

„Zu vermieten“ prangt seit mehr als eineinhalb Jahren in großen Lettern auf dem Schaufenster eines Ladenlokals in der Hauptstraße in Bühl (Baden). Trotz einer moderaten Miete von zehn Euro sind 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und weitere 160 m<sup>2</sup> Nebenfläche in Toplage nicht zu vermitteln. Der Eigentümer ist ratlos.

Wenige Häuser weiter nördlich hat zu Beginn des Jahres die einzige noch inhabergeführte Buchhandlung aufgegeben. Dabei ist Bühl eine wohlhabende Industriestadt. Bei 30.000 Einwohner:innen gibt es mehr als 21.000 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze.

Selbst in guten Lagen wie der verkehrsberuhigten Hauptstraße und der Fußgängerzone Schwanenstraße gibt es inzwischen Leerstände. Während die Situation dort noch erträglich ist, sieht es in den Randbereichen beinahe hoffnungslos aus. Die südliche Hauptstraße in Bühl ist ein Stück weit abgehängt. Die Leerstände betreffen gleich mehrere kleine und mittelgroße Ladenlokale und das denkmalgeschützte Gasthaus „Rindfuß“. In der Nachbarschaft befinden sich mit einer Spielhalle, einem 24-Stunden-Automaten-Shop und einem Sonnenstudio die üblichen Verdächtigen, die sich breit machen, wenn in einer Einkaufsstraße sonst nichts mehr geht. Dass sich ein Teil der Immobilien in schlechtem Zustand befindet, sorgt für einen ungepflegten Eindruck.

Bereits im Januar 2020 (also unmittelbar vor Corona) hat Markus Neppi, Professor für Stadtquartiersplanung am Karlsruher Institut für Technologie (KIT), in einem Interview mit dem Autor dieses Beitrags für die Badischen Neuesten Nachrichten (BNN) unmissverständlich klar gemacht: „Die Infrastruktur, die wir in den vergangenen Jahrzehnten aufgebaut haben, ist generell nicht zu halten, auch in den großen Städten nicht. Wir haben Probleme mit dem Einzelhandel. Das wird noch deutlich massiver werden.“

In der Vergangenheit seien Innenstädte nur über Verkaufsfläche definiert worden, sagte Neppi. „Outlet-Center und Internethandel haben schnell klargemacht, dass das nicht mehr funktioniert. Wir können keine Einrichtungen krampfhaft erhalten, für die keine Nachfrage mehr besteht, und müssen unsere Innenstädte auf andere Weise interessant machen. Dazu gehören Kultur und öffentliches Zusammenleben. Private Initiativen, die mehr Gemeinschaft entwickeln, sind eine Option.“ Doch nicht nur der Einzelhandel, sondern auch die Gastronomie steckt in den Städten Mittelbadens in der Krise. Viele Restaurants und Gasthäuser haben in den vergangenen Jahren aufgegeben oder ihre Öffnungszeiten reduziert. Mittags bleibt oft die Küche kalt. Neppi hat dies im BNN-Interview analysiert: „Diese Institutionen erleben im

Hinblick auf ihr Publikum einen Generationswechsel. Die Leute um die 50 besuchen vielfach überhaupt keine Kneipen mehr und nur selten Restaurants. Studenten und Schüler gehen in die Burger- und Dönerläden. Die boomen überall. Wir müssen dies jeder Generation zugestehen. Der Wandel ist da. Wir können nicht Strukturen deshalb erhalten, weil sie schon immer existiert haben.“

Die Probleme haben sich seit der Corona-Pandemie in den mittelbadischen Kommunen deutlich verstärkt. „Die Bequemlichkeit der Konsumenten, die online bestellen, hat zugenommen“, urteilte der Immobilienmakler Norman Fischer im Juli 2025 im Interview mit dem Autor für die BNN. „Die Vermieter waren bisher gewohnt, dass die Vermietung immer gut funktioniert hat. Nach Corona hat man zunächst gedacht, dass sich die Situation wieder verbessert. Inzwischen wissen wir, dass das nicht der Fall ist. Die Vermieter müssen sich jetzt auf stagnierende oder gar rückläufige Mieten einstellen.“

In den besten Lagen machen sich jetzt Fahrschulen, Versicherungsbüros und Finanzdienstleister breit. „Wegen der Leerstände können solche Firmen inzwischen in die Toplagen, wo sie gesehen werden“, stellt Fischer fest. „Früher hätten solche Unternehmen die zentralen Flächen gar nicht beziehen können. Einerseits waren die Mieten zu hoch, andererseits haben die Eigentümer nur an klassischen Einzelhandel vermietet, weil es genügend Interessenten gab.“

Auch die Qualität im Einzelhandel leidet. Nachdem die C&A-Filiale im Bühler Nordtor im Januar 2024 geschlossen wurde, zog Woolworth dort ein. Trotz des Grabbeltisch-Images war Oberbürgermeister Hubert Schnurr, ein gelernter Architekt und Stadtplaner, erleichtert, dass ein Leerstand in diesem großen Kaufhaus vermieden werden konnte.

