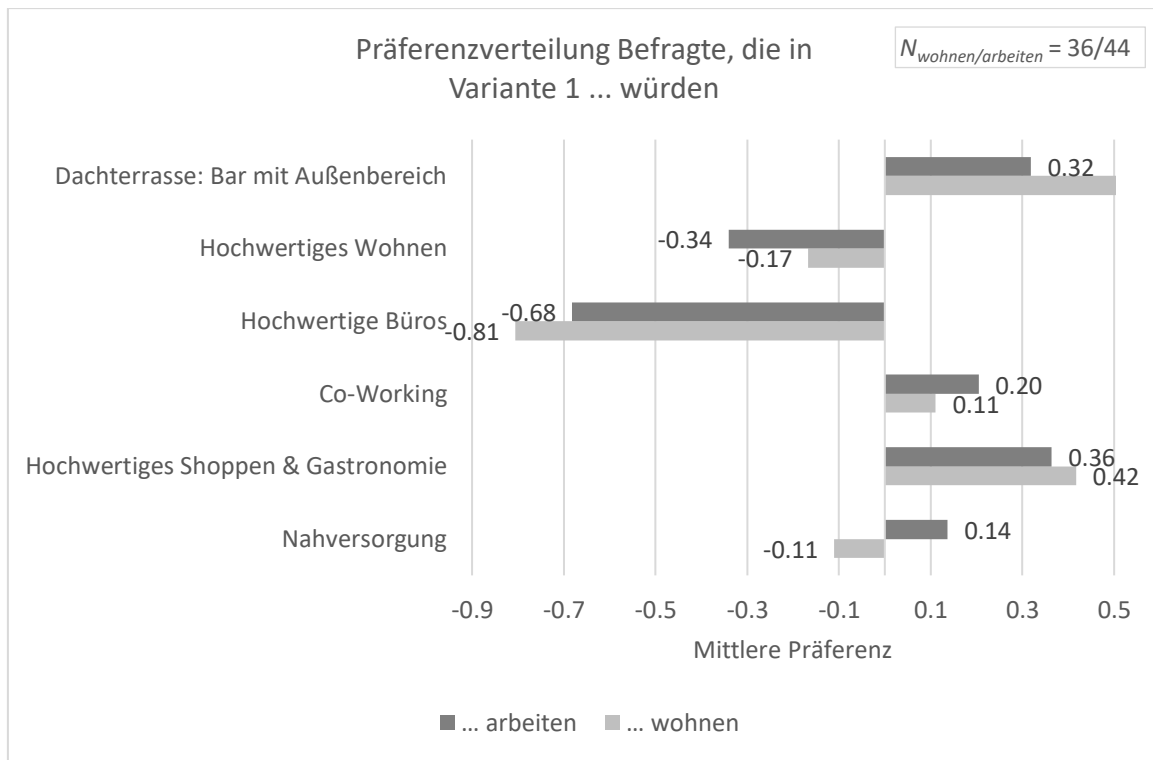


Abb. 71: Präferenzen für die Geschossnutzungen in Variante 1

Die Detailanalyse der mittleren Präferenzen für Variante 2 zeigt, dass das günstige Wohnen die höchste Präferenz aufweist und Rang 1 einnimmt. Mit einer um 60,6 % geringeren Präferenz folgt die Nahversorgung auf Rang 2. Rang 3 wird von den mietbaren Sportflächen auf der Dachterrasse eingenommen. Die geringste Präferenz entfällt auf die mietbaren flexiblen Flächen (vgl. Abb. 72). Die Rang-2-Variante bestätigt die Präferenz für günstiges Wohnen, muss jedoch im Kontext der übergeordneten Ergebnisse (Abb. 48) betrachtet werden. Mietbare Sport- und Multifunktionsflächen konnten zwar begeistern (vgl. Abb. 63), treten jedoch in Konkurrenz zu anderen Nutzungen in den Hintergrund. Für Eigentümer bedeutet dies, dass die Integration solcher Flächen strategisch mit dem in den eigenen und umliegenden Immobilien vorhandenen Nutzungen verglichen und abgewogen werden muss, um eine optimale Flächenverteilung zu gewährleisten.

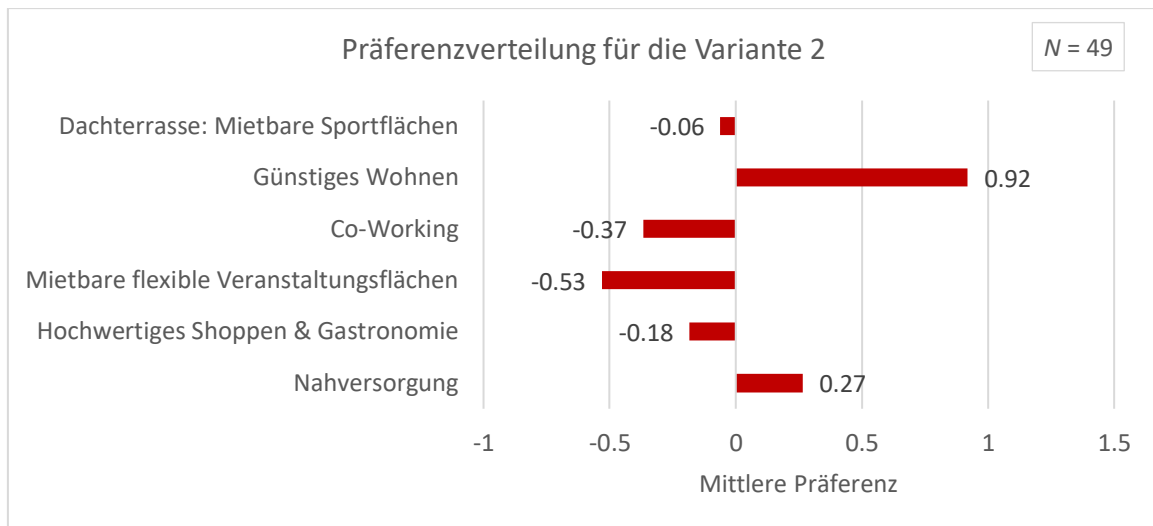


Abb. 72: Präferenzen für die Geschossnutzungen in Variante 2

Die Detailanalyse der am geringsten präferierten Variante 3 (Referenzvariante) zeigt, dass hochwertiges Wohnen die höchste Präferenz aufweist und Rang 1 einnimmt. Mit einer 15 % geringeren mittleren Präferenz folgen die Filialisten auf Rang 2. Rang 3 wird von den hochwertigen Penthouse-Wohnungen eingenommen. Die Ein-Euro-Shops weisen die niedrigste Präferenz auf, noch vor der ungenutzten Dachterrasse (vgl. Abb. 73).

Die Variante 3 bestätigt die Ergebnisse der vorangegangenen Daten. Interessanterweise wird eine ungenutzte Dachterrasse stärker präferiert als die Ansiedlung von Ein-Euro-Shops, was gegen den aktuellen Trend in Darmstadt spricht. Innerhalb dieser Variante wird hochwertiges Wohnen am stärksten präferiert. Das zeigt, dass selbst die vermeintlich nachrangige Nutzung (vgl. Abb. 61) wesentlich stärker präferiert wird als die oftmals in Darmstadt vorherrschende Realität. Dies zeigt, dass es dringend notwendig ist, die Ausbreitung des billigsten Einzelhandels zu kontrollieren und mit hochwertigen Formaten zu konkurrenzen.

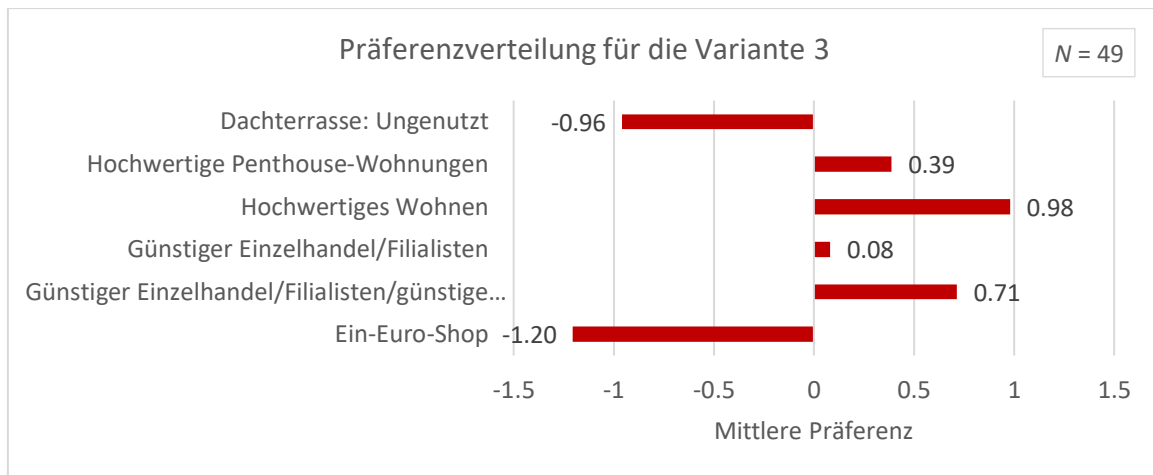


Abb. 73: Präferenzen für die Geschossnutzungen in Variante 3

Um den Effekt einer Vorzugsvariante auf den Wunsch, in der Innenstadt zu wohnen oder zu arbeiten, zu messen, wurden die Teilnehmenden gebeten anzugeben, ob sie gerne in bzw. in der Nähe des Gebäudes wohnen bzw. arbeiten würden. Hier zeigt sich, dass die beiden präferierten Varianten (Variante 1 und 2) zu einem deutlichen Anstieg des Wunsches, in oder in der Nähe der Gebäude zu arbeiten und zu wohnen, geführt hat (Abb. 74 in Verbindung mit Abb. 46).

Für Immobilieneigentümer bedeutet das, dass der Wunsch nach Wohnen und Arbeiten in der Innenstadt und somit der wirtschaftliche Erfolg solcher Konzepte eng mit multifunktionalen Nutzungskonzepten zusammenhängt, welche die Akzeptanz der Bürger widerspiegeln. Sprich, die Einführung von mehr Wohnen und Arbeiten erfordert ein kuratives Gesamtverfahren in den umliegenden Nutzungen in der Immobilie und dem Straßenzug (vgl. Kapitel 6.2.3).

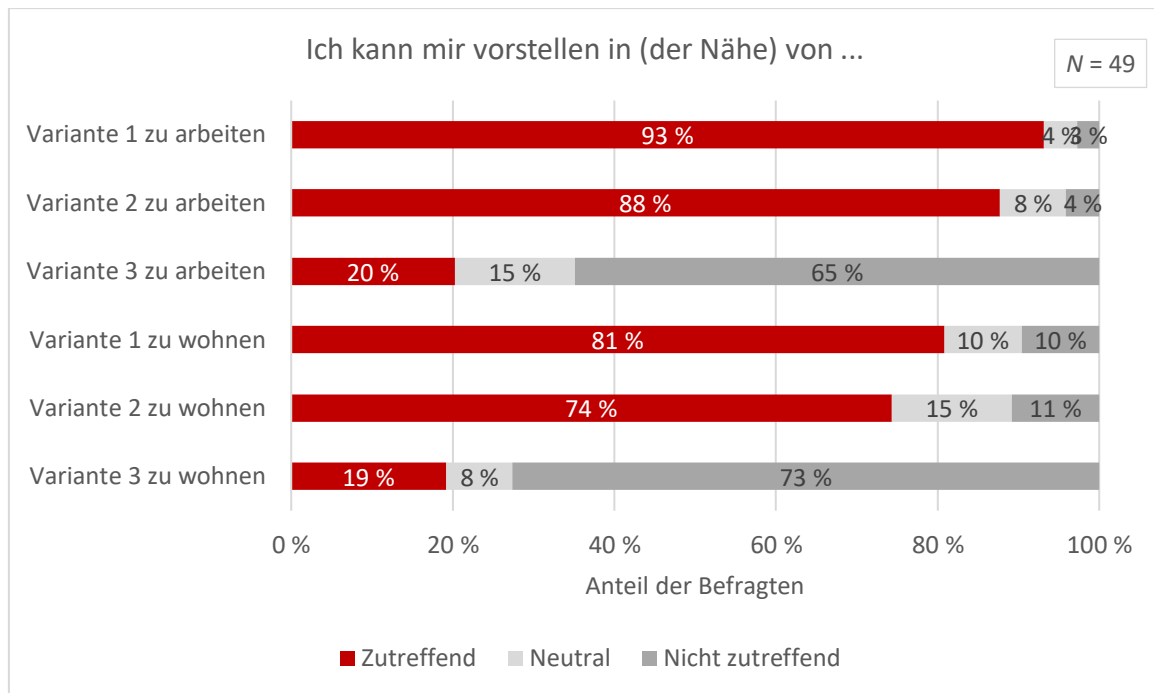


Abb. 74: Wunsch zu wohnen und zu arbeiten in den Varianten

Nachdem die Implikationen für alternative Nutzungskonzepte durch das BWS indirekt validiert wurden, wurden diese in einem nächsten Schritt direkt mithilfe einer Likertskala (von 1 „stimme überhaupt nicht zu“ bis 7 „stimme voll und ganz zu“) abgefragt. Hier zeigen sich überwiegend hohe Zustimmungswerte. Insbesondere die notwendige Erhöhung der Ästhetik des öffentlichen und privaten Raums zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt wurde mit 93 % Zustimmung deutlich validiert. Auch die Relevanz des gastronomischen Angebotes wurde mit 73 % Zustimmung sowie der gesättigte Bedarf an Fast-Food-Angeboten mit 49 % Zustimmung bestätigt. Ebenfalls fanden hochpreisige Shoppingangebote sowie Pop-up-Stores zur Attraktivitätssteigerung mit 69 % erneut deutliche Zustimmung, eine Notwendigkeit einer Verringerung niedrigpreisiger Angebote hingegen validierten lediglich 38 % der Befragten. Der generelle Wunsch von Angebotsclustern in der Darmstädter Innenstadt konnte zudem mit Zustimmungswerten von 68 % erneut deutlich bestätigt werden. Die Notwendigkeit eines erweiterten Angebots an modernen Büroflächen, ergänzt durch Co-Working-Flächen wurden durch 51 % der Befragten bestätigt. Werden Wohnangebote betrachtet, zeigt sich erneut, dass insbesondere niedrigpreisige Angebote mit geringem baulichem Standard jenen mit hohem baulichem Standard vorgezogen werden (Zustimmung 64 % vs. 38 %).

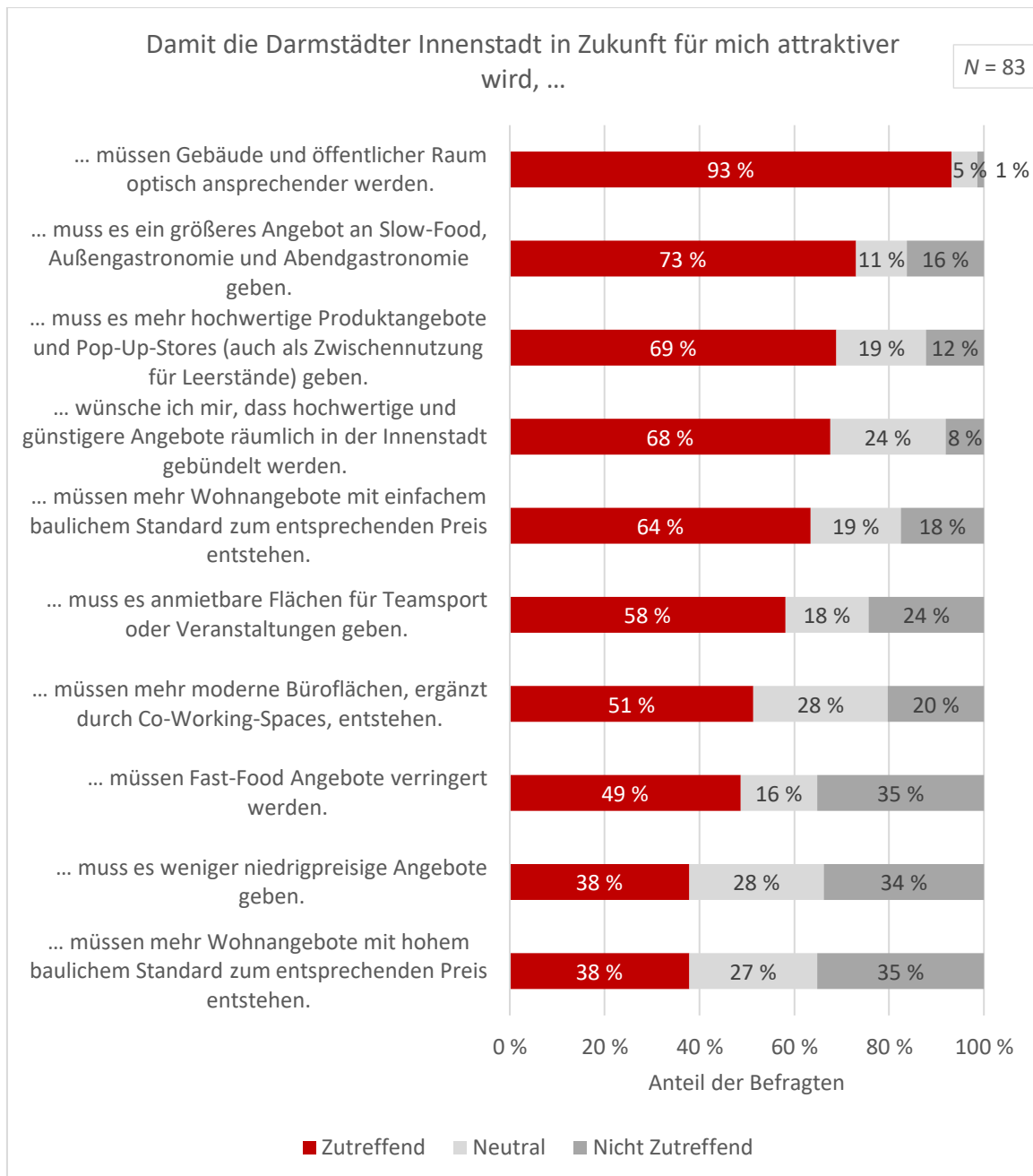


Abb. 75: Zustimmungen zu den Implikationen für alternative Nutzungskonzepte

8.3 Zwischenfazit

Im Rahmen des Bürgerworkshops wurden die Implikationen für alternative Nutzungskonzepte in konkrete Varianten einer fiktiven Innenstadtimmobilie übersetzt und durch Bürger bewertet. Dabei wurden die grundlegenden Annahmen und getroffenen Implikationen für alternative Nutzungskonzepte aus Kapitel 7 durch die befragten Bürger weitestgehend bestätigt. Überraschend war, dass das Nutzungskonzept, welches den Kompromiss zwischen den Wünschen der befragten Haushalte und den Wunsch der

Immobilieeigentümer nach Kapitalerhalt kombiniert, die am stärksten Präferierte Variante darstellt. Diese wird 36 % stärker präferiert als die Variante, welche sich aus Nutzungen zusammensetzt, die in der Haushaltsbefragung besonders stark gewünscht wurden. Interessanterweise stellt sich die Einbindung der Dachterrasse als ein wichtiger Bestandteil zukünftiger Nutzungskonzepte heraus. Ebenfalls hohe Präferenz erfahren hochwertige Shoppingangebote und Nahversorgungsformate. Die Präferenz für Co-Working-Möglichkeiten wurde im offene Bürgerworkshop deutlich bestätigt. Auch die Präferenz für hochwertige Gastronomieangebote konnte durch die Befragung bestätigt werden. Weiterhin konnte bestätigt werden, dass der überdurchschnittlich starke Wunsch der Darmstädter nach mehr grüner Infrastruktur in der Innenstadt sich nicht nur auf den öffentlichen Raum bezieht, sondern ebenfalls auch auf die Immobilien erstreckt.

