



NETZWERK **INNENSTADT** NRW
Geschäftsstelle
Schorlemerstraße 4
48143 Münster

TEL 0251 414 415 3-0
FAX 0251 414 415 3-33
MAIL info@innenstadt-nrw.de
WEB www.innenstadt-nrw.de

GESCHÄFTSFÜHRUNG IMORDE
Projekt- & Kulturberatung GmbH
FEDERFÜHRENDE GEMEINDE
Stadt Bocholt

VERANSTALTUNGSNOTIZ

Workshop „Hertie Immobilien“ TextilWerk Bocholt, 30. April 2013

Der Workshop „Hertie Immobilien“ wurde vom Ministerium Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW und dem Netzwerk Innenstadt NRW initiiert. Er diente dem Erfahrungsaustausch der betroffenen Städte mit ehemaligen Hertie-Standorten. Zudem gab er Gelegenheit mit zwei Vertretern der Gesellschaft CR Investment Management, die mit der Vermarktung der ehemaligen Hertie-Standorte beauftragt ist, sich über die Sachstände hinsichtlich der Vermarktung und der Wirtschaftlichkeit der Standorte auszutauschen. Die Veranstaltung wurde vom Netzwerk Innenstadt NRW moderiert.

Peter Nebelo, Bürgermeister der Stadt Bocholt, begrüßte die 30 Teilnehmer in der SkyLounge des TextilWerks Bocholt. Er beschrieb Bocholt, als Stadt an der Grenze Westfalens mit ca. 74.000 Einwohnern, die auch zu den Niederlanden eine gute Nachbarschaft pflegt. Insgesamt arbeiten vor Ort 29.000 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte. Im Ortsteil Mussum befindet sich der „Industriepark Bocholt“, der flächenmäßig größte seiner Art in NRW. Seit 1992 ist Bocholt Fachhochschulstandort, ein Teil der Westfälischen Hochschule mit den Fachbereichen Wirtschaft und Informationstechnik sowie Maschinenbau ist in Bocholt ansässig. In der Bocholter Innenstadt wurden etliche Maßnahmen und Projekte zur Stärkung der Innenstadt umgesetzt. Seit 2009 beschäftigt sich die Stadt nun mit dem Hertie-Leerstand. Aus diesem Tatbestand heraus wünschte Peter Nebelo den Teilnehmern gute Ideen für den Workshop.

Karl Jasper, leitender Ministerialrat im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW stellte einleitend heraus, dass 19 von 37 ehemaligen Hertie-Standorten bereits einer neuen Nutzung zugeführt wurden. Er stellte dar, dass die Kommunen drei Möglichkeiten haben, die leerstehenden Immobilien einer neuen Entwicklung zuzuführen:

1. die Kommune erwirbt das Grundstück und entwickelt selbst ein Konzept,
2. die Kommune erwirbt das Grundstück und lässt es durch Dritte entwickeln oder
3. die Kommune begleitet den Prozess, wenn Dritte das Grundstück erwerben und entwickeln.

Dafür stehen den Kommunen die Instrumente der Bauleitplanung und der Bodenordnung zur Verfügung. Er wies auf die Neufassung des § 179 Baugesetzbuch (BauGB) hin, der das Handlungsspektrum der Kommunen erweitert. Vorrang hat die marktkonforme Entwicklung der Immobilien, für die die Städte den städtebaulichen Rahmen mit Zielen und bauplanerischen "Leitplanken" bilden.

Karl Jasper zeigte im Anschluss die verschiedenen Fördermöglichkeiten auf, welche die Kommunen für die Revitalisierungsmaßnahmen nutzen können. Mittel können über die Städtebauförderung beantragt werden, wenn die Kommunen ein Integriertes Handlungskonzept vorweisen können. Zudem kann in Kombination

mit einer Wohnnutzung eine finanzielle Förderung nach Wohnraumförderungsgesetz beantragt werden. Weiterhin können Mittel aus der Förderung zum Stadtumbau abgerufen werden: wenn die städtebauliche Situation wesentlich beeinträchtigt und das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht, kann möglicherweise der Rückbau durch den Eigentümer gefördert werden. Voraussetzung ist die Vorlage eines schlüssigen Konzeptes zur Nachnutzung, das von Kommune und Eigentümer gemeinsam schriftlich fixiert wurde.

Thorsten Hollstein, Geschäftsführer von CR Investment und Sebastian Mogos-Lindemann, Projektleiter von Hertie CR Investment stellten im weiteren Verlauf die aktuellen Entwicklungen der leerstehenden Handelsimmobilien der ehemaligen Hertie-Standorte dar. Die CR Investment gehört zu Europas führenden Asset Management-Gesellschaften. Das Unternehmen hat seine Hauptniederlassungen in Berlin und London. Über 100 Mitarbeiter an 9 Standorten in 5 Ländern Europas betreuen gewerbliche Immobilienportfolios. Zudem ist CR auch als Berater bei komplexen Transaktionen und bei Finanzierungen für institutionelle Investoren aus aller Welt tätig.

