



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 „Leerstehende Handelsimmobilien“ Hansesaal Lünen, 5. Juni 2012

Der Workshop „Leerstehende Handelsimmobilien“ wurde aufgrund der Situation vieler kleiner historischer Innenstädte in Nordrhein-Westfalen, die durch die anhaltenden Leerstände großflächiger Handelsimmobilien an Attraktivität verlieren (u. a. ehemalige Hertie-Standorte), vom Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW und dem Netzwerk Innenstadt NRW initiiert. Im Mittelpunkt stand der Austausch über die aktuellen Sachstände und die Darstellung von verschiedenen Fachinformationen zum Thema Revitalisierung leer stehender Handelsimmobilien. Die Veranstaltung wurde durch das Netzwerk Innenstadt NRW moderiert.

Matthias Buckesfeld, Beigeordneter der Stadt Lünen und Ulrich Paßlick, Vorsitzender des Netzwerk Innenstadt NRW begrüßten die etwa 50 anwesenden Teilnehmer im Hansesaal der Stadt Lünen. Karl Jasper, Leiter der Ministerialrat im Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen beschreibt einleitend seitens des Ministeriums die Entwicklung und die Hintergründe für den Workshop, auf dem die Problemlagen einzelner Kommunen beschrieben, Lösungsansätze vorgestellt und der Umgang mit planungsrechtlichen Vorgaben diskutiert werden. Jasper betont, dass die Veranstaltung ein Auftakt für den weiteren Erfahrungsaustausch der betroffenen Städte und Kommunen sein kann.

Barbara Thüer vom Netzwerk Innenstadt gibt einen kurzen Überblick über den derzeitigen Sachstand hinsichtlich leerstehender Handelsimmobilien, insbesondere der ehemaligen Hertie-Häuser. Von 37 Häusern der 33 Standorte in NRW stehen 17 Häuser immer noch leer bzw. werden nur zwischengenutzt. Komplizierte Eigentümerstrukturen erschweren den Handlungsspielraum der Kommunen. Die Buchwerte sind um etliches höher veranschlagt als die tatsächlichen Verkehrswerte der Immobilien. Somit ist es fast unmöglich, Investoren zu finden. Zudem kann die Kommune keine Grundsteuer vereinnahmen, so Thüer, so dass manche Städte nach den Insolvenzen der Hertie-Objektgesellschaften Zwangsversteigerungen eingeleitet haben.

In der anschließenden Diskussionsrunde stellen die kommunalen Vertreter der Städte Mülheim, Meschede, Detmold, Lünen, Höxter, Dortmund und Bocholt die jeweiligen Sachstände und Problemlagen dar. Einige der Kommunen sind weiterhin auf der Suche nach einem Investor, andere Kommunen, wie z.B. Meschede haben zwar einen Investor, aber es kommt nicht zum Verkauf der Immobilie. Für die Anwesenden stellen sich die Fragen, wie die Kommunen den Druck auf die Immobilieneigentümer erhöhen können und welche sog. „harten“ Instrumente oder Zwangsmaßnahmen es dafür gibt. Ist eine Leerstandsabgabe das passende Instrument oder erreichen die Kommunen eine bessere Lösung des Problems mit einer Sanierungssatzung?

Axel Funke, Vorsitzender der Geschäftsführung von Multi Development Germany GmbH, macht deutlich, dass klassische Eigentümer einer Immobilie rational Entscheidungen treffen. Bei den großflächigen Handelsimmobilien sind die Eigentümer Fondsgesellschaften, welche die Immobilie als reine finanzmathematische Kapitalanlage sehen. Die Immobilie ist somit Spekulationsobjekt. Auf die Frage, welche Möglichkeiten Kommunen haben, um bei den Fondsgesellschaften wahrgenommen zu werden, sagt Funke, dass der Abschreibungsdruck für die Immobilie erhöht werden muss, um im Ranking des Verkaufswillens der Fondsgesellschaften auf die vorderen Plätze zu rücken. Kommunikative Maßnahmen allein reichen nicht aus.

In seinem fachlichen Redebeitrag geht Axel Funke auf den demografischen und den Sortimentswandel im Einzelhandel ein und gibt zu bedenken, dass es nicht Ziel der Kommunen sein sollte, mehr Handel und mehr Handelsfläche in den Innenstädten etablieren zu wollen, sondern dass es künftig auf eine qualitative Verbesserung des Handels ankommt. Die Kommunen müssen den Einzelhandel in den Innenstädten stärken, denn dies ist eine Aufgabe zur Innenstadtvitalisierung und zählt zur kommunalen Wirtschaftsförderung. Auf den Einwand, die Kommune müsse eine andere Marktrolle einnehmen, die Marktteilnehmerschaft der Kommune muss gestärkt werden, schlägt Funke vor, sich die Vorgehensweise der Kommunen in Großbritannien als Vorbild zu nehmen.