9 Fazit der immobilienwirtschaftlichen Transformation der Darmstädter Innenstadt

Im Verlauf des vorliegenden Forschungsprojekts wurde die Innenstadt der Wissenschaftsstadt Darmstadt aus zahlreichen Perspektiven und in diversen Facetten untersucht. Die Analyse der erhobenen Daten zeigt, dass die Herausforderungen der Darmstädter Innenstadt mehrdimensional, vielschichtig und eng miteinander verflochten sind. Dies macht eine durchdachte Transformation der Innenstadt dringend erforderlich.

Es wird deutlich, dass die Eigentümer der Innenstadtimmobilien eine zentrale Rolle in diesem Prozess einnehmen. Dennoch erfordern zukunftsfähige Nutzungskonzepte einen engen Einbezug der Wünsche und Ansprüche (potenzieller) Innenstadtbesucher. Die Kernerkenntnisse des Forschungsprojekts lassen sich in den folgenden vier übergeordneten Implikationen für die immobilienwirtschaftliche Transformation der Darmstädter Innenstadt zusammenfassen.

9.1 Die Anmutung der Darmstädter Innenstadt ist der Bremsklotz der Innenstadttransformation

Ob die Innenstadt zum Lieblingssort der Bürger wird, ist eng mit der Aufenthaltsqualität, Ästhetik und der Qualität des öffentlichen Raums dieser Innenstadt verbunden. Bereits die State-of-the-Art-Analyse (vgl. Kapitel 4) zeigt deutlich, dass der öffentliche Raum bzw. die Anmutung der (Darmstädter) Innenstadt einen wesentlichen Transformationsbaustein darstellt (siehe beispielsweise Stadt Darmstadt & Urbanista, 2023; Theodoridis et al., 2017; Jones et al., 2016). Zudem wurde in den Experteninterviews der bauliche Zustand des öffentlichen, aber auch des privaten Raums als akutes Problem der Darmstädter Innenstadt identifiziert, als auch die Steigerung der Qualität des öffentlichen Raums als notwendige Maßnahme zur erfolgreichen Transformation erläutert (vgl. Kapitel 4.2). Auch eine Analyse der Verweildauern, welche mittels Handydaten aggregiert wurden, zeigt, dass die Darmstädter Innenstadt aktuell kaum zum Verweilen einlädt (vgl. Kapitel 5).

Dass sich die Aufenthaltsqualität in den letzten Jahren verschlechtert hat, konnte ebenfalls durch die Haushaltsbefragung bestätigt werden: So geben beispielsweise 41 % der Befragten an, Darmstadt habe in den letzten Jahren im Bereich „Ort mit Grün- und Freiflächen zum Verweilen“ sowie 57 % im Bereich „Bummeln“ an Attraktivität verloren (vgl. Kapitel 6.2.1). Dies sind Aspekte, in denen die Darmstädter Innenstadt im bundesweiten Vergleich überdurchschnittlich schlecht abschneidet. So geben 64 % der Befragten an, dass die Darmstädter Innenstadt nicht ästhetisch ansprechend ist, im Vergleich zu lediglich 22 % in Deutschland (vgl. Kapitel 6.2.3). Dies ist teilweise durch den öffentlichen Raum bedingt, der laut 52 % der Befragten an Attraktivität verloren hat (im Vergleich zu 42 % in Deutschland),

betrifft aber gleichermaßen auch den privaten Raum. So geben 62 % der Befragten an, dass es nicht angenehm ist, die Innenstadt zu betrachten, und sogar 66 % geben an, dass speziell die Gebäude in der Innenstadt nicht ästhetisch ansprechend sind. Die Validierung der Ergebnisse im Bürgerworkshop zeigt zudem deutlich, dass die aktuell in der Innenstadt vorherrschende Fassadengestaltung von den Befragten abgelehnt wird und ist weit abgeschlagen nach den sterilen Natursteinvorhangfassaden die am wenigsten präferierte Erscheinung (siehe Kapitel 8.2).

Dabei zeigt die vorliegende Studie eindeutig, wie die Attraktivität der Innenstadt für (potenzielle) Besucher gesteigert werden kann: Für fast 80 % der Befragten ist eine grünere Innenstadt und für 74 % der Befragten ist eine Aufwertung des öffentlichen Raums ein Grund, in Zukunft öfter in die Darmstädter Innenstadt zu kommen. Dabei würde mehr Stadtgrün im öffentlichen und privaten Raum bei 83 % der Befragten zu mehr Zufriedenheit mit der Innenstadt führen. Somit wollen (potenzielle) Innenstadtbesucher den öffentlichen und privaten Raum nicht nur instand gesetzt und modernisiert sehen, sondern insbesondere auch deutlich grüner.

Für Immobilieneigentümer bedeutet das, dass sich jede Investition in beispielsweise die Gestaltung und Begrünung der eigenen Fassade, aber auch auf Dachterrassen oder Begrünung in Gebäuden unmittelbar und überdurchschnittlich stark auf die Zufriedenheit der Bürger auswirkt. Dabei zeigen die Ergebnisse des Bürgerworkshops, dass insbesondere begrünte Fassaden und Gebäudegestaltungen von den Besuchern der Stadt präferiert werden, aber selbst eine Modernisierung der Gebäudehülle noch weit über dem Status quo präferiert wird (vgl. Kapitel 8.2). Über die daraus resultierende Steigerung der Besuchshäufigkeit und -dauer wird diese Veränderung mittelbar Umsatz- und Immobilienwert-wirksam. Die Wirkung von mehr Stadtgrün auf die Immobilienpreise wurde bereits nachgewiesen (Wüstemann & Kolbe, 2017).

Was bedeutet dies für die öffentliche Hand: Die Anmutung bzw. Aufenthaltsqualität der Innenstadt wird sowohl durch den privaten Raum, aber insbesondere auch durch den öffentlichen Raum determiniert. So kann eine Erhöhung der Qualität des öffentlichen Raums einerseits unmittelbar die Attraktivität der Darmstädter Innenstadt erhöhen, andererseits kann dies mittelbar eine positive Signalwirkung für Immobilieneigentümer darstellen, Investitionen in die Anmutung ihrer Immobilien zu tätigen (vgl. Kapitel 4.1).

9.2 Wissensarbeitsplätze tragen die Transformation der Innenstadt

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt zeichnet sich durch eine Vielzahl an Wissensarbeitsplätzen durch die ansässigen Chemie- und Pharmaunternehmen, Hochschulen und

Forschungseinrichtungen aus. Dies führt zu einer Überrepräsentation von überdurchschnittlich gebildeten und wohlhabenden Milieus in Darmstadt, was zweifelsohne hervorragende Grundlagen für eine prosperierende Innenstadt sind. Jedoch zeigt sich, dass die wohlhabendsten Milieus und gut situierten Milieus aus den Vororten sich aus der Innenstadt zurückziehen (vgl. Kapitel 5). Es bleiben die urbanen Milieus, die ohnehin in Darmstadt wohnen. Kurzum: Die Magnetwirkung Darmstadts auf die Bürger im direkten Einzugsgebiet hat erheblich abgenommen.

Die State-of-the-Art-Literaturanalyse zeigt dabei, dass zunehmende Leerstände und der Rückgang der Relevanz des Einzelhandels in Innenstädten alternative Nutzungen auf diesen Flächen erfordern, darunter ebenfalls Büroflächen (vgl. beispielsweise Ball et al., 2021). Auch die Experteninterviews bestätigten das Potenzial von mehr Büroflächen, um stagnierenden oder rückläufigen Frequenzen in der Darmstädter Innenstadt entgegenzuwirken (vgl. Kapitel 4.2).

Eine zukünftig immer wichtiger werdende Funktion ist somit das Arbeiten in der Innenstadt, was sich ein Großteil der Befragten gut vorstellen kann. So geben 42 % der Befragten an, grundsätzlich gerne in der Darmstädter Innenstadt arbeiten zu wollen (vgl. Kapitel 6.2.2). Angesichts 65 % Akademiker in dem Befragungspanel bedeutet das einen jetzt schon erheblichen Wunsch und eine potenzielle Nachfrage nach Wissensarbeitsplätzen in der Darmstädter Innenstadt. Dabei zeigt die Untersuchung erhebliche Synergieeffekte, die von den Büroarbeitern ausgehen: Personen, die zum Arbeiten in die Innenstadt kommen, nutzen eine Vielzahl weiterer Angebote in der Innenstadt. Dazu zählt unter anderem die vermehrte Nutzung gastronomischer Angebote, des Einzelhandels, kultureller Angebote oder auch das Flanieren oder Bummeln in der Stadt (vgl. Kapitel 6.2.2). Diese breite Nutzung der Innenstadt spiegelt sich auch in dem großen Wunsch der Befragten nach vermehrtem Work-Life-Blending wider, bei dem die Grenzen zwischen Arbeit und Freizeit zunehmend verschwimmen und flexible Angebote für beide Lebensbereiche geschaffen werden. Dieses Konzept kann 11 % der Befragten begeistern und nahezu jeder Dritte wünscht sich mehr Möglichkeit für Work-Life-Blending in der Darmstädter Innenstadt (vgl. Kapitel 6.2.4). Jedoch ist es wichtig, dass moderne Arbeitsplätze geschaffen werden, deren Abwesenheit bei einem Viertel der Befragten zu Unzufriedenheit führt, im Umkehrschluss bei Anwesenheit für 23 % der Befragten zu Zufriedenheit und bei 12 % sogar zur Begeisterung (vgl. Kapitel 6.2.4). Besonders in Darmstadt können zudem Co-Working-Spaces eine verstärkte Rolle bei der Integration der Funktion Arbeiten in der Innenstadt spielen. Diese steigert bei fast jedem Dritten die Zufriedenheit mit der Innenstadt und kann sogar 16 % der Befragten begeistern. Co-Working-Spaces bieten damit nicht nur eine Möglichkeit, die potenziell in der Innenstadt arbeitenden Bürger zufriedener zu stellen, sondern können in einer intelligenten Verflechtung mit neuen und

modernen „traditionellen“ Bürokonzepten im Geiste der Sharing-Economy eine dynamische Erweiterung der eigenen Flächen bieten. Damit die in der Umfrage gemessenen Präferenzen auch umgesetzt werden können, müssen die Flächen bedarfsgerecht ausgestaltet sein und die Vorteile der Zentralität des Innenstadtstandortes optimal ausschöpfen.

Ein Aspekt, der sowohl in den Experteninterviews als Defizit und notwendiger Handlungsbaustein identifiziert wurde (vgl. Kapitel 4.2) als auch durch die Ergebnisse der Haushaltsbefragung bestätigt wurde (vgl. Kapitel 6), ist die aktuell mangelnde bzw. künftig notwendige Stärkung der Repräsentations- bzw. Identifikationsfunktion der Darmstädter Innenstadt. Durch stärkeren Einbezug international agierender Unternehmen wie Merck oder ESA in die Innenstadt, besteht großes Potenzial, neben einer Belebung der Innenstadt ebenfalls die Repräsentationsfunktion bzw. Identitätsstiftung zu erhöhen (vgl. Kapitel 4.2).

Für Immobilieneigentümer bedeuten die vorliegenden Ergebnisse, insbesondere in den oberen Geschossen, sofern möglich und zielführend, moderne Büros und Co-Working-Spaces einzuführen, um so beispielsweise auch weitere Nutzungen innerhalb des Gebäudes wie Gastronomie oder Einzelhandel zu stärken. Je nach Fläche sind auch dynamische Grundrisse, welche die Umwidmung von Büro in Co-Working und andersherum ermöglichen, denkbar. Wichtig ist auch hier eine angemessene Qualität, um die Akzeptanz sowohl von Unternehmen als potenzielle Mieter als auch von Mitarbeitenden und Bürgern zu erhöhen. Die moderne Büronutzung ist hier ausdrücklich eine Ergänzung des Nutzungsmixes und besteht in Synergie mit den flankierenden Angeboten. Durch die damit einhergehende Veränderung der Milieustruktur haben dadurch auch hochpreisige Einzelhandelsformate eine erhöhte Chance, in der Innenstadt zu bestehen.

Was bedeutet dies für die öffentliche Hand: Die Einführung von hochwertigen, modernen Büroarbeitsplätzen und Co-Working-Formaten hat zahlreiche Verflechtungen mit allen anderen Bereichen der Innenstadt und ist ein wichtiger Baustein zur Aufwertung der Darmstädter Innenstadt. Entsprechend müssen durchdachte Formate, welche die Innenstadt aufwerten, proaktiv durch die öffentliche Hand unterstützt werden. Das schließt die Unterstützung beim Bewältigen von bauordnungsrechtlichen Hürden mit ein. Zudem erscheint die Vorgabe von einem Stellplatz für 50 m² Nutzfläche mit einer Ablöse von 12.000 € pro Stellplatz für Büros in der Innenstadt (Wissenschaftsstadt Darmstadt, 2019) nicht zielführend, da diese für Autos ohnehin nicht zugänglich ist und der Stellplatzbedarf für potenzielle Innenstadtarbeiter gemäß der vorliegenden Ergebnisse lediglich bei 0,08 Stellplätzen pro Kopf liegt (vgl. Kapitel 6.2.2). Das ist bei einer Fläche pro Arbeitsplatz von ca. 10 m² 0,4 Stellplätze pro 50 m² Nutzfläche und somit weniger als die Hälfte des Geforderten. Insbesondere aus Immobilieneigentümersicht scheint dies eine enorme Hürde für das Schaffen von Büroflächen

(vgl. Kapitel 7.2). Wie die vorherigen Betrachtungen zeigen, ist Arbeiten in der Innenstadt ein überaus relevanter Transformationsbaustein, der sowohl eine allgemeine Erhöhung der Besucherfrequenzen mit sich bringt, insbesondere aber auch die Nutzung weiterer flankierender Angebote stärkt. Aufgrund dessen ist es zur erfolgreichen Transformation der Darmstädter Innenstadt notwendig, dass in zentralsten Lagen Ausnahmeregelungen für bauordnungsrechtliche Hürden über bspw. städtebauliche Verträge gefunden werden.

9.3 Die Rückeroberung der Darmstädter Innenstadt als Wohnort ist essenziell für eine Belebung auch außerhalb der Öffnungszeiten

Gemäß der State-of-the-Art-Literaturanalyse ist neben Arbeiten auch Wohnen eine für zukunftsfähige und resiliente Innenstädte essenzielle Funktion, die ebenfalls eine alternative Nutzung für brachliegende Einzelhandelsflächen darstellt (vgl. beispielsweise Ball et al., 2021; Bolton & Vaughan, 2014; Hughes & Jackson, 2015). Auch die Experten bestätigen, dass Wohnen großes Potenzial beinhaltet, Frequenzen in der Darmstädter Innenstadt zu erhöhen (vgl. Tabelle 5).

Bei Betrachtung der Ergebnisse der Haushaltsbefragung geben 20 % der Befragten an, grundsätzlich in der Innenstadt³ wohnen zu wollen. Damit liegt der Anteil 9 % unter den Werten in Deutschland. Dabei hindern eine Vielzahl an Barrieren die potenziellen Innenstadtbewohner: 46 % geben die Mietpreise als Hinderungsgrund an, 39 % bemängeln die Qualität des zur Verfügung stehenden Wohnraums und 24 % allgemein das fehlende Angebot. Das heißt, dass für große Teile der Befragten die Wertigkeit des Wohnraums und der Preis zu weit auseinanderlaufen (vgl. Kapitel 6.2.2). Gleichzeitig zeigen die Ergebnisse der vorliegenden Studie, dass 43 % der Befragten angeben, die Attraktivität des Wohnens in der Innenstadt habe in den letzten Jahren abgenommen (vgl. Abb. 35).

Dabei ist Wohnen eine zentrale Funktion in den Innenstädten, welche die Binnennachfrage nach flankierenden Nutzungen erhöht und die die Innenstadt auch an Wochenenden und über die Ladenöffnungszeiten hinaus beleben kann. Letzteres hat einen erheblichen Einfluss auf die Wahrnehmung der Innenstadt auch für nicht ansässige Innenstadtbesucher. Für die Entscheidung, mit dem Wohnort auch den Lebensmittelpunkt in die Innenstadt zu verlagern, ist dabei die aktuelle Attraktivität der Innenstadt von zentraler Bedeutung. Wie bereits gezeigt, hat die mangelnde Attraktivität der Innenstadt zu einer Reduktion der Frequenzen wohlhabenderer Milieus geführt (vgl. Abb. 8). Eine Trendwende und Aufwertung der Innenstadt könnten hier zu einer steigenden Nachfrage nach gehobenem Wohnen führen.