Nach einer kurzen Darstellung des Hintergrundes zu den Entwicklungen des holländischen Eigentümers der Hertie-Immobilien Dawnay Day ging Sebastian Mogos-Lindemann auf die einzelnen Hertie-Standorte ein. Seit 2012 ist CR Investment mit der Vermarktung der ehemaligen Hertie-Standorte beauftragt. Die Verhandlungen mit der Verwaltung der Dawnay Day Gesellschaften führten 2012 mit der Beantragung der ersten Sekundarinsolvenzen für erste Standorte zum Erfolg. Es wurde eine Verwertungsvereinbarung getroffen, die nun den Verkauf der Häuser ermöglicht. CR Investment möchte eine schnelle Revitalisierung der Standorte erreichen. Dabei soll die Verwertung der Liegenschaften zum Marktwert erfolgen. Deshalb wird zu den einzelnen Objekten eine Marktwertanalyse erstellt. Nach Erstellung eines detaillierten Business Plans für jede der Immobilien hat CR Investment das Ziel, alle Immobilien in einem Zeitraum von 24 Monaten bis Ende 2014 zu verkaufen.

Es gibt keine offizielle Verpflichtung, die Kommunen einzubinden. Aber das Unternehmen hat ein Interesse daran, einen „guten Draht“ zu den Kommunen aufzubauen, da die Standorte bis Ende 2014 „verwertet“ werden sollen. Deshalb informiert CR Investment die betroffenen Städte über die Entwicklungen und klärt über die Rechte und Pflichten des Mandanten sowie über die aktuelle rechtliche Situation der Insolvenzverfahren und des notleidenden Kredites auf. Sobald konkrete Interessenten für die Immobilie identifiziert sind, erfolgt eine enge Abstimmung mit den Kommunen. Erste Erfolge des Verkaufs in NRW gibt es in Gelsenkirchen, Kamen und Meschede. Von insgesamt 64 Hertie-Immobilien bundesweit konnten bis jetzt 65% verwertet werden. Für die Verwertung ist es wichtig, Mieter zu akquirieren, denn eine gesicherte Nachnutzung ist Voraussetzung für eine gesicherte Finanzierung. Für alle Standorte, die CR Investment vermarktet, gibt es Interessenten. Das momentane wirtschaftlich „positive Fenster“ durch einen guten Konsum in Deutschland muss für Mieter und für Investitionen möglichst schnell genutzt werden.

Die Präsentation der CR Investment Management GmbH ist im Veranstaltungsarchiv auf der Homepage des Netzwerk Innenstadt NRW abrufbar. Ein vorheriger Login in den internen Bereich ist erforderlich.

Barbara Thüer, vom Netzwerk Innenstadt NRW, bedankte sich für den Einblick in die Arbeitsweisen der CR Investment und unterstrich, dass eine gute Kommunikation zwischen den Kommunen und CR Investment wichtig ist, um schnell zu guten Ergebnissen in der Vermarktung und Nachnutzung der Immobilien zu

kommen. Im Anschluss wurde von den einzelnen Teilnehmern der jeweilige Sachstand vor Ort dargestellt. Dabei wurde aus mehreren Städten berichtet, dass eine Zwischennutzung oft schwierig ist und nach vier Jahren Leerstand der Immobilien zu beobachten ist, dass die umliegenden Bereiche weniger frequentiert werden und es teilweise zu trading down Effekten kommt. Die Vertreter der Städte zeigten sich dankbar, mit CR Investment nun endlich einen Ansprechpartner zu haben.

In vielen Städten gibt es das Problem der unterlassenen Instandhaltung der Immobilie sowie der unterlassenen Zahlungen für Grundsteuer, Gas, Wasser und Strom. Hierzu wurden Thorsten Hollstein und Sebastian Mogos-Lindemann gefragt, ob von Seiten der CR Investment hier Unterstützung zu erhalten sei. Thorsten Hollstein verneinte dies, da die Instandhaltung Eigentümersache ist, wobei sich der holländische Eigentümer nicht verantwortlich fühle. Die Ausstände würden die Kommunen spätestens über die Einnahmen aus dem Verkaufspreis erhalten.