Ein Investor errichtete das „Nordtor“ 2014 am nördlichen Eingang zur Bühler Innenstadt. Das Geschäftshaus bietet 1.800 m<sup>2</sup> Mietfläche für Handel über zwei Stockwerke sowie 900 m<sup>2</sup> für Büros. Schon bei der Planung hatte der Bauherr Schwierigkeiten, Mieter zu finden. Ohne den Ankermieter C&A hätte das Projekt nicht realisiert werden können. Im Erdgeschoss mietet zudem der Filialist Depot eine kleinere Fläche für Dekoartikel und Wohnaccessoires.

Der städtebauliche Wettbewerb von 2005, den das Stuttgarter Büro 4a Gessert + Randecker Architekten gewann, sah bereits einen prägnanten Eckturm vor, der den Eingang zur Innenstadt markieren sollte. Das heutige „Nordtor“ bewahrt die Kubatur dieses Turms, weicht jedoch in wesentlichen Details vom, anspruchsvolleren SEPA-Konzept ab, das 2011 vorgestellt wurde: Die Fassade ist weniger plastisch ausgeführt.

Woolworth ist eine expandierende Kette. Ein Jahr nach der Eröffnung in Bühl folgte eine Filiale in der Fußgängerzone im benachbarten Baden-Baden. In der mondänen Kurstadt



Bühl ist eine wohlhabende Mittelstadt mit knapp 30.000 Einwohnern und mehr als 21.000 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen. Fotografie: Ulrich Coenen



Baden-Baden ist eine Kurstadt. Dieser urbane Sondertyp hat sich im 19. Jahrhundert entwickelt. Fotografie: Ulrich Coenen



Markus Neppi ist Professor für Stadtquartiersplanung am KIT. Fotografie: Ulrich Coenen



Die Verkehrsberuhigung der Hauptstraße in Bühl wurde 2010 nach vierjähriger Bauzeit abgeschlossen. Sie ist neben der Fußgängerzone die zentrale Einkaufsstraße. Fotografie: Ulrich Coenen

war die Skepsis noch größer als in Bühl. „Wir leben in einer Zeit des gesellschaftlichen Wandels auf verschiedenen Ebenen“, meint der Architekt und Stadtplaner Matthias Stippich, der am KIT über Einzelhandel promoviert hat, 2023 im BNN-Interview mit dem Autor.

Stippich spricht von einer großen Transformation. „Das bedeutet aber nicht, dass es in mittelgroßen Städten wie Bühl, Achern oder Rastatt keine Zukunft für den Einzelhandel gibt. Er wird aber eine andere Form haben und eine veränderte Rolle spielen.“

Stippich blickt zurück: „Die Innenstadt war in ihrer Geschichte immer pluralistisch. Im Zentrum haben Menschen gewohnt, gearbeitet, produziert, gefeiert und auch gehandelt. Ab den 1960er Jahren bis in die 2000er Jahre hat der Handel immer mehr dominiert und die anderen Nutzungen wurden verdrängt. Das hat zu unverhältnismäßig hohen Mieten und Bodenpreisen im Zentrum geführt.“

Das neue Innenstadtversprechen wird nach Meinung von Stippich durch weniger Konsum und mehr Gemeinschaft geprägt sein.

„Es bedeutet aber auch, dass die Innenstadt ihr Geld anders verdienen muss und die bisherigen Mieten und Immobilienpreise nicht aufrechterhalten werden können“, sagt er.

Pop-up-Stores sieht Stippich kritisch. „Kulturelle Nutzungen können sinnvoll sein, denn sie bringen Frequenz in die Innenstadt und Frequenz entscheidet“, meint er. „Ein weiterer wichtiger Aspekt ist, dass die Menschen sich digitalisierungsbedingt ihren Arbeitsplatz zunehmend selbst wählen. Da ist es wichtig, zentrale Orte zu schaffen, wo Leute auch arbeiten können.“

Gemeinnützige Initiativen jedoch haben es schwer: Die genossenschaftliche DORV-Idee, 2004 im Jülicher Stadtteil Barmen (NRW) mit dem Ziel gestartet, Dienstleistung und eine ortsnahe Rundumversorgung zu sichern, ist weitgehend gescheitert. Nachdem in Barmen mit seinen 1.400 Einwohnern Lebensmittelgeschäfte, Metzger, Bäcker und 2001 auch die Sparkassenfiliale schlossen, gründete die DORV-Genossenschaft einen Tante-Emma-Laden mit vielfältigen Dienstleistungen. Politisch und medial sorgte das Konzept für Aufmerksamkeit und fand bundesweit Nachahmer. Im Bühler Stadtteil Eisental eröffnete 2013 ein DORV-Laden, der Prototyp in Barmen musste jedoch 2022 wegen der Corona-Pandemie und des Mindestlohns aufgeben. Viele andere DORV-Läden sind ebenfalls gescheitert und auch Eisental kämpft ums Überleben. Genossenschaftliche Projekte sind auf Kundenfrequenz angewiesen. „Sie stimmen mit den Füßen ab, ob der DORV-Laden läuft oder nicht“, mahnte Jülichs Stadtrat und DORV-Initiator Heinz Frey 2012 bei der Grundsteinlegung in Eisental. Über die Zukunft von Innenstädten und Dörfern entscheiden vor allem die Menschen.