³ Räumlich abgegrenzt als die Haupteinkaufsstraße und die angrenzenden Gebäudeblöcke. (Pfnür, Rau 2024a, b)

Somit gilt es für Eigentümer aktuell Wohnraum zu einem angemessenen und adäquaten Preis bereitzustellen.

Gemäß den vorliegenden Studienergebnissen ist es besonders das preisgünstige Wohnen, welches bei 35 % der Befragten zu mehr Zufriedenheit mit der Innenstadt führen würde. Für 17 % der Befragten führt ein Mehr an gehobenen Wohnimmobilien zu mehr Zufriedenheit mit der Innenstadt und für 7 % sogar zu Begeisterung (vgl. Kapitel 6.2.4). Gleichzeitig zeigen jedoch die Hürden für das Wohnen in der Innenstadt, dass insbesondere auch die Qualität des verfügbaren Wohnraums sowie fehlendes Angebot ein Hindernis darstellt. Diese Diskrepanz gilt es, in für wirtschaftlich sinnvollen Wohnnutzungen aus Eigentümerperspektive zu berücksichtigen. Insbesondere qualitativ hochwertige Immobilien besitzen dabei großes Potenzial, das seit Jahren rückläufige und für die Innenstadt überaus wichtige kaufkräftige Milieu in die Innenstadt zurückzuziehen (vgl. Kapitel 6). Insgesamt bedeutet dies für Eigentümer dies, dass mehr Wohnfläche in der Darmstädter Innenstadt Einzug halten sollte, um eine „richtige“ Belebung der Innenstadt auch außerhalb der typischen Ladenöffnungszeiten zu ermöglichen. Somit bieten sich für Flächen, die sich bspw. nicht für eine Umnutzung in hochwertige Wissensarbeitsplätze eignen, eine Umnutzung in Wohnräume an. Auch wenn die Präferenz der Befragten beim bezahlbaren Wohnraum liegt, ist für die Durchmischung in der Innenstadt auch hochwertiger Wohnraum zum adäquaten Preis vorteilhaft. Wichtig ist, dass die Investition für die Eigentümer sinnvoll und wirtschaftlich nachhaltig tragbar ist aber auch das Städtebaurecht stellenweisen angepasst wird, um dieser Notwendigkeit zu entsprechen.

Was bedeutet dies für die öffentliche Hand: Die Debatte um bezahlbares Wohnen ist in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Dies spiegelt sich deutlich in den Umfrageergebnissen wider. Dennoch ist besonders im Fall von Innenstädten, welche sich durch hohe Dichte und hohe Grundstückpreise auszeichnen, ein Vorgehen mit Maß und Verstand notwendig. Sofern sich nur die Umwandlung in qualitativ hochwertiges Wohnen rechnet, ist dies dem Stillstand vorzuziehen. Ähnlich dem Arbeiten in der Innenstadt hat auch das Wohnen das Potenzial, die Innenstädte massiv zu beleben und die Durchmischung der Milieus zu beeinflussen. Hier muss die öffentliche Hand also Umnutzungen (auch in hochwertigeres Wohnen) unterstützen und insbesondere bauordnungsrechtliche Barrieren abbauen. Wie auch bei den Büroimmobilien können die Regelungen der Stellplatzsatzung eine erhebliche Barriere darstellen. Laut dem Panel liegt der Stellplatzbedarf für potenzielle Innenstadtbewohner bei ca. 0,1 pro Kopf. Bei durchschnittlich 2,45 Personen pro Haushalt würde sich maximal ein Bedarf von 0,245 Stellplätzen pro Wohnung ergeben, was von den aktuell laut Stellplatzsatzung notwendigen 0,5–0,7 übertroffen wird. Die öffentliche Hand muss in gewissem Maße bereit sein, von den

bislang geltenden Regelungen in Teilen abzuweichen, wenn die Umnutzung in Wohnraum nur dadurch ermöglicht werden kann.

9.4 Flankierende Angebote müssen neue Nutzungen komplementär unterstützen und Spaß und Erlebnis in die Innenstadt bringen

Wie bereits die Literaturanalyse zeigt, stellt eine stärkere Erlebnisorientierung ein zentrales Element für die Belebung sowie Steigerung der Attraktivität von Innenstädten dar (vgl. Kapitel 4.1, beispielsweise Heinemann, 2017; Wrigley et al., 2014; Bippes, 2022; Ball et al., 2021). Ebenso verdeutlichen die Ergebnisse der Experteninterviews, dass eine Erlebnisorientierung in der Darmstädter Innenstadt aktuell nur unzureichend gegeben ist (vgl. Kapitel 6.2.3).

Die Umfragedaten zeigen, dass die rein funktionalen Bereiche der Innenstadt wie Mobilität und zentrale Verwaltung aus der Sicht von 26 % bzw. 40 % der Befragten an Attraktivität gewonnen haben (vgl. Kapitel 6.2.1). Damit schneidet Darmstadt im Vergleich zum Deutschland-Panel in diesen Teilbereichen sehr gut ab. Diese Funktionen sind wichtig, tragen jedoch nicht wesentlich zum Innenstadterlebnis und der Entwicklung der Innenstadt als „Lieblingsort“ der Bürger bei. Funktionen wie die Qualität des öffentlichen Raums (52 %), Ort mit Grün- und Freiflächen zum Verweilen (41 %), Erholung und Freizeit (41 %) oder Ort des Zusammenkommens (37 %) haben aus der Sicht des Großteils der Befragten deutlich und auch im Vergleich zum Deutschlandpanel weit überdurchschnittlich an Attraktivität verloren. Zusätzlich geben 58 % der Befragten an, es gäbe keine Möglichkeiten für Spiel und Bewegung in der Darmstädter Innenstadt, im Vergleich zu lediglich 31 % in der Deutschlandstudie (vgl. Kapitel 6.2.3). Dabei ist insbesondere der Wunsch nach anmietbaren Sportflächen groß und würde mehr als einem Drittel der Befragten zu einer größeren Zufriedenheit mit der Innenstadt und bei fast jedem Fünften zu Begeisterung führen (vgl. Kapitel 6.2.4). Dasselbe gilt für anmietbare Multifunktionsflächen, in denen der soziale Austausch in diversen Formaten stattfinden kann, was bei 30 % zu mehr Zufriedenheit mit der Innenstadt führt und 14 % begeistern kann (vgl. Kapitel 6.2.4). Diese Ergebnisse zeigen den großen Wunsch der Befragten, die Innenstadt als ihren Lieblings- bzw. Erlebnisort zurückzuerobern. Die Immobilieneigentümer sollten diese Nachfrage durch entsprechende Konzepte und Nutzungen bedienen, um die Attraktivität der Darmstädter Innenstadt zu steigern und somit Frequenzen und insbesondere Umsätze innerhalb ihrer Immobilien zu erhöhen.

Auch wenn Konsum in Innenstädten weiterhin eine wichtige Rolle spielen wird, darf der Fokus nicht allein auf diesem liegen. Hierdurch verlieren die Bürger und somit letztendlich Kunden der Konsumorte das Interesse an ihnen, was zwangsläufig die Umsätze senkt. Es gilt vielmehr ein Gleichgewicht zu schaffen, in dem Bürger konsumieren können, ergänzt durch eine Auflockerung mittels spielerischer Elemente.

Was bedeutet dies für die öffentliche Hand: Um die Innenstadt zu dem Lieblingsort der Bürger zu transformieren, sind kreative Ansätze nötig und es müssen neue Wege beschritten werden. Die öffentliche Hand muss sich in Bezug auf neue Nutzungskonzepte ergebnisoffen zeigen und neue kreative Konzepte, die das Potenzial haben, diesen immensen Bedarf der Bürger zu decken, aktiv unterstützen. Das geht von aktiver und lösungsorientierter Unterstützung durch die Projektphasen bis hin zur Schaffung von Planungssicherheit für die Investitionen mit bspw. der Übernahme von Flächen in langfristigen Mietverträgen, sofern wirtschaftlich tragbar. Insbesondere die Umsetzung von Multifunktions- und Sportflächen gilt es in enger Verflechtung mit dem Stadtleben zu realisieren. So können Sportflächen von lokalen Schulen für den Schulsport genutzt werden oder Veranstaltungen der Stadt bevorzugt in den Multifunktionsflächen stattfinden. Die öffentliche Hand muss bei solchen Projekten eine aktive Rolle einnehmen und mit ihrem Handeln zeigen, dass sie an solche attraktivitätssteigernde Nutzungskonzepte glaubt. Auch die Ausgründung einer Betreibergesellschaft, welche bspw. auch in Zusammenarbeit mit der Stadt die Multifunktionsflächen mit den Sportflächen und den Co-Working-Spaces koppelt und mit der Nachfrage verbindet, könnte ein möglicher Lösungsansatz sein. Wichtig ist jedoch, dass die Lösungen einfach und am besten „aus einer Hand“ für die Bürger nutzbar sind.

Eines der zuvor erwähnten flankierenden Angebote, die in Verbindung mit der Stärkung der Funktionen Wohnen und Arbeiten wichtiger werden, sind gastronomische Angebote in der Innenstadt. Auch diese sind gemäß den Ergebnissen der State-of-the-Art-Analyse integraler Bestandteil einer erhöhten Erlebnisorientierung (vgl. Kapitel 4.1, beispielsweise Wrigley et al., 2014; Ball et al., 2021; Bippes, 2022). Gleichzeitig zeigte insbesondere der erste Eigentümerworkshop, dass bereits heute eine starke Dominanz an gastronomischen Angeboten in der Darmstädter Innenstadt herrscht. Zudem geben die Eigentümer, abgeleitet aus den Handydaten zur Kaufkraftverteilung (vgl. Kapitel 5) an, dass das gastronomische Angebot insbesondere kaufkräftige Milieus anziehe. Gleichzeitig formulieren sie einen erhöhten Bedarf an „spannenden“ gastronomischen Angeboten, auch im Sinne von Abendgastronomie (vgl. Kapitel 6.2.4).

Die vorliegende Untersuchung zeigt zudem, dass von Arbeiten in der Innenstadt nach „Shopping“ die stärksten Kopplungseffekte mit „Essen gehen“ und „Ausgehen“ existieren (vgl. Kapitel 6.2.2). Das heißt, dass mit der Stärkung der Funktion Arbeiten auch mehr gastronomische Angebote in die Innenstadt Einzug finden müssen. Dabei stellt Gastronomie auch abseits von Werktagen bereits jetzt schon den zweitwichtigsten Besuchsgrund an Samstagen dar. So geben 45 % der Befragten an, die Innenstadt samstags hauptsächlich wegen gastronomischer Angebote zu besuchen (vgl. Kapitel 6.2.2). Zwar existiert in der Darmstädter Innenstadt bereits ein breites gastronomisches Angebot, aus den vorliegenden Daten geht

jedoch hervor, dass die Art des Angebots die Zufriedenheit der (potenziellen) Innenstadtbesucher determiniert. So sorgt ein Mehr an Fast Food lediglich bei 5 % zu mehr Zufriedenheit mit der Innenstadt. Im Gegensatz dazu kann ein breites Angebot an Slow-Food-Gastronomie bei 72 %, mehr Außengastronomie bei 57 % und mehr Abendgastronomie bei 50 % der Befragten die Zufriedenheit mit der Innenstadt steigern. Darüber hinaus ist die Slow-Food-Gastronomie in der Lage, 12 % der Befragten zu begeistern (vgl. Kapitel 6.2.4). Noch deutlicher wird dies in der Präferenzmessung zu den Varianten möglicher Nutzungskonzepte des offenen Bürgerworkshops (vgl. Kapitel 8.2): Hier zeigt sich, dass Konzepte wie Gastronomienutzung auf der Dachterrasse die am stärksten präferierte Geschossnutzung der Vorzugsvariante ist. Angesichts der Daten wird deutlich, dass für Befragte im Zusammenhang mit den gastronomischen Angeboten in der Innenstadt wieder das „besondere Erlebnis“ und Zusammenkommen im Vordergrund stehen. Für Eigentümer bedeutet dies, dass Einführung folgender Gastronomieformate die Immobilie aufwerten können und aufgrund der Synergien mit anderen Hauptnutzungen wie Wohnen und Arbeit Mehrwerte schaffen können: Slow-Food-Gastronomie (wie inhabergeführte Cafés und Restaurants), auch in Kombination mit Außengastronomie sowie Außengastronomie (wie Bars und Kneipen). Das Angebot an Fast-Food-Gastronomie hingegen scheint nach Angaben der Befragten aktuell gesättigt und darf zur Steigerung der Attraktivität der Darmstädter Innenstadt nicht weiter ausgebaut werden. Die potenzielle Wirkung der „richtigen“ gastronomischen Angebote auf die Attraktivität der Darmstädter Innenstadt bedeutet auch, dass eine vermeintlich geringere Miete in diesen Nutzungen sich durch die Aufwertungen der Hauptnutzungen wieder auszahlen kann.

Was bedeutet dies für die öffentliche Hand: Gastronomie stellt sich als ein integraler Bestandteil der Innenstädte dar. Da es hier vor allem besondere erlebnisreiche und authentische Gastronomieformate sind, können bauordnungsrechtliche Herausforderungen entstehen. Hier ist es von zentraler Bedeutung, dass die öffentliche Hand sich lösungsorientiert für neue Konzepte einsetzt und dabei bspw. unterstützt, bauordnungsrechtliche Hürden zu meistern. Bereiche, in denen mehr bauordnungsrechtliche Flexibilität notwendig werden kann, sind bspw. die TA Lärm und Brandschutz.

Einkaufen ist seit Dekaden die dominierende Funktion in Innenstädten. Auch wenn der Strukturwandel und der Digitalisierung die Bedeutung der Innenstadt als Zentrum für Versorgung reduziert haben (vgl. Kapitel 4.1, beispielsweise Wiejak-Roy & Armstrong, 2021; Ball et al., 2021; Bippes, 2022; Krüger, 2020), so ist ein gewisser Anteil von Shopping weiterhin ein wichtiger Bestandteil von Innenstädten. Allerdings hat diese Funktion in Darmstadt erheblich an Attraktivität verloren: So geben 67 % der Befragten an, dass Darmstadt als Zentrum für Konsum und Shopping in den letzten Jahren an Attraktivität verloren hat. Das ist im Vergleich zu 31 % der Befragten in der Deutschlandstudie alarmierend. Ebenso geben 58 %

der Befragten an, dass sich die Funktion „Bummeln“ in der Darmstädter Innenstadt verschlechtert hat. Gleichzeitig sind Bummeln und die Funktion als Zentrum für Konsum und Shopping für 67 % bzw. 63 % der Befragten eine wichtige Stellschraube, um sie wieder in die Darmstädter Innenstadt zu ziehen. Die vorliegende Untersuchung zeigt, dass insbesondere das hochwertige Produktangebot und Nahversorgung für (potenzielle) Innenstadtbesucher von besonderer Relevanz sind. So führt das hochwertige Produktangebot für 35 % der Befragten zu mehr Zufriedenheit mit der Innenstadt und ist für fast jeden Dritten ein absolutes Muss-Kriterium. Noch stärker ist dies bei Nahversorgung ausgeprägt, welches für fast die Hälfte der Befragten ein Pflichtbestandteil in der Innenstadt ist (vgl. Kapitel 6.2.4). Interessanterweise führen mehr Pop-up-Stores mit ihren regelmäßig neuen Angeboten bei fast der Hälfte der Befragten zu einer gesteigerten Zufriedenheit mit der Innenstadt und bei jedem Fünften sogar zu Begeisterung. Im Gegensatz dazu gibt es für niedrigpreisige Angebote, wie Ein-Euro-Shops, keinen Mehrbedarf. Für die Immobilieneigentümer bedeutet dies, auf die „richtige“ Nachvermietung zu setzen. Mit dem Einzelhandelsformat bestimmen sie direkt, wie das Gebäude im Individuellen und die Innenstadt im Gesamten angenommen werden. Damit kann jeder Immobilieneigentümer selbst die mittelfristige Auf- oder Abwertung der Innenstadt und seiner Immobilie steuern. Das bedeutet, dass die erdgeschossnahen Flächen nicht „um jeden Preis“ nachvermietet werden dürfen, sondern vielmehr eine sorgsame Auswahl der Nachmieter erfolgen muss, die die Bedarfe der (potenziellen) Besucher erfüllt. So kann es für die individuelle Immobilieninvestition sowie die gesamten Investitionsrahmenbedingungen im Sinne des „Wertes“ der Nachbarschaft besser sein, eine Einzelhandelsflächen mit weniger Gewinn an einen hochwertigeren Anbieter zu vermieten als zu einer höheren Miete an einen bspw. Ein-Euro-Shop. Aufgrund der Strahlwirkung des Ladenbesatzes in den Erdgeschosslagen ist es im Interesse der Immobilieneigentümer, sich in Interessengemeinschaften zusammenzuschließen und diese für das Bestehen der Straßenzüge wichtigen Flächen gemeinsam und auch in Zusammenarbeit mit bspw. dem Stadtmarketing zu beplanen. Auch das Potenzial von „Angebotsclustern“ in der Darmstädter Innenstadt, in denen ähnlich(-preisig)e Angebote örtlich gebündelt sind, wurden sowohl von den Experten als auch von den Eigentümern im Rahmen des ersten Eigentümerworkshops bestätigt (vgl. Kapitel 5). Dass ein allgemeiner Wunsch nach diesen Angebotsclustern besteht, wurde zunächst durch die Ergebnisse der Haushaltsbefragung bestätigt, indem 47 % der Befragten angeben, sie würden eine Partitionierung der Innenstadt bevorzugen (vgl. Kapitel 6.2.3). Auch die Validierung der Ergebnisse im Rahmen des offenen Bürgerworkshops bestätigt diesen Wunsch mit Zustimmungswerten von 68 % deutlich.