Wolf Jochen Schulte-Hillen, Geschäftsführer der SH Selection GmbH & Co. KG, betonte in der Diskussionsrunde, dass der Handel die Marke und somit eine zentrale Bedeutung für jede Innenstadt darstelle. Deshalb muss ein guter Mietermix Ziel aller Anstrengungen sein. Die neuen Partner müssen ins vorhandene Gefüge der Stadt passen. Der Wandel im Handel ist generell spürbar und in den Mietverträgen wird er durch kürzere Laufzeiten deutlich. Aber auch die Konsumenten kaufen heute anders ein. Der Internethandel wird künftig 30% ausmachen. Die örtlichen Einzelhändler seien gefordert, über die Erweiterung ihres Einzugsbereiches nachzudenken, um ihre Standorte jetzt zu profilieren. Die günstige Wirtschaftslage muss ausgenutzt werden. Benötigt werden komplementäre Angebotskonzepte. Thorsten Hollstein warf ein, dass ein interessanter Mietermix Aufgabe der Projektentwickler sei. Schulte-Hillen antwortete, dass die „Entwicklerschar“ sich segmentiert habe und CR Investment den Gang der Zeit verstanden hat. Projekte benötigen oft 10 Jahre bis zur Umsetzung. Wichtig für die Städte seien Benchmarks und dass der Einzelhandel sich „tuned“, um auf das veränderte Konsumentenverhalten zu reagieren, denn die Konsumenten sind hochmobil und fahren auch gern zu dominanten Einkaufszentren und in gemütliche Innenstädte. Der lokale Einzelhandel kann u.a. mit Servicefreundlichkeit dagegenhalten.

Sebastian Mogos-Lindemann wies darauf hin, die Belange eines Investors ernst zu nehmen. Rainer Gallus, Geschäftsführer des Handelsverbandes NRW, gab zu bedenken, dass sich die ehemaligen Hertie-Immobilien oft nicht in einer 1a-Lage befänden und es deshalb an dieser Stelle sinnvoll ist, zum einen mit Aufwertungen im Umfeld zu arbeiten und über kleinteiligere Nutzungen an den Standorten nachzudenken. Einzelhandel sei sicher die lukrativste Nutzung, aber auch andere Nutzungen können bedacht werden. Thorsten Hollstein bestätigte dies und sprach von Beispielen, wo Objekte in Hotels oder in ein Altenheim umgewandelt wurden. Vorstellbar ist außerdem nur im Erdgeschoss Handel unterzubringen und in den Obergeschossen mit Alternativnutzungen wie Schulungsunternehmen, Fitnessstudios und dergleichen zu arbeiten. Sebastian Mogos-Lindemann stellte heraus, dass generell die Rentabilität der Nutzung zu überprüfen ist und wenn Einzelhandel an der Stelle nicht rentabel ist, wird oft über eine Wohnnutzung nachgedacht. Der Einfluss von CR Investment ist im Fall der Nutzungen nicht gegeben. Oft sind die Investoren aus der Region und kennen die Situation vor Ort. CR Investment sucht aber auch zusammen mit Projektentwicklern das Gespräch mit den Kommunen. Die eigentliche Aufgabe von CR Investment besteht jedoch darin, die Investo-

ren zu prüfen und zu beurteilen, ob eine Umsetzung des Konzeptes finanziell und organisatorisch gesichert werden kann. Wichtig ist, die Transaktionssicherheit der Investoren zu überprüfen.

Auf die Frage, ob auch das Förderprogramm der Sozialen Stadt für die Entwicklung dieser großflächigen Leerstände genutzt werden kann, entgegnete Karl Jasper, dass das Förderangebot auf jeden Fall überprüft werden sollte. Eine Förderung über dieses Programm ist bei Quartiersbezug ebenfalls denkbar. Jasper schlägt vor, dass von Seiten des Netzwerk Innenstadt für das nächste Jahr über eine Ausstellung der guten Ergebnisse der Entwicklung der ehemaligen Hertie-Standorte nachgedacht werden kann. Barbara Thüer dankte allen Teilnehmern für die rege Diskussion und Thorsten Hollstein und Sebastian Mogos-Lindemann für die interessanten Ausführungen und Tipps an die Kommunen. Sie wies darauf hin, dass sich das Netzwerk Innenstadt auch als Kontaktvermittler sieht. Abschließend bedankte sich der Vorsitzende des Netzwerks, Ulrich Paßlick, bei allen Beteiligten für den interessanten Austausch und lud die Teilnehmer auf einen Rundgang durch die Bocholter Innenstadt ein.

Andrea Döring, Fachbereichsleiterin der Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Bocholt führte die interessierten Teilnehmer durch die Bocholter Innenstadt. Sie zeigte und erläuterte die Problembereiche in der Innenstadt, u.a. den Hertie-Leerstand, verdeutlichte aber auch anschaulich die Stärken und die Potentiale, die z.T. noch nicht ausgeschöpft sind und somit Entwicklungspotential bieten.

Münster, 28. Mai 2013

Yvonne Ganzert

Barbara Thüer