Was bedeutet dies für die öffentliche Hand: Die öffentliche Hand hat kaum Möglichkeiten, bei der Nachvermietung einzugreifen. Jedoch kommt ihr hier eine unterstützende und beratende

Rolle zu. So kann die öffentliche Hand potenzielle Mieter und Ladenflächen aktiv zusammenbringen und dabei auch stets den gesamten Straßenzug bzw. angrenzende Gebäude in der Planung berücksichtigen. Da eine solche maßgeschneiderte Vermittlung von Flächen nicht trivial ist, ist es notwendig, dass eine solche Stelle langfristig institutionalisiert wird. Diese Institution sollte die Straßenzüge im Geiste eines Centermanagements eines Einkaufszentrums orchestrieren und aktiv vermitteln, um die Transaktionskosten und somit Hürden für Mieter und Vermieter abzubauen.

9.5 Schlussbetrachtung

Das vorliegende Forschungsprojekt untersucht die immobilienwirtschaftliche Transformation der Innenstadt der Wissenschaftsstadt Darmstadt im Spannungsdreieck der Akteure Immobilieneigentümer, öffentliche Hand sowie Besucher der Innenstadt. Die Ergebnisse der Studie zeigen deutlich, dass die aktuell vorherrschende monofunktionale Ausrichtung die Zukunftsfähigkeit und Resilienz der Darmstädter Innenstadt gefährdet und nicht den Bedarfen der Besucher entspricht. Eine erfolgreiche Transformation bedingt jedoch insbesondere, dass künftige Nutzungskonzepte an den Bedürfnissen der (potenziellen) Besucher ausgerichtet werden. Zur Ausgestaltung dieser bedarfsgerechten Nutzungskonzepte liefern die vorliegenden Ergebnisse erste, empirisch belegte Hinweise, welche wie folgt zusammengefasst werden können:

1. Stärkung der Aufenthaltsqualität (Fasadengestaltung und öffentlicher Raum)
2. Stärkung der Heterogenität (Partitionierung der Innenstadt)
3. Stärkung der Durchmischung (Multifunktionale Innenstadt)
 - Arbeiten: Fokussierung auf moderne Büroflächen, ergänzt durch Co-Working-Spaces
 - Wohnen: qualitativ hochwertiges Wohnangebot in entsprechender Größe zu adäquatem Preis
 - Erlebnisorientierung: anmietbare Flächen für Teamsport oder Veranstaltungen
 - Gastronomie: Fokussierung auf Slow Food, Außengastronomie und Abendgastronomie – Verringerung des Fast-Food-Angebotes
 - Shopping: Stärken des hochwertigen Produktangebotes und Pop-up-Stores (auch als Zwischennutzung für Leerstände), Verringerung niedrigpreisiger Angebote

Dabei gilt zu beachten, dass insbesondere im Innenstadtkontext individuelle Immobilien immer in direktem Zusammenhang mit ihrer unmittelbaren und mittelbaren Umgebung stehen, sodass eine Symbiose verschiedener Immobilien und Nutzungen herrscht. Das bedeutet, dass ein ausgewogener Nutzungsmix insbesondere nicht nur auf individuelle Lösungen beschränkt sein kann, sondern stets auch die unmittelbare Umgebung einbeziehen muss. Die aus der

vorliegenden Studie abgeleiteten Implikationen für alternative Nutzungskonzepte stellen demnach keine universelle Lösung für einzelne, individuell betrachtete Gebäude dar, sondern geben grundsätzliche Entwicklungsrichtungen für die zuvor genannte Symbiose von Immobilienagglomeraten vor. Daraus resultiert ebenfalls, dass Investitionen einzelner Eigentümer immer auch eine positive Ausstrahlwirkung auf die direkte Umgebung bzw. unter Umständen auch auf die gesamte Innenstadt der Wissenschaftsstadt Darmstadt haben. So können Investitionen in mehrere individuelle Objekte Synergieeffekte schaffen, die die Attraktivität der Darmstädter Innenstadt überproportional erhöhen. Für die Zusammenarbeit der Akteure und somit die Schaffung dieser Synergieeffekte unabdingbare Voraussetzung ist jedoch der Abbau der Intransparenz der Eigentümerstrukturen in der Darmstädter Innenstadt sowie eine weitere Stärkung des Eigentümerdialogs. Gleichzeitig zeigen die Ergebnisse der vorliegenden Studie, dass die immobilienwirtschaftliche Transformation der Darmstädter Innenstadt nur durch gemeinschaftliches Handeln aller Akteure, insbesondere auch der öffentlichen Hand, gelingen kann. Nur so können einerseits aus Eigentümersicht tragbare Investitionsrahmenbedingungen zum Werterhalt der Innenstadtimmobilien geschaffen werden und andererseits aus Sicht der öffentlichen Hand die Attraktivität der Darmstädter Innenstadt als Wohnort, aber auch als Unternehmens- bzw. Handelsstandort erhöht und so ebenfalls eine positive wirtschaftliche Entwicklung der Wissenschaftsstadt Darmstadt begünstigt werden.

Literaturverzeichnis

Ball, S., Higgins, D., & Ann Nash, H. (2021). *Role Historic Assets Can Play in Reviving the Retail High Street: A Case Study of Derby's Retail High Street*. 201–213. <https://doi.org/10.2495/STR210171>

Bippes, A. (2022). *Aktuelle Veränderungsprozesse von Innenstädten: Standortwettbewerb und kommunale Wirtschaftsförderung am Beispiel Mannheims*. Tectum Verlag, in der Nomos Verlagsgesellschaft.

Bolton, T., & Vaughan, L. (2014). *The Past, Present and Futures of the High Street: Report on the Closing Conference of the Adaptable Suburbs Project*. The Adaptable Suburbs Project. <https://discovery.ucl.ac.uk/id/eprint/1431513>

Bullinger, D. (2023). Innovative lokale Initiativen zur Innenstadt- und Handelsbelebung: Was auf lokaler Ebene getan werden kann – und wer es tut. *Standort*, 47(3), 280–284. <https://doi.org/10.1007/s00548-023-00880-z>

Canelas, P. (2019). Place-making and the London estates: Land ownership and the built environment. *Journal of Urban Design*, 24(2), 232–248. <https://doi.org/10.1080/13574809.2018.1433531>

CIMA (Ed.). (2021). *Innenstadt mit Perspektive*.

CIMA (Ed.). (2022). *Deutschlandstudie Innenstadt*.

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

DESTATIS. (2023b, June 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>

Dettweiler, M., & Linke, H.-J. (2022). Erfolgreiche Innenentwicklung durch Aktivierung privater Eigentümer*innen. In J. Abt, L. Blecken, S. Bock, J. Diringer, & K. Fahrenkrug (Eds.), *Von Beteiligung zur Koproduktion* (pp. 73–102). Springer Fachmedien Wiesbaden. https://doi.org/10.1007/978-3-658-36181-5_4

Dokmeci, V., Altunbas, U., & Yazgi, B. (2007). Revitalisation of the Main Street of a Distinguished Old Neighbourhood in Istanbul. *European Planning Studies*, 15(1), 153–166. <https://doi.org/10.1080/09654310601016788>

Experian Germany, M. (2021). *Mosaic Germany E-Handbook*. www.segmentationportal.com

-
- Filip, A. J. (2024). "Power to" for High Street Sustainable Development: Emerging Efforts in Warsaw, Poland. *Sustainability*, 16(4), 1577. <https://doi.org/10.3390/su16041577>
- Fornara, F., Bonaiuto, M., & Bonnes, M. (2010). Cross-Validation of Abbreviated Perceived Residential Environment Quality (PREQ) and Neighborhood Attachment (NA) Indicators. *Environment and Behavior*, 42(2), 171–196. <https://doi.org/10.1177/0013916508330998>
- Gehl, J. (with Rogers, L. R.). (2010). *Cities for people*. Island Press.
- Heinemann, G. (2017). Die Neuerfindung des stationären Einzelhandels. In *Die Neuerfindung des stationären Einzelhandels: Kundenzentralität und ultimative Usability für Stadt und Handel der Zukunft* (pp. 85–110). Springer Gabler. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-18649-4>
- Hessisches Statistisches Landesamt. (2021). *Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in Hessen 2015 bis 2021 nach kreisfreien Städten und Landkreisen, eigene Berechnungen*. <https://landesplanung.hessen.de/interaktive-karten/wirtschaft/haushaltsnettoeinkommen-hne>
- Holland, H. (2020). Customer-Journey-Analyse. In H. Holland (Ed.), *Digitales Dialogmarketing* (pp. 1–21). Springer Fachmedien Wiesbaden. https://doi.org/10.1007/978-3-658-28973-7_37-1
- Hübscher, M., Kleindienst, E., & Brose, M. (2024). Ethnicity and gentrification. Exploring the real estate's perspective on the revaluation of a 'dangerous' street in Leipzig (Germany). *Fennia - International Journal of Geography*. <https://doi.org/10.11143/fennia.143526>
- Hughes, C., & Jackson, C. (2015). Death of the high street: Identification, prevention, reinvention. *Regional Studies, Regional Science*, 2(1), 237–256. <https://doi.org/10.1080/21681376.2015.1016098>
- IHK Nord Westfalen. (2021). *Innenstadtentwicklung – Customer Journey durch Innenstädte und Ortszentren*. <https://www.ihk-nordwestfalen.de>
- Jones, C. (2010). The rise and fall of the high street shop as an investment class. *Journal of Property Investment & Finance*, 28(4), 275–284. <https://doi.org/10.1108/14635781011058884>
- Jones, C., Al-Shaheen, Q., & Dunse, N. (2016). Anatomy of a successful high street shopping centre. *Journal of Urban Design*, 21(4), 495–511. <https://doi.org/10.1080/13574809.2016.1192947>
- Jones, C., & Livingstone, N. (2018). The 'online high street' or the high street online? The implications for the urban retail hierarchy. *The International Review of Retail, Distribution and Consumer Research*, 28(1), 47–63. <https://doi.org/10.1080/09593969.2017.1393441>

- Kippes, S. (2019). *Fluctuation in prime retail locations in Germany's 'Big 7' real estate markets – an empirical survey* (ERES No. eres2019_228). European Real Estate Society (ERES). https://ideas.repec.org/p/arz/wpaper/eres2019_228.html
- Krüger, A. (2020). German Planning Discourses on the Post-Pandemic City. *disP - The Planning Review*, 56(4), 98–106. <https://doi.org/10.1080/02513625.2020.1906063>
- Kulke, E. (1992). Structural Change and Spatial Response in the Retail Sector in Germany. *Urban Studies*, 29(6), 965–977. <https://doi.org/10.1080/00420989220080901>
- Lerz, J. (2007). *Kooperative Stadtentwicklung mit privaten Kleineigentümern durch Housing Improvement Districts (HIDs)?* Institut für Stadt- und Regionalplanung, TU-Berlin. http://www.urban-improvement-districts.de/files/File/Julia-Lerz_Kooperative%20Stadtentwicklung%20mit%20privaten%20Kleineigentuemern%20durch%20HIDs.pdf
- Mensing, K. (2023). Mit Pop-ups die Innenstädte beleben: Beispiele, Strategie, Erfolgsfaktoren. *Standort*, 47(3), 285–288. <https://doi.org/10.1007/s00548-023-00878-7>
- Morgeson, F. V., Hult, G. T. M., Sharma, U., & Fornell, C. (2023). The American Customer Satisfaction Index (ACSI): A sample dataset and description. *Data in Brief*, 48, 109123. <https://doi.org/10.1016/j.dib.2023.109123>
- Parker, C., Ntounis, N., Millington, S., Quin, S., & Castillo-Villar, F. R. (2017). Improving the vitality and viability of the UK High Street by 2020: Identifying priorities and a framework for action. *Journal of Place Management and Development*, 10(4), 310–348. <https://doi.org/10.1108/JPMD-03-2017-0032>
- Peel, D., & Parker, C. (2017). Planning and governance issues in the restructuring of the high street. *Journal of Place Management and Development*, 10(4), 404–418. <https://doi.org/10.1108/JPMD-01-2017-0008>
- Pfnür, A., & Rau, J. (2023). *Transformation deutscher Innenstädte aus Sicht der Eigentümer. State of the Art der wissenschaftlichen Diskussion* (A. Pfnür, Ed.).
- Pfnür, A., & Rau, J. (2024a). *Transformation der Innenstädte – Empirische Studie bei privaten Haushalten (Teil I: Nutzungskonzepte deutscher Innenstädte)* (A. Pfnür, Ed.).
- Pfnür, A., & Rau, J. (2024b). *Transformation der Innenstädte – Empirische Studie bei privaten Haushalten. Teil II: Bürgerpräferenzen zur Transformation des Innenstadtquartiers und -immobilien* (A. Pfnür, Ed.; Vol. 53). Technische Universität Darmstadt.
- Pistoia, A., & Elsässer, M. (2019). Customer Journey. *WiSt - Wirtschaftswissenschaftliches Studium*, 48(7–8), 51–53. <https://doi.org/10.15358/0340-1650-2019-7-8-51>

-
- Prey, G., & Vollmer, A. (2009). Chancen für Quartiere durch die Einbindung von Immobilieneigentümern: Business Improvement Districts und Immobilien- und Standortgemeinschaften. In M. Drilling & O. Schnur (Eds.), *Governance der Quartiersentwicklung: Theoretische und praktische Zugänge zu neuen Steuerungsformen* (pp. 229–246). VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Scott, C., & Fehlig, V. (2021). Small retailers in/out of the crisis in Germany – Re-inventing Retailing. *SHS Web of Conferences*, 116, 00052. <https://doi.org/10.1051/shsconf/202111600052>
- Statista. (2022). *Bevölkerung in Deutschland nach Generationen 2022*. Statista. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1130193/umfrage/bevoelkerung-in-deutschland-nach-generationen/>
- Teale, M. (2013). The challenges of attracting investment back to the High Street. *Journal of Urban Regeneration and Renewal*, 6(2), 154. <https://doi.org/10.69554/JALT3945>
- Theodoridis, C., Ntounis, N., & Pal, J. (2017). How to reinvent the High Street: Evidence from the HS2020. *Journal of Place Management and Development*, 10(4), 380–391. <https://doi.org/10.1108/JPMD-03-2017-0031>
- Thomas, C., Bromley, R., & Tallon, A. (2006). New ‘High Streets’ in the Suburbs? The growing competitive impact of evolving retail parks. *The International Review of Retail, Distribution and Consumer Research*, 16(1), 43–68. <https://doi.org/10.1080/09593960500453484>
- Trautvetter, C. (2020). *Wem gehört die Stadt? Analyse der Eigentümergruppen und ihrer Geschäftspraktiken auf dem Berliner Immobilienmarkt* (No. Studien 13/2020). Rosa-Luxemburg-Stiftung.
- Trautvetter, C., & Knechtel, S. (2023). *Wem gehört die Stadt? Teil 2: Eigentümergruppen und ihre Geschäftspraktiken in sechs deutschen Städten* (No. Studien 1/2023). Rosa-Luxemburg-Stiftung.
- Üblacker, J. (2022). Von der Vision zur Rendite? Fiktionale Erwartungen, wohnungswirtschaftliche Handlungsstrategien und Gentrification. In U. Altröck, R. Kunze, D. Kurth, H. Schmidt, & G. Schmitt (Eds.), *Stadterneuerung und Spekulation: Jahrbuch Stadterneuerung 2022/23* (pp. 43–69). Springer Fachmedien Wiesbaden. https://doi.org/10.1007/978-3-658-39659-6_3
- Vollmer, L. (2014a). Die Bedeutung der Immobilieneigentümer für die Stadtentwicklung. In *Der Dreiklang der Eigentümermobilisierung* (pp. 123–145). Springer VS. https://doi.org/10.1007/978-3-658-03649-2_5

-
- Vollmer, L. (2014b). Eigentümermobilisierung als entscheidender Bestandteil von Revitalisierungsstrategien. In *Der Dreiklang der Eigentümermobilisierung* (pp. 146–167). Springer VS. https://doi.org/10.1007/978-3-658-03649-2_6
- Vollmer, M. (2018). Die Mobilisierung von Immobilieneigentümern als Instrument zur Governance von Schrumpfung. In U. Altrock, D. Kurth, R. Kunze, G. Schmitt, & H. Schmidt (Eds.), *Stadterneuerung im vereinten Deutschland – Rück- und Ausblicke* (pp. 225–247). Springer Fachmedien Wiesbaden. https://doi.org/10.1007/978-3-658-18649-4_12
- Weiß, D. (2008). Falsche Perspektiven durch die Subventionierung des Stadtumbaus? Realoptionstheoretische Überlegungen zum Handeln privater Grundeigentümer. *Wirtschaft im Wandel*, 14(6), 244–252.
- Wiejak-Roy, G., & Armstrong, K. (2021). Declining High Street – Are Local Landlords a Solution? A Study of Trowbridge, UK. *UWE Repository*. <https://uwe-repository.worktribe.com/output/9211975>
- Wiezorek, E. (2011). *Eigentümerstandortgemeinschaften und Urban Governance: Eine Untersuchung kollektiven Handelns in der Stadtentwicklung am Beispiel von Wohnquartieren im demografischen Wandel* (Vol. 54). Rhombos-Verl.
- Wissenschaftsstadt Darmstadt. (2019). *Satzung über die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen und Abstellplätzen im Gebiet der Wissenschaftsstadt Darmstadt—Einstellplatzsatzung*. <https://www.darmstadt.de/rathaus/ortsrecht/satzungen>
- Wissenschaftsstadt Darmstadt. (2022). *Klimaschutzplan 2035*. https://www.darmstadt.de/fileadmin/Dateistruktur2024/01_LEBEN/04_Umwelt/02_Klima/krise-Was-macht-die-Stadt/Klimaschutz/Klimaschutzplan_2035_online_Version.pdf
- Wrigley, N., & Lambiri, D. (2014). *High Street Performance and Evolution: A Brief Guide to the Evidence*. University of Southampton. <https://doi.org/10.13140/2.1.3587.9041>
- Wrigley, N., Lambiri, D., Astbury, G., Wood, S., & others. (2015). *British High Streets: From Crisis to Recovery? A Comprehensive Review of the Evidence*. ESRC/University of Southampton. https://www.researchgate.net/publication/285659050_British_High_Streets_from_Crisis_to_Recovery_A_Comprehensive_Review_of_the_Evidence
- Wüstemann, H., & Kolbe, J. (2017). Der Einfluss städtischer Grünflächen auf die Immobilienpreise: Eine hedonische Analyse für die Stadt Berlin. *Raumforschung Und Raumordnung / Spatial Research and Planning*, 75(5). <https://doi.org/10.1007/s13147-017-0485-0>

Interviewleitfaden Experteninterview

2. Gesprächsleitfaden

Unser gemeinsames Gespräch gliedert sich in fünf Abschnitte.



Zunächst möchten wir mehr über Sie als Person und Ihren bisherigen Werdegang erfahren. Dies dient der systematischen Einordnung aller befragten Expert:innen. Im **zweiten Abschnitt** wollen wir mit Ihnen über die Entwicklung der Darmstädter Innenstadt bis hin zu ihrer heutigen Form sprechen. Im **dritten Abschnitt** würden wir gerne Ihre Einschätzung zur Darmstädter Innenstadt heute hören. Im **vierten Abschnitt** wollen wir mögliche Transformationspfade und die für eine erfolgreiche Transformation notwendigen Maßnahmen diskutieren. Abschließend wollen wir im **fünften Abschnitt** über die Übertragbarkeit der Kernergebnisse unserer deutschlandweiten Innenstadtstudie auf die Innenstadt in Darmstadt sprechen.

2.1. Angaben zum Experten und Allgemeines

Wie ist Ihr beruflicher Werdegang? Welche aus Ihrer Sicht relevanten beruflichen Stationen haben Sie durchlaufen und aus welcher Perspektive blicken Sie auf die Transformation der Darmstädter Innenstadt?

Für welche Unternehmen sind Sie zurzeit tätig? Was sind Ihre Tätigkeitsbereiche? Welche Position haben Sie im Unternehmen?

2.2. Retrospektive auf die Darmstädter Innenstadt

Wie hat sich die Darmstädter Innenstadt aus Ihrer Sicht in den letzten 5 – 10 Jahren verändert?

Welches waren aus Ihrer Sicht die „goldenen Jahre“ der Darmstädter Innenstadt und warum?

Welche waren die entscheidenden Treiber/Events, die zur aktuellen Situation der Darmstädter Innenstadt geführt haben?

Inwiefern hat sich die Milieu-Struktur der Besucher verändert und warum?

Inwiefern haben sich die Innenstadtfunktionen verändert (Versorgen, Freizeit, Wohnen, Arbeiten, etc. pp) und warum?

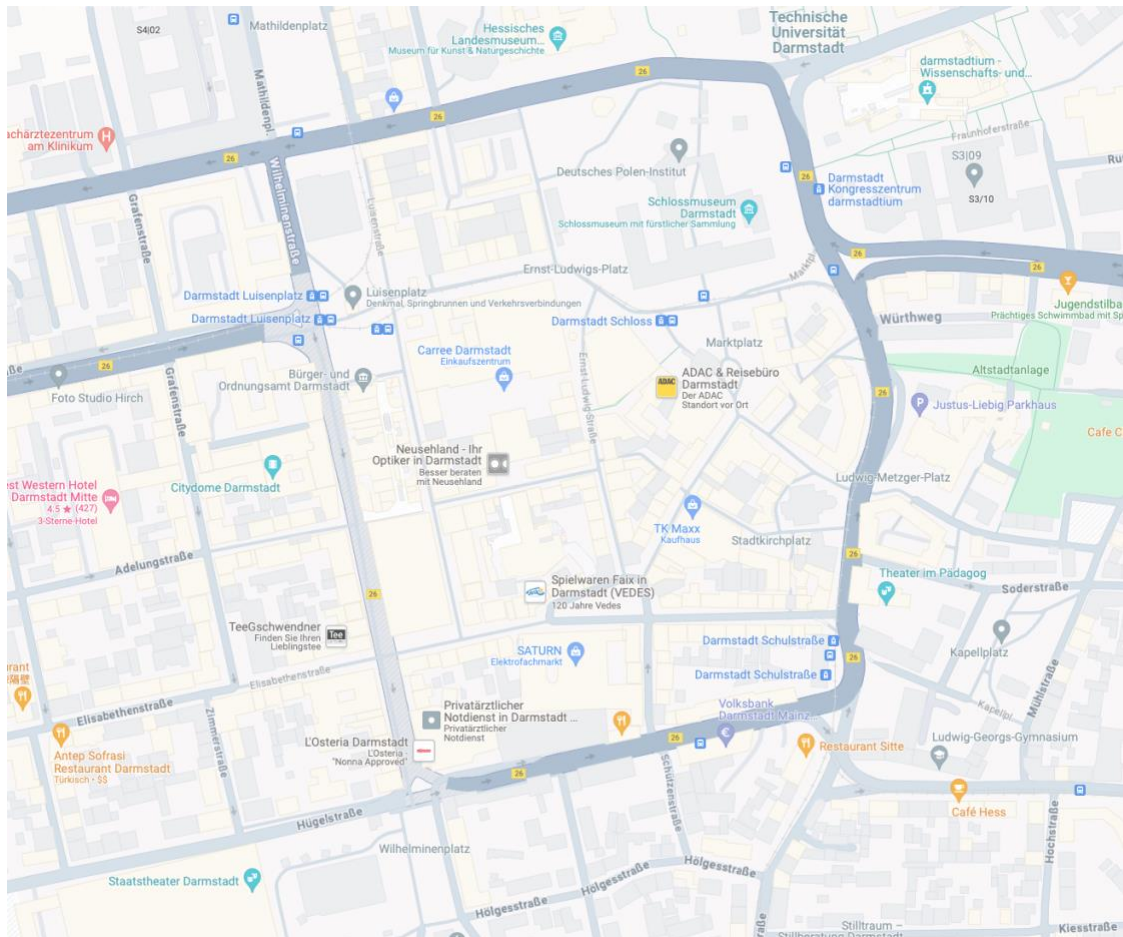
2.3. Die Darmstädter Innenstadt heute

Was sind die akuten Probleme der Darmstädter Innenstadt?

Wie würden Sie die Bereitstellung der folgenden Innenstadtfunktionen aktuell bewerten und warum?

	Sehr gut		neutral		Sehr schlecht
Wohnen					
Handel und Versorgung					
Bildung					
Freiraum, Kultur, Freizeit					
Mobilität					
Arbeiten (und Produktion)					
Teilhabe und Identität					

Wie würden Sie die Innenstadt aus immobilienwirtschaftlicher Sicht eingrenzen und welche Teilbereiche bzw. „Schlüsselräume“ würden Sie abgrenzen (Einkaufsstraßen, Milieus, funktionell...)?



Wie lassen sich Ihre Innenstadt-Teilbereiche charakterisieren? Mit welchen „Pains“ gehen die Besucher dorthin und welche „Gains“ erhoffen sie sich?

Unterscheiden sich die Funktionen in den einzelnen Teilbereichen? Welchen Wertbeitrag leisten diese für die einzelnen Teilbereiche und für die gesamte Innenstadt?

Wie schätzen Sie die aktuelle Eigentümerstruktur in der Darmstädter Innenstadt ein?

*Anteil Privat/institutionell, strategisch/langfristig/opportunistisch, regional/national/international
Erreichbarkeit, Bereitschaft zum Diskurs und Willen zur Transformation.*

2.4. Prospektive für die Darmstädter Innenstadt

Wie wird sich der Bedarf der Besucher bzw. potenziellen Besucher perspektivisch verändern und wie müsste die Stadt auf diese Veränderungen reagieren?

In welchem Funktionellen/Nutzungs-Mix liegt die Zukunft der Darmstädter Innenstadt (vgl. auch Frage 2.3)?

In welchen Funktionen besteht in der Darmstädter Innenstadt der dringendste Aufholbedarf (vgl. auch Frage 2.3)?

Welche Rolle könnte dem Wohnen/Arbeiten zukünftig für die Transformation der Innenstadt zukommen?

Welche Rolle könnten innerstädtische (Satelliten-)Büros für die Attraktivität der Innenstadt haben?

Welche neuen Angebote benötigt die Darmstädter Innenstadt, um zukünftig eine stärkere Magnetwirkung auf die Stadtbewohner und Bewohner des Umfeldes zu haben?

Welchen Beitrag müssen/können Immobilieneigentümer im Transformationsprozess leisten?

Wie wichtig sind die Eigentümer für die erfolgreiche Transformation?

Wie sollten/können die Immobilieneigentümer in den Transformationsprozess eingebunden werden?

Welche Hürden bestehen hier?

Welchen Beitrag muss/kann die Kommune im Transformationsprozess leisten?

Welche Rolle spielt dabei der öffentliche Raum und welche Interdependenzen bestehen hier zu der immobilienwirtschaftlichen Transformation?

Welche Hürden bestehen hier?

Welche Rolle spielen Incentivierungen durch flexibleres Bauordnungsrecht bei der Durchsetzung transformationsrelevanter Maßnahmen?

Kanzlerfrage: Sie sind Bundeskanzler:in im letzten Jahr Ihrer Amtszeit und wollen den Bürgern Ihrer Heimatstadt (Darmstadt) etwas Gutes tun und einen bedeutenden Beitrag/Impuls zur

erfolgreichen Transformation geben. Dazu dürfen Sie die aus Ihrer Sicht relevanteste Maßnahme umsetzen. Was wäre diese Maßnahme?

Gibt es Themen, die für die Transformation der Darmstädter Innenstadt wichtig sind und im Interview zu kurz gekommen sind?

2.5. Adaptierbarkeit der deutschlandweiten Studienergebnisse auf die Darmstädter Innenstadt

Im Rahmen einer abgeschlossenen Studie zur Transformation der Innenstädte in Deutschland¹ wurden die nachfolgenden übergeordneten Erkenntnisse herausgearbeitet. In diesem Frageblock wollen wir Ihre Meinung zur Anwendbarkeit dieser Erkenntnisse auf die Darmstädter Innenstadt erfahren.

Viele deutsche Innenstädte verfügen aufgrund einer monofunktionalen und auf den Einzelhandel ausgerichteten Innenstadt über eine geringe Resilienz. Bei lediglich 47 % der deutschlandweit Befragten führen Attraktivitätssteigerungen im Einzelhandel zu einer stärkeren Magnetwirkung der Innenstadt (zum Vergleich: Erholung und Freizeit mit 55 %). Wie stellt sich die Situation aus Ihrer Sicht in Darmstadt dar?

Die Studie hat gezeigt, dass quantitative Daten die aktuelle Situation erklären, Hinweise auf zukünftige Entwicklungen geben und grundsätzlich bei der Transformation unterstützen können. Wie wichtig sind quantitative Daten über (potenzielle) Besucher der Darmstädter Innenstadt für die erfolgreichen Transformation aus Ihrer Sicht?

Die Befragung hat gezeigt, dass deutsche Haushalte im Mittel (über alle Städte und Gemeinden) eine annähernd gleichgewichtete Ressourcenallokation auf die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit (Ökologie: 34,4 %, Soziales: 33,8 % und Ökonomie: 31,8 %) im Innenstadtquartier präferieren. Jedoch zeigt sich auch, dass jede Stadt individuelle Rahmenbedingungen unterliegt, welche die Gewichtung beeinflussen kann. Werden aktuell alle Dimensionen der Nachhaltigkeit (Ökologie, Soziales, Ökonomie) ausreichend in der Transformation berücksichtigt und wie sieht diese Gewichtung aus?

Die Ergebnisse der Studie haben gezeigt, dass ehemaligen Warenhäuser große Potenziale innewohnen. Wie schätzen Sie die Zukunft großflächiger Einzelhandelsimmobilien in Darmstadt ein? Sind Mixed-Use-Konzepte die Antwort auf den Bedarf der Bürger?

¹ Die Forschungsberichte finden Sie auf https://www.real-estate.bwl.tu-darmstadt.de/aktuelle_projekte/transformation_der_innenstaedte/standardseite_49.de.jsp

Studie zur Darmstädter Innenstadt 02092024

In dieser Umfrage sind 49 Fragen enthalten.

Studie zur Darmstädter Innenstadt

Liebe Teilnehmerin, lieber Teilnehmer,

herzlich willkommen zur Befragung der Technischen Universität Darmstadt, Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre.

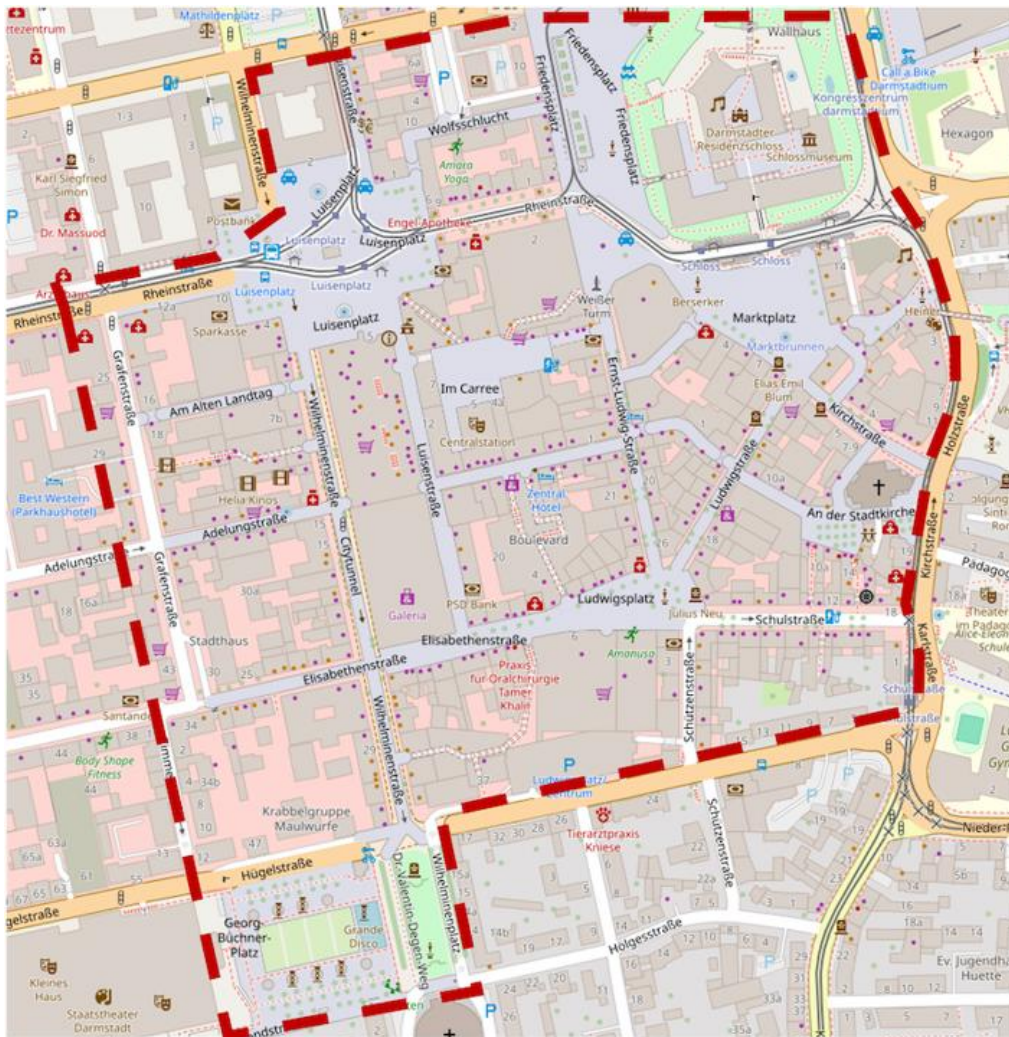
Was wünschen Sie sich von der Darmstädter Innenstadt?

Diese Frage wollen wir mit dieser Studie beantworten. Dazu wollen wir Ihre Sicht auf die Innenstadt von Morgen erfahren.

Wir laden Sie herzlich ein, an unserer Umfrage teilzunehmen. Sie helfen uns mit Ihrer Teilnahme, die Zukunft der Darmstädter Innenstadt zu gestalten.

Die Darmstädter Innenstadt ist im Rahmen dieser Studie folgendermaßen abgegrenzt (innerhalb der roten Linie):

Fragebogen Haushaltsbefragung 2/44



Die Umfrage dauert **etwa 25 Minuten** und Sie haben die Chance einen von 6 Darmstadtgutscheinen im Wert von **bis zu 200 €** zu gewinnen.

Zur besseren Darstellung empfehlen wir, die Umfrage an einem Computer durchzuführen.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Fragebogen Haushaltsbefragung 3/44

Ihr Prof. Dr. Andreas Pfnür

Die Daten erheben wir selbstverständlich anonym und behandeln diese vertraulich.
Weiterführende Informationen finden Sie in der untenstehenden Datenschutzerklärung.

Voraussetzung zur Teilnahme

- (1) Sie müssen Ihren Wohnsitz und gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland haben.
- (2) Sie müssen 18 Jahre oder älter sein um an dieser Studie teilzunehmen.
- (3) Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Stadt Darmstadt sind von der Teilnahme am Gewinnspiel ausgeschlossen.

I. Allgemeines zu Ihrer Person (Seite 1 von 6)

Um Ihre Antworten besser einschätzen zu können stellen wir Ihnen im Folgenden ein paar allgemeine Fragen zu Ihrer Person.

Wie lautet die PLZ Ihres Wohnortes? *

Bitte überprüfen Sie das Format Ihrer Antwort.

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

Fragebogen Haushaltsbefragung 4/44

Bitte klicken Sie auf Ihren ungefähren Wohnort/-egend.

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

Es werden keine Straßennamen oder Hausnummern ausgewertet - bitte klicken Sie lediglich auf Ihr Viertel. Diese Angabe nutzen wir ausschließlich, um allgemeine Charakteristika Ihrer Wohngegend zu bestimmen. **Diese Angabe ist freiwillig.**

Wie alt sind Sie? *

In dieses Feld darf man nur Zahlen eingeben.

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

Was ist Ihr Geschlecht? *

Bitte kreuzen Sie eine der folgenden Antworten an:

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- ☐ Männlich
☐ Weiblich
☐ Divers

Fragebogen Haushaltsbefragung 5/44

Wie ist Ihr Familienstand? *

Bitte kreuzen Sie eine der folgenden Antworten an:

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- ☐ Ledig
- ☐ Verheiratet/in Lebenspartnerschaft lebend
- ☐ Verwitwet/Lebenspartner verstorben
- ☐ Geschieden/Lebenspartnerschaft aufgehoben

Wie viele Personen zählt Ihr Haushalt? *

In dieses Feld darf man nur Zahlen eingeben.

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

Wie viele Kinder zählen zu Ihrem Haushalt? *

In dieses Feld darf man nur Zahlen eingeben.

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

Fragebogen Haushaltsbefragung 6/44

Wie ist Ihr beruflicher Status? *

Bitte kreuzen Sie eine der folgenden Antworten an:

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- ☐ in Ausbildung
- ☐ berufstätig
- ☐ selbstständig
- ☐ arbeitssuchend
- ☐ im (Vor-)Ruhestand/Pension
- ☐ sonstiges

Bitte geben Sie, falls mehrere Optionen zutreffen, die Option an, die hauptsächlich auf Sie zutrifft.

Was ist Ihr höchster Bildungsabschluss? *

Bitte kreuzen Sie eine der folgenden Antworten an:

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- ☐ keinen Schulabschluss
- ☐ noch Schülerin/Schüler
- ☐ Volks-/Hauptschulabschluss
- ☐ Mittlere Reife/ Realschulabschluss
- ☐ Fachabitur
- ☐ Abitur
- ☐ abgeschlossene Lehre, Berufsausbildung
- ☐ (Fach-)Hochschulabschluss
- ☐ sonstiges

Fragebogen Haushaltsbefragung 7/44

Wo arbeiten Sie?

Bitte überprüfen Sie das Format Ihrer Antwort.

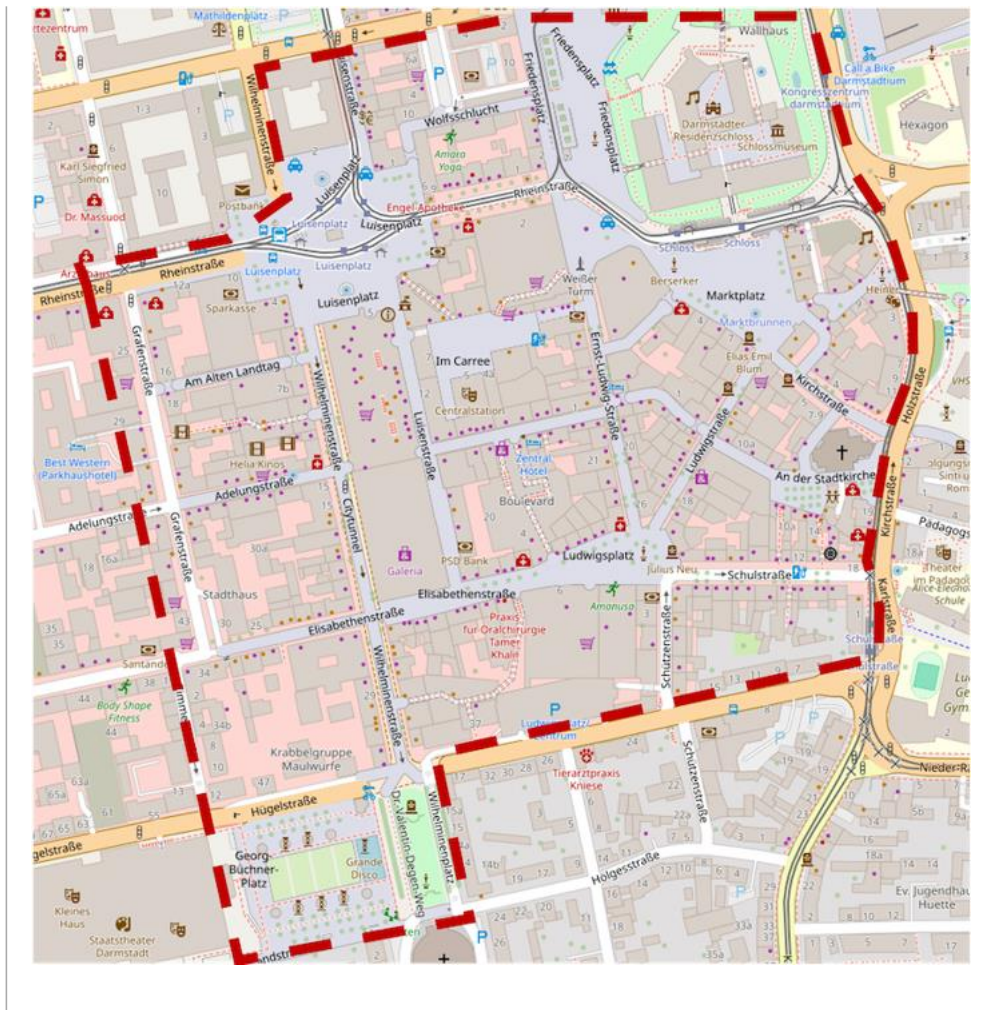
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- ☐ In der Darmstädter Innenstadt
- ☐ In Darmstadt
- ☐ Außerhalb Darmstadts

Wenn Sie keiner Arbeit nachgehen, lassen Sie die Frage bitte aus.

Hinweis: Hier ist die Ihnen zugeteilte **Arbeitsstätte** Ihres Arbeitgebers / Betriebes, nicht das Home Office, gemeint. Die gestrichelte Linie im unteren Bild gibt die Lage der Darmstädter Innenstadt an.

Fragebogen Haushaltsbefragung 8/44



Fragebogen Haushaltsbefragung 9/44

Zu wieviel Prozent üben Sie eine Bürotätigkeit aus? *

Nur Zahlen dürfen in diese Felder eingegeben werden.

Jede Antwort muss zwischen 0 und 100 sein

Bitte geben Sie Ihre Antwort(en) hier ein:

A

Wie hoch ist Ihr monatliches Haushaltsnettoeinkommen?

Bitte kreuzen Sie eine der folgenden Antworten an:

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- ☐ Keine Angabe
- ☐ Weniger als 1.000 €
- ☐ 1.001 – 2.000 €
- ☐ 2.001 – 3.000 €
- ☐ 3.001 – 4.000 €
- ☐ 4.001 – 5.000 €
- ☐ 5.001 – 6.000 €
- ☐ 6.001 – 7.000 €
- ☐ 7.001 – 10.000 €
- ☐ 10.001 – 20.000 €
- ☐ >20.000 €

Bitte beachten: Das Nettoeinkommen Ihres gesamten Haushalts ist hier gemeint.

Diese Angabe ist freiwillig.

Fragebogen Haushaltsbefragung 10/44

Was schätzen Sie: Wieviel Prozent Ihres Haushaltsnettoeinkommens verwenden Sie monatlich für Konsum und Sparen? *

Jede Antwort muss zwischen 0 und 100 sein

Die Summe darf maximal 100 sein.

Bitte geben Sie Ihre Antwort(en) hier ein:

K

S

Konsum und Sparen können gemeinsam 100% nicht überschreiten.

Zu wieviel Prozent besuchen Sie welche der aufgeführten Innenstädte. *

Die Summe muss gleich 100 sein.

Jede Antwort muss zwischen 0 und 100 sein

Nur ganzzahlige Werte können in diese Felder eingegeben werden.

Bitte geben Sie Ihre Antwort(en) hier ein:

D

S

A

F

H

M

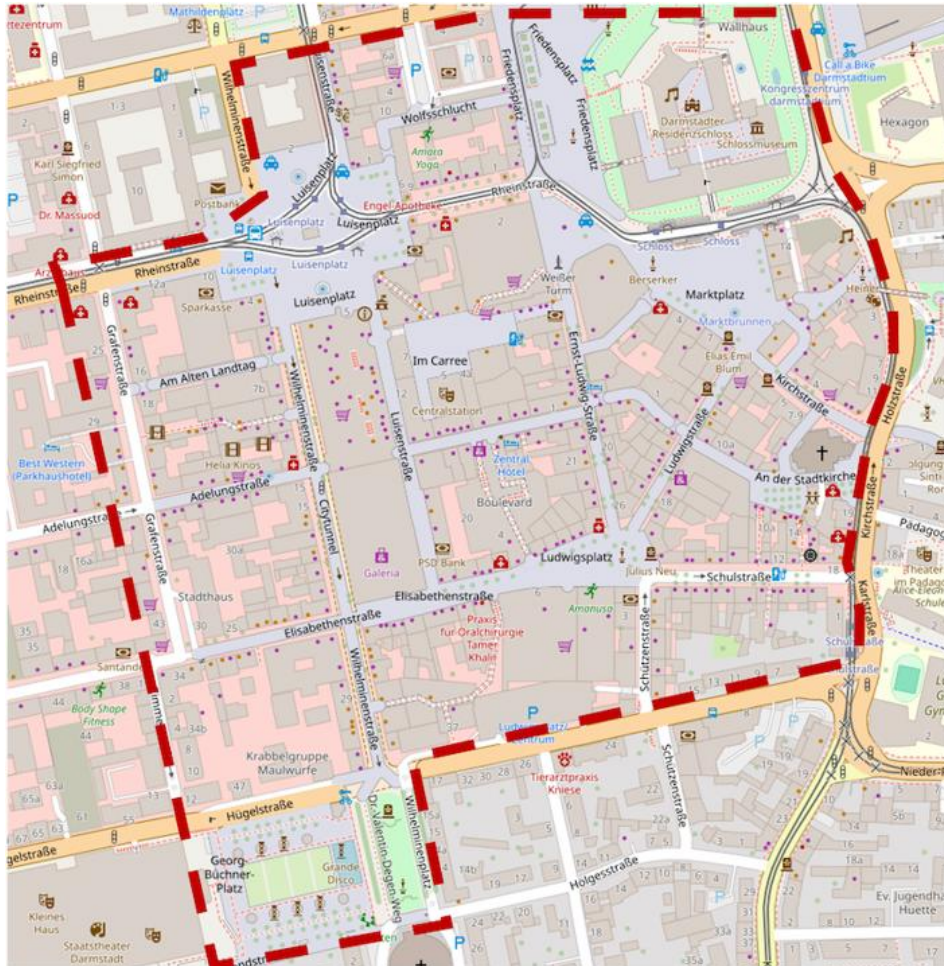
W

M

Fragebogen Haushaltsbefragung 11/44

S

Zur Erinnerung: Mit der Darmstädter Innenstadt ist der Bereich innerhalb der roten Linie gemeint.



Fragebogen Haushaltsbefragung 12/44

Welche Sonstige Innenstadt besuchen Sie? *

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

`(( ( ! is_empty(HiStZip_sonst.NAOK) ) && (HiStZip_sonst.NAOK > 1) ))`

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

Wenn Sie die Darmstädter Innenstadt nicht bevorzugen, warum? *

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

`max(HiStZip_Asch.NAOK, HiStZip_Fra.NAOK, HiStZip_StdtDa.NAOK, HiStZip_Heidelb.NAOK, HiStZip_Mannh.NAOK, HiStZip_Wiesb.NAOK, HiStZip_Mainz.NAOK, HiStZip_sonst.NAOK) > HiStZip_Da.NAOK`

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

II. Der Weg in die Stadt (Seite 2 von 6)

In diesem Abschnitt geht es darum, wie Sie den Weg in die Stadt antreten und um die allgemeine Erreichbarkeit der Darmstädter Innenstadt.

Fragebogen Haushaltsbefragung 13/44

Mit welchem Verkehrsmittel erreichen Sie die Darmstädter Innenstadt für gewöhnlich? *

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- ☐ Auto, Motorrad/Roller, ...
- ☐ Fahrrad, E-Scooter, ...
- ☐ Zu Fuß
- ☐ ÖPNV (Bus, Bahn/S-Bahn, Tram)
- ☐ Keine Angabe

Hinweis: Falls Sie auf dem Weg mehrere Verkehrsmittel benutzen, geben Sie bitte das **Hauptverkehrsmittel** hier an

Fragebogen Haushaltsbefragung 14/44

Bitte geben Sie Ihre Einschätzung. *

Bitte wählen Sie die zutreffende Antwort für jeden Punkt aus:

Sehr schlecht

Neutral

Sehr gut

Keine
Angaben

Wie würden Sie die
Erreichbarkeit der
Darmstädter
Innenstadt – mit dem
von Ihnen
gewöhnlich
genutzten
Verkehrsmittel –
bewerten?

☐☐☐☐☐☐☐☐

Wie würden Sie die
Parkplatzsituation in
der Darmstädter
Innenstadt
bewerten?

☐☐☐☐☐☐☐☐

Fragebogen Haushaltsbefragung 15/44

Mit Blick in die Zukunft: Mit welchem Verkehrsmittel wollen Sie zukünftig die Darmstädter Innenstadt erreichen? *

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- ☐ Auto, Motorrad/Roller, ...
- ☐ Fahrrad, E-Scooter, ...
- ☐ Zu Fuß
- ☐ ÖPNV (Bus, Bahn/S-Bahn, Tram)
- ☐ Keine Angabe

Hinweis: Falls Sie auf dem Weg mehrere Verkehrsmittel benutzen möchten, geben Sie bitte das **Hauptverkehrsmittel** hier an.

III. In der Stadt (Seite 3 von 6)

Der folgende Abschnitt behandelt Ihre Erwartungen und Erfahrungen bezüglich der Darmstädter Innenstadt, sowie typische Tätigkeiten und Besuchsgründe für die Darmstädter Innenstadt.

Fragebogen Haushaltsbefragung 16/44

Wie oft besuchen Sie die Darmstädter Innenstadt in der Regel pro Monat?
*

Bitte kreuzen Sie eine der folgenden Antworten an:

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- ☐ in der Regel täglich
- ☐ min. 1 mal pro Woche
- ☐ min. 1 mal pro Monat
- ☐ min. 1 mal pro Jahr
- ☐ gar nicht

Fragebogen Haushaltsbefragung 17/44

Bitte geben Sie an, inwiefern diese Aussagen auf Sie zutreffen. *

Bitte wählen Sie die zutreffende Antwort für jeden Punkt aus:

Trifft
überhaupt
nicht zu

Teils-teils

Trifft völlig
zu

Keine
Angaben

**Im Vergleich zu heute
war ich früher (in den
letzten Jahren) öfter
in der Darmstädter
Innenstadt.**

☐☐☐☐☐☐☐

**Wenn die Möglichkeit
dazu bestünde (z.B.
durch Schließfächer),
würde ich einen
Besuch von
Heimspielen des SV
Darmstadt 98 gern
mit einem
Innenstadtbesuch
(Gastronomie,
Shopping) verbinden.**

☐☐☐☐☐☐☐

Wieso sind Sie früher in die Darmstädter Innenstadt gekommen? *

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Antwort war 'Trifft überhaupt nicht zu' bei Frage ' [PastFrq]' (Bitte geben Sie an, inwiefern diese Aussagen auf Sie zutreffen.)

Bitte wählen Sie die zutreffende Antwort für jeden Punkt aus:

Fragebogen Haushaltsbefragung 18/44

	Haupt ...	Neben ...	Generell kein ...	...für eine andere Stadt	Keine Angaben
Besuchsgrund					
Shopping	☐	☐	☐	☐	☐
Alltäglicher Einkauf	☐	☐	☐	☐	☐
Flanieren/Bummeln	☐	☐	☐	☐	☐
Arbeit	☐	☐	☐	☐	☐
Bildung	☐	☐	☐	☐	☐
Erholung/Freizeit/Menschen treffen	☐	☐	☐	☐	☐
Essen gehen/Ausgehen	☐	☐	☐	☐	☐
Kunst und Kultur	☐	☐	☐	☐	☐
Behördengang/Arztbesuch	☐	☐	☐	☐	☐

Nachfolgend finden Sie mögliche Innenstadtaktivitäten. Bitte geben Sie an, ob diese Aktivitäten ein Haupt/-Nebengrund für den Besuch der Darmstädter Innenstadt sind, ob es grundsätzlich kein Besuchsgrund für Innenstädte ist oder ob Sie diese Aktivität in einer anderen Innenstadt ausüben.

Fragebogen Haushaltsbefragung 19/44

Bitte bewerten Sie, inwiefern die folgenden Aussagen zur Darmstädter Innenstadt auf Sie zutreffen! *

Bitte wählen Sie die zutreffende Antwort für jeden Punkt aus:

	Trifft überhaupt nicht zu		Teils-teils		Trifft völlig zu		Keine Angaben
Angesichts <u>aller</u> <u>bisherigen</u> <u>Erfahrungen</u> bin ich insgesamt zufrieden mit der Darmstädter Innenstadt.	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Angesichts <u>aller</u> <u>bisherigen</u> <u>Erfahrungen</u> hat die Darmstädter Innenstadt meine <u>Erwartungen</u> <u>übertroffen</u>.	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Die Darmstädter Innenstadt kommt meiner Idealvorstellung einer Innenstadt nahe.	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Wieso kommen Sie aktuell in die Darmstädter Innenstadt?

Fragebogen Haushaltsbefragung 20/44

Nachfolgend fragen wir Ihre Aktivitäten zu drei verschiedenen Zeitpunkten ab: (1) Wochentags (Mo–Fr), (2) Samstags und (3) Sonn-/Feiertags.

Was sind für gewöhnlich Ihre Besuchsgründe für die Darmstädter Innenstadt **an einem Wochentag** (Montag – Freitag)?

*

Bitte wählen Sie die zutreffende Antwort für jeden Punkt aus:

	Haupt ...	Neben ...	Generell kein ...	...für eine andere Stadt	Keine Angaben
	Besuchsgrund				
Shopping	☐	☐	☐	☐	☐
Alltäglicher Einkauf	☐	☐	☐	☐	☐
Flanieren/Bummeln	☐	☐	☐	☐	☐
Arbeit	☐	☐	☐	☐	☐
Bildung	☐	☐	☐	☐	☐
Erholung/Freizeit/Menschen treffen	☐	☐	☐	☐	☐
Essen gehen/Ausgehen	☐	☐	☐	☐	☐
Kunst und Kultur	☐	☐	☐	☐	☐
Behördengang/Arztbesuch	☐	☐	☐	☐	☐

Nachfolgend finden Sie mögliche Innenstadtaktivitäten. Bitte geben Sie an, ob diese Aktivitäten ein Haupt-/Nebengrund für den Besuch der Darmstädter Innenstadt sind, ob es grundsätzlich kein Besuchsgrund für Innenstädte ist oder ob Sie diese Aktivität in einer anderen Innenstadt ausüben.

Fragebogen Haushaltsbefragung 21/44

Was sind für gewöhnlich Ihre Besuchsgründe für die Innenstadt **an einem Wochentag** (Montag – Freitag)?

Bitte wählen Sie die zutreffende Antwort für jeden Punkt aus:

Haupt ... Neben ... Generell keinfür eine
andere Stadt Keine
Angaben

Besuchsgrund

**Sonstige (freiwillige
Angabe)**

☐☐☐☐☐

Beschreiben Sie den sonstigen Besuchsgrund.

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Antwort war 'Hauptbesuchsgrund' *oder* 'Nebenbesuchsgrund' bei Frage '
[CouplMoFr1stOthBtn]' (Was sind für gewöhnlich Ihre Besuchsgründe für die
Innenstadt an einem Wochentag (Montag – Freitag)? (Sonstige (freiwillige Angabe)))

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

Fragebogen Haushaltsbefragung 22/44

Was sind für gewöhnlich Ihre Besuchsgründe für die Darmstädter Innenstadt **an einem Samstag**? *

Bitte wählen Sie die zutreffende Antwort für jeden Punkt aus:

	Haupt ...	Neben ...	Generell kein ...	...für eine andere Stadt	Keine Angaben
Besuchsgrund					
Shopping	☐	☐	☐	☐	☐
Alltäglicher Einkauf	☐	☐	☐	☐	☐
Flanieren/Bummeln	☐	☐	☐	☐	☐
Arbeit	☐	☐	☐	☐	☐
Bildung	☐	☐	☐	☐	☐
Erholung/Freizeit/Menschen treffen	☐	☐	☐	☐	☐
Essen gehen/Ausgehen	☐	☐	☐	☐	☐
Kunst und Kultur	☐	☐	☐	☐	☐

Nachfolgend finden Sie mögliche Innenstadtaktivitäten. Bitte geben Sie an, ob diese Aktivitäten ein Haupt-/Nebengrund für den Besuch der Darmstädter Innenstadt sind, ob es grundsätzlich kein Besuchsgrund für Innenstädte ist oder ob Sie diese Aktivität in einer anderen Innenstadt ausüben.

Fragebogen Haushaltsbefragung 23/44

Was sind für gewöhnlich Ihre Besuchsgründe für die Innenstadt **an einem Samstag**?

Bitte wählen Sie die zutreffende Antwort für jeden Punkt aus:

Haupt ...

Neben ...

Generell kein ...

...für eine
andere Stadt

Keine
Angaben

Besuchsgrund

**Sonstige (freiwillige
Angabe)**

☐☐☐☐☐

Beschreiben Sie den sonstigen Besuchsgrund.

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Antwort war 'Hauptbesuchsgrund' oder 'Nebenbesuchsgrund' bei Frage '
[CouplSalstOthBttn]' (Was sind für gewöhnlich Ihre Besuchsgründe für die Innenstadt
an einem Samstag? (Sonstige (freiwillige Angabe)))

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

Fragebogen Haushaltsbefragung 24/44

Was sind für gewöhnlich Ihre Besuchsgründe für die Darmstädter Innenstadt **an einem Sonn- /Feiertag**? *

Bitte wählen Sie die zutreffende Antwort für jeden Punkt aus:

	Haupt ...	Neben ...	Generell kein ...	...für eine andere Stadt	Keine Angaben
Besuchsgrund					
Flanieren/Bummeln	☐	☐	☐	☐	☐
Arbeit	☐	☐	☐	☐	☐
Bildung	☐	☐	☐	☐	☐
Erholung/Freizeit/Menschen treffen	☐	☐	☐	☐	☐
Essen gehen/Ausgehen	☐	☐	☐	☐	☐
Kunst und Kultur	☐	☐	☐	☐	☐

Nachfolgend finden Sie mögliche Innenstadtaktivitäten. Bitte geben Sie an, ob diese Aktivitäten ein Haupt-/Nebengrund für den Besuch der Darmstädter Innenstadt sind, ob es grundsätzlich kein Besuchsgrund für Innenstädte ist oder ob Sie diese Aktivität in einer anderen Innenstadt ausüben.

Fragebogen Haushaltsbefragung 25/44

Was sind für gewöhnlich Ihre Besuchsgründe für die Innenstadt **an einem Feiertag**?

Bitte wählen Sie die zutreffende Antwort für jeden Punkt aus:

Haupt ...

Neben ...

Generell kein ...

...für eine
andere Stadt

Keine
Angaben

Besuchsgrund

**Sonstige (freiwillige
Angabe)**

☐☐☐☐☐

Beschreiben Sie den sonstigen Besuchsgrund.

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Antwort war 'Hauptbesuchsgrund' *oder* 'Nebenbesuchsgrund' bei Frage '
[CouplPuHolstOthBtn]' (Was sind für gewöhnlich Ihre Besuchsgründe für die
Innenstadt an einem Feiertag? (Sonstige (freiwillige Angabe)))

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

Fragebogen Haushaltsbefragung 26/44

Was ist Ihrer Meinung nach zurzeit das größte Problem in der Darmstädter Innenstadt? *

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

IV. In der Stadt - Teil 2 (Seite 4 von 6)

In diesem Abschnitt geht es um Faktoren der Attraktivität der Darmstädter Innenstadt - wir möchten Sie dabei um Ihre persönliche Meinung bitten.

Bitte bewerten Sie die folgende Aussage. *

Bitte wählen Sie die zutreffende Antwort für jeden Punkt aus:

Trifft
überhaupt
nicht zu

Teils-teils

Trifft völlig
zu

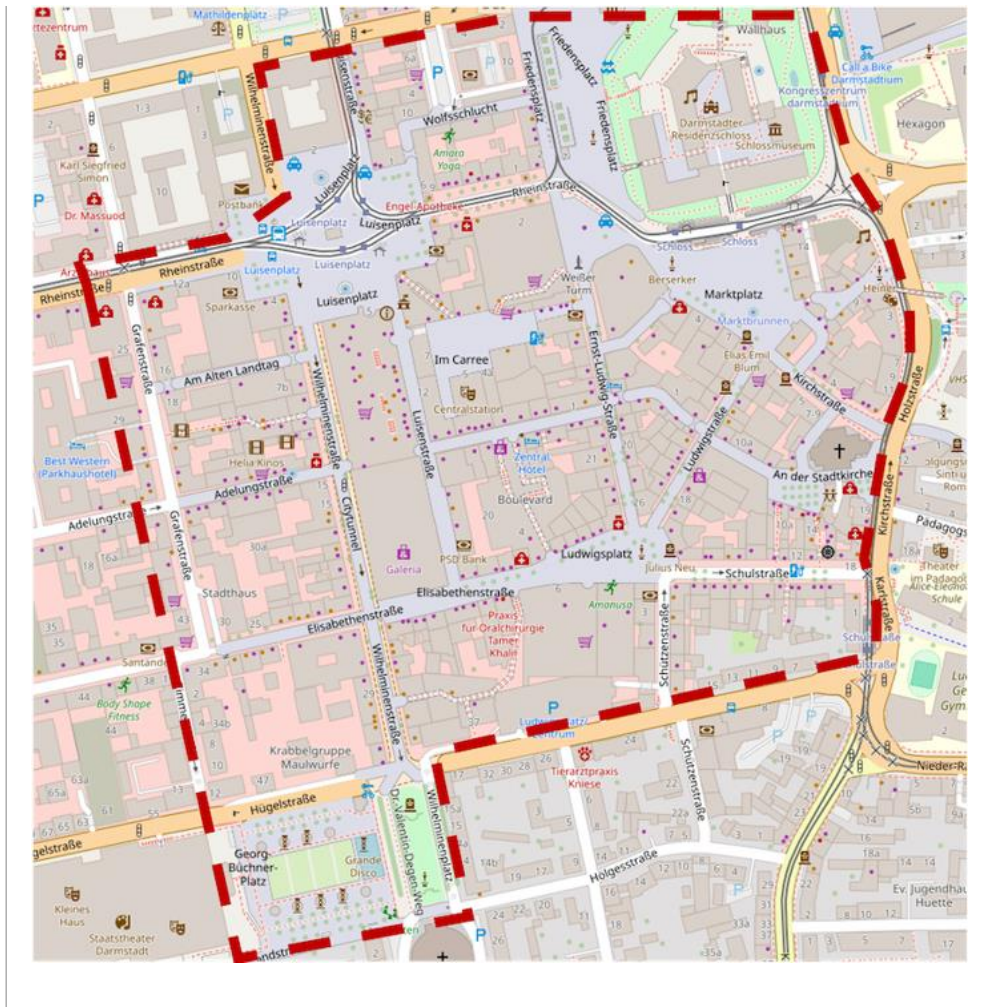
Keine
Angaben

**Grundsätzlich würde
ich gerne in der
Darmstädter
Innenstadt wohnen.**

☐☐☐☐☐☐☐

Zur Erinnerung: Die Darmstädter Innenstadt definieren wir innerhalb des rot markierten Bereiches.

Fragebogen Haushaltsbefragung 27/44



Fragebogen Haushaltsbefragung 28/44

Welche Gründe hindern Sie aktuell in der Darmstädter Innenstadt zu wohnen? *

Bitte alles markieren, was zutrifft.

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- ☐ Mietpreise
- ☐ Qualität des verfügbaren Wohnraums
- ☐ Größe des verfügbaren Wohnraums
- ☐ fehlendes Angebot
- ☐ Es hindert mich nichts daran
- ☐ Trifft auf mich nicht zu

☐ Sonstiges:

Bitte bewerten Sie die folgende Aussage. *

Bitte wählen Sie die zutreffende Antwort für jeden Punkt aus:

Trifft
überhaupt
nicht zu

Teils-teils

Trifft völlig
zu

Keine
Angaben

**Grundsätzlich würde
ich gerne in der
Darmstädter
Innenstadt arbeiten.**

☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Nun möchten wir Sie bitten, die Darmstädter Innenstadt in Bezug auf die

Fragebogen Haushaltsbefragung 29/44

Attraktivität der Funktionen zu bewerten. Zum einen wie sie sich aus Ihrer Sicht von früher bis heute entwickelt hat und zum anderen wie wichtig der Faktor ist um Sie **zukünftig** wieder in die Darmstädter Innenstadt zu ziehen.

Bitte wählen Sie die zutreffende Antwort für jeden Punkt aus:

	Rückblickend hat die Darmstädter Innenstadt in diesem Bereich an Attraktivität ...	Damit ich in Zukunft wieder in die Darmstädter Innenstadt komme, muss dieser Bereich erheblich an Attraktivität gewinnen.		
	...stark abgenommen	...stark zugenommen	Trifft überhaupt nicht zu	Trifft völlig zu
Wohnen	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐		
Zentrum für Konsum und Shopping	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐		
Nahversorgung (Lebensmittelmärkte, Drogerien, ...)	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐		
Innenstadt als Arbeitsplatz	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐		
Zentrale Verwaltung und Anlaufstelle für Behördengänge	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐		
Bildung	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐		
Klimaschutz (z.B. durch energetische Sanierung der Immobilien,	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐		

Fragebogen Haushaltsbefragung 30/44

umweltfreundlichere Angebote)		
Anpassungen an die Folgen des Klimawandels (z.B. Verschattungen durch Bäume, Dachbegrünungen, Entsiegelungsmaßnahmen etc.)	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
Erholung und Freizeit	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
Bummeln (schlendernd, ohne konkretes Ziel durch die Innenstadt flanieren)	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
Ort des Zusammenkommens und Austauschs	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
Ort mit Grün- und Freiflächen zum Verweilen	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
Knotenpunkt der Mobilität	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
Qualität des öffentlichen Raums	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
Repräsentation (Darstellung der individuell lokalen Besonderheiten der Stadt Darmstadt)	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
Hinweis: Wenn Sie eine oder mehrere der folgenden Fragen nicht beantworten		

Fragebogen Haushaltsbefragung 31/44

können, lassen Sie diese bitte aus bzw. unbeantwortet.

V. Quartier/öffentlicher Raum (Seite 5 von 6)

In diesem Abschnitt schauen wir uns an, inwieweit die Darmstädter Innenstadt um und für Menschen geplant wurde (menschenzentriert).

Bitte versetzen Sie sich gedanklich in die Darmstädter Innenstadt und bewerten Sie diese anhand der nachfolgenden Faktoren. Beurteilen Sie bitte, ob der entsprechende Faktor umgesetzt ist. *

Bitte wählen Sie die zutreffende Antwort für jeden Punkt aus:

	Nein, ist nicht umgesetzt	Teilweise umgesetzt	Ja, ist umgesetzt	Keine Angabe
Schutz vor Verkehr und Unfällen (Unfall- und Angstvermeidung, Übersichtlichkeit, etc.)	☐	☐	☐	☐
Schutz vor Kriminalität und Gewalt (Beleuchtung, lebendige Umgebung, etc.)	☐	☐	☐	☐
Schutz vor unangenehmen Sinneseindrücken (Schutz vor Witterung, Staub, Abgase, Licht, Lärm,	☐	☐	☐	☐

Fragebogen Haushaltsbefragung 32/44

etc.)				
Umgebung für Fußgänger und Radfahrer (viel Platz, Barrierefreiheit, gute Oberflächen, etc.)	☐	☐	☐	☐
Aufenthaltsmöglichkeiten (attraktive Randzonen, anlehnen, etc.)	☐	☐	☐	☐
Möglichkeiten zum Sitzen (Anzahl, Beobachtungen, Ausruhen, etc.)	☐	☐	☐	☐
Sichtverhältnisse in der Stadt (überblickbare Distanzen, Sichtachsen, Ausblicke, Beleuchtung, etc.)	☐	☐	☐	☐
Möglichkeiten zum Sprechen und Zuhören (tiefer Geräuschpegel, kommunikative Anordnung von Sitzgelegenheiten, etc.)	☐	☐	☐	☐
Möglichkeiten für Spiel und Bewegung				

Fragebogen Haushaltsbefragung 33/44

(Sport und Unterhaltung)	☐	☐	☐	☐
Dimensionierung im menschlichen Maßstab (Nutzerfreundliche Gebäuden und Räumen etc.)	☐	☐	☐	☐
Schutz vor Witterung und Nutzung des Klimas (Sonne und Schatten, optimale Wärme, leichter Wind, etc.)	☐	☐	☐	☐
Ästhetische Qualitäten (Ansprechende Materialien und Details, Wasser, Vegetation, Ausblicke, etc.)	☐	☐	☐	☐

VI. Angebote in der Darmstädter Innenstadt (Seite 6 von 6)

Dieser letzte Abschnitt der regulären Umfrage dreht sich hauptsächlich um die möglichen Tätigkeiten und Angebote in der Darmstädter Innenstadt.

Bitte bewerten Sie, inwiefern die folgenden Aussagen zutreffen. *

Bitte wählen Sie die zutreffende Antwort für jeden Punkt aus:

Trifft
überhaupt
nicht zu

Teils-teils

Trifft völlig
zu

Keine
Angaben

Fragebogen Haushaltsbefragung 34/44

	Trifft überhaupt nicht zu		Teils-teils		Trifft völlig zu	Keine Angaben
Die Gebäude in der Darmstädter Innenstadt sind schön.	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Es ist angenehm, die Darmstädter Innenstadt zu betrachten.	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Die Dichte der Bebauung ist in der Darmstädter Innenstadt angemessen.	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Der Leerstand in der Innenstadt wird sinnvoll zwischengenutzt (z. B. durch Alternativen wie Büros, Kinderbetreuung, Pop-up-stores).	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Ich würde es bevorzugen, wenn sich ähnliche Angebote in der Darmstädter Innenstadt an einem Ort befinden (bspw. Frankfurter Freßgass vs. Konstablerwache).	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Fragebogen Haushaltsbefragung 35/44

Bitte bewerten Sie, inwieweit Sie sich die nachfolgenden Angebote in der Darmstädter Innenstadt zukünftig wünschen.

*

Bitte wählen Sie die zutreffende Antwort für jeden Punkt aus:

	Wie fänden Sie es zukünftig ... in der Darmstädter Innenstadt nutzen zu können?			Wie fänden Sie es wenn zukünftig diese Aspekte in der Darmstädter Innenstadt <u>fehlen</u> würden.		
	Ist mir egal	Normal/ erwarte ich	Großartig/ begeistert mich	Ist mir egal	Könnte ich in Kauf nehmen	Würde mich sehr stören
Ein hochwertiges Produktangebot	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Ein aufregendes Einkaufserlebnis/Erlebnisshopping	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Nahversorgung mit Produkten (Lebensmittelmärkte, Drogerien, ...)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Niedrigpreisige Angebote (1-Euroshops, Handyläden, (Fast Fashion)- Textildiscounter, ...)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Pop-up-stores						

Fragebogen Haushaltsbefragung 36/44

(regelmäßig wechselnde Angebote)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Ein breites Angebot an Ärzten	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Breites Angebot an Slow Food- Gastronomie (lokal produziert, inhabergeführt...; z.B. Cafés, Restaurants, Weinbars, etc. ...)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Breites Angebot an Fast Food-Gastronomie(- ketten) (wie Döner, KFC, Mc Donalds, Subway, ...)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Abendgastronomie (Bars, Kneipen, ...)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Angebot an Außengastronomie (Innenhöfe, Fußgängerzone)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Unkompliziert anmietbare Flächen für Sport (Fußball, Basketball, Tanzgruppen etc.)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Anmietbare multifunktionale Flächen für Veranstaltungen, Gruppentreffen, Gemeinderatsitzungen,	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Fragebogen Haushaltsbefragung 37/44

Vereinsgremien etc.

**Gehobene
Wohnimmobilien
(gehobener baulicher
Standard)**

☐☐☐☐☐☐☐

**Preisgünstige
Wohnimmobilien
(geringer baulicher
Standard)**

☐☐☐☐☐☐☐

**Mehr Stadtgrün
(bspw.
Fassadenbegrünung,
intensiv begrünte
Dachterrassen,
Begrünungen in
Gebäuden.).**

☐☐☐☐☐☐☐

**Darstellung der
individuell lokalen
Besonderheiten der
Stadt Darmstadt
(Wissenschaftsstadt,
Digitalstadt, ...
vertreten durch bspw.
Merck, ESA, ...)**

☐☐☐☐☐☐☐

Zum einen, wie Sie es fänden, die Angebote zukünftig in der Darmstädter Innenstadt nutzen zu können und zum anderen, wie Sie es fänden, die Angebote dort nicht nutzen zu können.

Bitte bewerten Sie, in wie weit Sie sich die nachfolgenden Angebote in der Darmstädter Innenstadt zukünftig wünschen.

*

Fragebogen Haushaltsbefragung 38/44

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Antwort war 'In Darmstadt' oder 'In der Darmstädter Innenstadt' bei Frage ' [CompZip]'
(Wo arbeiten Sie?)

Bitte wählen Sie die zutreffende Antwort für jeden Punkt aus:

	Wie fänden Sie es zukünftig ... in der Darmstädter Innenstadt nutzen zu können?			Wie fänden Sie es wenn zukünftig diese Aspekte in der Darmstädter Innenstadt fehlen würden.		
	Ist mir egal	Normal/ erwarte ich	Großartig/ begeistert mich	Ist mir egal	Könnte ich in Kauf nehmen	Würde mich sehr stören
Moderne Büroflächen (potenziell vom Arbeitgeber bereitgestellt)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Co-Working Spaces (flexibel anmietbare Arbeitsplätze für Remotearbeit)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Möglichkeit von Work- Life-Blending (Verschmelzen von Lebenswelt und Arbeitswelt)	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Zum einen, wie Sie es fänden, die Angebote zukünftig in der Darmstädter Innenstadt nutzen zu können und zum anderen, wie Sie es fänden, die Angebote dort nicht nutzen zu können.

VII. Abschluss

Fragebogen Haushaltsbefragung 39/44

Liebe Studienteilnehmer:innen,

herzlichen Dank, dass Sie an dem Hauptteil unserer Studie teilgenommen haben.
Damit können Sie an unserer Verlosung der Darmstadt-Gutscheine im Wert von bis zu 200 € teilnehmen.

Direkt zum Gewinnspiel

Sie haben nun die Möglichkeit an einer **5-minütigen Zusatzbefragung** teilzunehmen. Klicken Sie dazu unten auf **"Weiter"**. So haben Sie zusätzlich die Chance auf einen von zwei weiteren 50 € Darmstadt-Gutscheinen.

Ihr Prof. Andreas Pfnür

P.S.: Die Ergebnisse der Studie sind Anfang 2025 über unsere Homepage einsehbar.

Vielen Dank für das Ausfüllen unserer Umfrage.

Leider haben sie mehrere Aufmerksamkeitschecks nicht bestanden.
Wir können Ihre Antwort daher nicht werten. Bitte **schließen** Sie das Fenster.

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

0

Zusatzauswertung

Bitte bewerten Sie, inwiefern die folgenden Aussagen zur Darmstädter Innenstadt auf Sie zutreffen! *

Fragebogen Haushaltsbefragung 40/44

Bitte wählen Sie die zutreffende Antwort für jeden Punkt aus:

	Trifft überhaupt nicht zu		Teils-teils		Trifft völlig zu		Keine Angaben
Vor meinem letzten Innenstadtbesuch waren meine <u>Erwartungen</u> an die Gesamtqualität des Innenstadtaufenthaltes hoch.	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Vor meinem letzten Innenstadtbesuch habe ich erwartet, dass der Innenstadtaufenthalt meine persönlichen Anforderungen gut erfüllt.	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Ich gehe oft davon aus, dass ein Aufenthalt in der Innenstadt nicht meine <u>Erwartungen</u> erfüllen wird.	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Rückblickend war die <u>tatsächliche</u> <u>Gesamtqualität</u> meines letzten Innenstadtaufenthaltes hoch.	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Rückblickend konnte							

Fragebogen Haushaltsbefragung 41/44

mein letzter
Innenstadtaufenthalt
meine persönlichen
Anforderungen gut
erfüllen.

☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Rückblickend hat
der Aufenthalt in der
Innenstadt in der
Vergangenheit
häufig nicht meine
Erwartungen erfüllt.

☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Angesichts der
Qualität des des
Innenstadtaufenthaltes
(vorhandenes
Angebot,
Aufenthaltsqualität,
etc.), bewerte ich die
anfallenden Kosten
der An- und Abreise
(z.B. ÖPNV-Ticket,
Parkgebühren, etc.)
als angemessen.

☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Angesichts der
Kosten der An- und
Abreise (z.B. ÖPNV-
Ticket,
Parkgebühren, etc.),
bewerte ich die
Qualität des
Innenstadtaufenthaltes
(vorhandenes
Angebot,
Aufenthaltsqualität,
etc.) als
angemessen.

☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Fragebogen Haushaltsbefragung 42/44

Haben Sie den Eindruck, dass die Probleme der Darmstädter Innenstadt von den verschiedenen Akteuren (z.B. Immobilieneigentümer, öffentliche Hand, etc.) angegangen werden? *

Bitte kreuzen Sie eine der folgenden Antworten an:

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- ☐ Ja
- ☐ Nein

Fragebogen Haushaltsbefragung 43/44

Bitte bewerten Sie, inwiefern die folgenden Aussagen zur Darmstädter Innenstadt auf Sie zutreffen! *

Bitte wählen Sie die zutreffende Antwort für jeden Punkt aus:

	Trifft überhaupt nicht zu		Teils-teils		Trifft völlig zu		Keine Angaben
Die Probleme der Darmstädter Innenstadt werden gut gelöst.	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Wenn ich das nächste mal einen Innenstadtbesuch plane, ist es sehr wahrscheinlich, dass meine Wahl auf die DarmstädterInnenstadt fällt.	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Fragebogen Haushaltsbefragung 44/44

Stellen Sie sich vor, die Kosten der An- und Abreise (z.B. ÖPNV-Ticket, Parkgebühren, etc.). Um wieviel Prozent könnten sich die Kosten erhöhen, bevor Sie eine andere Innenstadt für Ihren Besuch bevorzugen? *

Jede Antwort muss zwischen 0 und 100 sein

Die Summe darf maximal 100 sein.

Bitte geben Sie Ihre Antwort(en) hier ein:

P

Bitte geben Sie eine entsprechende Prozentzahl von 0 bis 100% an.

Stellen Sie sich vor, die Kosten der An- und Abreise (z.B. ÖPNV-Ticket, Parkgebühren, etc.). Um wieviel Prozent müssten sich die Kosten senken, damit Sie die Darmstädter Innenstadt definitiv gegenüber anderen Innenstädten bevorzugen? *

Jede Antwort muss zwischen 0 und 100 sein

Die Summe darf maximal 100 sein.

Bitte geben Sie Ihre Antwort(en) hier ein:

P

Bitte geben Sie eine entsprechende Prozentzahl von 0 bis 100% an.

26.09.2024 – 14:51

Senden Sie Ihre Umfrage ein.

Vielen Dank für die Beantwortung des Fragebogens.

Fragebogen im Bürgerworkshop 1/4



Fragebogen zum o- enen Bürgerworkshop der TU Darmstadt

Teil I: Soziodemografika

Wie alt sind Sie?	18–27 Jahre	
	28–43 Jahre	
	44–59 Jahre	
	60+	
Was ist Ihr Geschlecht?	Männlich	
	Weiblich	
	Divers	
Wohnort	In Darmstadt	
	Außerhalb Darmstadt	
Haushaltsnettoeinkommen	< 1.000 €	
(freiwillig)	1.001 € – 2.000 €	
	2.001 € – 3.000 €	
	3.001 € – 4.000 €	
	4.001 € – 5.000 €	
	5.001 € – 6.000 €	
	6.001 € – 7.000 €	
	7.001 € – 10.000 €	
	> 10.000 €	

Teil II: Variantenbewertung

Bitte kreuzen Sie an, welche Variante Sie für die Darmstädter Innenstadt am meisten bevorzugen und welche sie am wenigsten bevorzugen. Pro Seite kann nur ein Kreuz gesetzt werden.

Beste		Schlechteste
	Variante 1	
	Variante 2	
	Variante 3	

Bitte kreuzen Sie an, welche Fassadengestaltung Sie für die Darmstädter Innenstadt am meisten bevorzugen und welche sie am wenigsten bevorzugen. Pro Seite kann nur ein Kreuz gesetzt werden.

Beste		Schlechteste
	Fassade 1	
	Fassade 2	
	Fassade 3	

Fragebogen im Bürgerworkshop 2/4



Teil III: Präferenz für Geschossnutzung

Auf den Plakaten sehen Sie drei mögliche Nutzungskonzepte für ein Gebäude in der Darmstädter Innenstadt. Nachfolgend finden Sie für jede Variante ausgewählte Geschossnutzungen (Sets).

Bitte wählen Sie pro Set die von Ihnen am meisten und wenigsten bevorzugte Nutzung aus. Pro Set kann eine **beste** und eine **schlechteste Ausprägung** gewählt werden.

Variante 1:

Set 1		
Beste		Schlechteste
	Dachterrasse: Bar mit Außenbereich	
	3. OG: Hochwertiges Wohnen	
	EG: Hochwertiges Shoppen & Gastronomie	
	UG: Nahversorgung	
Set 2		
Beste		Schlechteste
	3. OG: Hochwertiges Wohnen	
	2. OG: Hochwertige Büros	
	1. OG: Co-Working	
	Dachterrasse: Bar mit Außenbereich	
Set 3		
Beste		Schlechteste
	2. OG: Hochwertige Büros	
	1. OG: Co-Working	
	UG: Nahversorgung	
	EG: Hochwertiges Shoppen & Gastronomie	

Variante 2:

Set 1		
Beste		Schlechteste
	EG: Hochwertiges Shopping & Gastronomie	
	Dachterrasse: Mietbare Sportflächen	
	3. OG: Günstiges Wohnen	
	1. OG: Mietbare flexible Veranstaltungsflächen	
Set 2		
Beste		Schlechteste
	UG: Nahversorgung	
	2. OG: Co-Working	
	Dachterrasse: Mietbare Sportflächen	
	EG: Hochwertiges Shopping & Gastronomie	
Set 3		
Beste		Schlechteste
	1. OG: Mietbare flexible Veranstaltungsflächen	
	3. OG: Günstiges Wohnen	
	2. OG: Co-Working	
	UG: Nahversorgung	

Variante 3:

Set 1		
Beste		Schlechteste
	3. OG: Hochwertige Penthouse-Wohnungen	
	Dachterrasse: Ungenutzt	
	2. OG: Hochwertiges Wohnen	
	UG: 1-Euro Shop	
Set 2		
Beste		Schlechteste
	Dachterrasse: Ungenutzt	
	1. OG: Günstiger Einzelhandel/Filialisten	
	EG: Günstiger Einzelhandel/Filialisten	
	3. OG: Hochwertige Penthouse-Wohnungen	
Set 3		
Beste		Schlechteste
	2. OG: Hochwertiges Wohnen	
	UG: 1-Euro Shop	
	1. OG: Günstiger Einzelhandel/Filialisten	
	EG: Günstiger Einzelhandel/Filialisten	

Teil IV: Weitere Fragen

Bitte beantworten Sie nachfolgend inwiefern die Varianten die Innenstadt als Wohn- oder Arbeitsort attraktiver machen.

	trifft überhaupt nicht zu	trifft nicht zu	trifft eher nicht zu	teils-teils	trifft eher zu	trifft zu	trifft vollständig zu
Ich kann mir vorstellen in (der Nähe) ... zu wohnen .							
Variante 1							
Variante 2							
Variante 3							
Ich kann mir vorstellen in (der Nähe) ... zu arbeiten .							
Variante 1							
Variante 2							
Variante 3							

Fragebogen im Bürgerworkshop 4/4



Teil IV: Attraktivitätssteigerung der Innenstadt

Bitte beantworten Sie nachfolgend, inwieweit Sie den folgenden Aussagen zur Darmstädter Innenstadt zustimmen.

Damit die Darmstädter Innenstadt in Zukunft für mich attraktiver wird, ...

	trifft überhaupt nicht zu	trifft nicht zu	Trifft eher nicht zu	teils-teils	trifft eher zu	trifft zu	trifft vollständig zu
...müssen Gebäude und öffentlicher Raum optisch ansprechender werden.							
... wünsche ich mir, dass hochwertige und günstigere Angebote räumlich in der Innenstadt gebündelt werden.							
...müssen mehr moderne Büroflächen, ergänzt durch Co-Working-Spaces entstehen.							
...müssen mehr Wohnangebote mit einfachem baulichem Standard zum entsprechenden Preis entstehen.							
...müssen mehr Wohnangebote mit hohem baulichem Standard zum entsprechenden Preis entstehen.							
...muss es anmietbare Flächen für Teamsport oder Veranstaltungen geben.							
...muss es ein größeres Angebot an Slow-Food, Außengastronomie und Abendgastronomie geben.							
...müssen Fast-Food Angebote verringert werden.							
...muss es mehr hochwertige Produktangebote und Pop-Up-Stores (auch als Zwischennutzung für Leerstände) geben.							
...muss es weniger niedrigpreisiger Angebote geben.							

KI-Tool-Verzeichnis

Name KI-Tool	Anwendungsfall	Beispielhaften Prompt/Anmerkung
ChatGPT	Finden von Synonymen	Bitte nenne mir fünf Synonyme für ____.
ChatGPT	Rechtschreibung und Grammatik	Bitte die Rechtschreibung und Grammatik in ____ korrigieren.
ChatGPT	Übersetzungen von englischsprachigen Veröffentlichungen	Übersetze Kapitel ____ der angehängten PDF vollständig.
Elicit	Unterstützung bzw. Ergänzung bei Literaturrecherchen	-
ChatGPT	Ergänzung von manuell extrahierten Mitschriften	Bitte formuliere die nachfolgenden Mitschriften in Stichpunkten aus: ____.

1 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, Technische Universität Darmstadt.

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, Technische Universität Darmstadt.

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, Technische Universität Darmstadt.

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

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

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, Technische Universität Darmstadt.

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

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, Technische Universität Darmstadt.

-
- 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 , Technische Universität Darmstadt.
- 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 , Technische Universität Darmstadt.
- 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 , Technische Universität Darmstadt.
- 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 , Technische Universität Darmstadt.
- 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 , Technische Universität Darmstadt.
- 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 , Technische Universität Darmstadt.
- 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 , Technische Universität Darmstadt.
- 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 , Technische Universität Darmstadt.
- 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 , Technische Universität Darmstadt.

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 , Technische Universität Darmstadt.

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 , Technische Universität Darmstadt.

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

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 , Technische Universität Darmstadt.

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

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 , Technische Universität Darmstadt.

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 , Technische Universität Darmstadt.

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 , Technische Universität Darmstadt.

-
- 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 , Technische Universität Darmstadt.
- 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 , Technische Universität Darmstadt.
- 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 , Technische Universität Darmstadt.
- 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 , Technische Universität Darmstadt.
- 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 , Technische Universität Darmstadt.
- 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 , Technische Universität Darmstadt.
- 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 , Technische Universität Darmstadt.
- 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 , Technische Universität Darmstadt.

-
- 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 , Technische Universität Darmstadt.
- 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 , Technische Universität Darmstadt.
- 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 , Technische Universität Darmstadt.
- 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 , Technische Universität Darmstadt.
- 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 , Technische Universität Darmstadt.
- 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 , Technische Universität Darmstadt.
- 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 , Technische Universität Darmstadt.
- 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 , Technische Universität Darmstadt.

-
- 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):** Potenzials 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 (2024a):** 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.
- Andreas Pfnür, Jonas Rau (2024b):** 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.
- Andreas Pfnür, Fabian Lachenmayer, Yassien Bachtal (2024):** Stadt-Land-Vorstadt: Wie die Neubewertung der Urbanität das Wohnen verändert – Empirische Studie bei privaten Haushalten. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 54, Technische Universität Darmstadt.
- Andreas Pfnür, Fabian Lachenmayer, Valentin Liebhart, Yassien Bachtal (2024):** So wohnen wir in Zukunft: Wie staatliche Interventionen das Wohnen verändern – Empirische Studie bei privaten Haushalten. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 55, Technische Universität Darmstadt.
- Andreas Pfnür, Yassien Bachtal, Fabian Lachenmayer und Kyra Voll (2024):** So wohnen wir in Zukunft: Eine Metaanalyse zur Transformation des Wohnens in Deutschland. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 56, Technische Universität Darmstadt.
- Andreas Pfnür, Maria Günther, Martin Christian Höcker, Kyra Voll, Florian Krainer, Marcello Zhang (2024):** CREM 2024: Aktuelle Situation und Zukunftsperspektiven deutscher Corporates. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 57, Technische Universität Darmstadt.
- Kyra Voll, Jonas Rau, Hans Amberg und Andreas Pfnür (2025):** Humanize: Neurowissenschaftliche Messmethoden zu menschenzentrierten Innenstadtkonzepten. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 58, Technische Universität Darmstadt.