Stefan Kruse, Büroinhaber von Junker und Kruse aus Dortmund, geht auf den Wandel des Einzelhandels ein, der gekennzeichnet ist durch eine stagnierende Nachfrage aufgrund der Bevölkerungs-, Einkommens- und Kaufkraftentwicklung, die nicht mit den weiter ansteigenden Verkaufsflächenzahlen korrespondieren. Die Bedeutung von Einkaufszentren hat zugenommen. Die Sortimentsreinheit löst sich generell auf und es besteht die Tendenz, dass die Randsortimente bei Betrieben mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten zunehmen, was den etablierten Einzelhandel unter Druck setzt. Konzernabhängige Strategien und Betriebskonzepte sowie Spezialisten „überleben“ – der Mittelstand nimmt ab. In den Warenhäusern wurde immer mehr Personal durch Fläche ersetzt, was einen Kompetenzverlust zur Folge hatte. Hinsichtlich der „ehemaligen Warenhäuser“ stellt Kruse fest, dass die Problemfälle eher in den kleinen Zentren liegen. Die Standorte liegen optimal in der 1a-Lage und bieten Flächenpotenziale für die Innenstadt. Kritisch sind aber die Größenordnungen, die für Einkaufszentren oder Galerielösungen nicht ausreichen, schwierige einzelhandelspezifische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen und die Mehrgeschossigkeit erschwert Rentabilität über alle Ebenen.

In der anschließenden Diskussion wird angemerkt, dass die regionalen Einzelhandelskonzepte nicht viel nützen, da trotzdem gerade im ländlichen Raum die Zentren auf der Grünen Wiese wachsen und z. B. Möbelhäuser ihre Sortimente ausweiten. Kruse sieht hier die Schwachstellen auf kommunaler Ebene, da hier die Entscheidungen und Zulassungen getroffen werden. Karl Jasper wirft ein, dass es seit kurzem in Nordrhein-Westfalen eine andere gesetzliche Grundlage hinsichtlich des großflächigen Einzelhandels gibt, so dass künftig besser Untersagungen solcher Ausweitungen von Handelsflächen und Sortimenten auf der Grünen Wiese möglich sind.

Eckhard Brockhoff von Brockhoff & Partner Immobilien GmbH aus Essen bestätigt die Aussage von Stefan Kruse, dass die ehemaligen Warenhäuser in den kleineren Kommunen oft zu klein sind, um passable Lösun-

gen zu schaffen. Entscheidend ist die Erdgeschossfläche, die muss interessant sein. Aber aufgrund des Zustandes der Immobilien ist oft der Abriss und Neubau der Sanierung vorzuziehen. Für die Entwicklung der Objekte sind zwei Dinge entscheidend, zum einen der Dialog zwischen dem Eigentümer der Immobilie und der Kommune und zum anderen, wer ist der Mieter des Objektes? Nur, wenn der Mieter feststeht, lassen sich die Projekte entwickeln und realisieren.

Die Frage nach dem Wohnen in den Obergeschossen in diesen Immobilien sieht Brockhoff kritisch. Die Warenhäuser sind zu tief, Aufzüge fehlen, meist lohnt sich die Sanierung energetisch nicht. Wenn die Wohnoption, dann eher in kleineren Städten und dann als Miet- nicht als Eigentumswohnungen, da sich erfahrungsgemäß Wohnungen in Obergeschossen schlecht veräußern lassen.

Im Anschluss gibt Dr.-Ing. Egbert Dransfeld vom Institut für Bodenmanagement (IBoMa) in Dortmund einen fachlichen Input, wie das Besondere Städtebaurecht als Instrument für die Steuerung schwieriger Handelsstandorte eingesetzt werden kann. Die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist ein geeignetes Instrument, um städtebauliche Missstände in einer klar abgegrenzten Gebietskulisse (Substanzschwächen und/oder Funktionsschwächen) zu beheben, was im Fall leer stehender Handelsimmobilien oft gegeben ist. Die Sanierungsmaßnahme gewährleistet die Bündelung und zielgerichtete Ausrichtung einer Vielzahl zum Teil verschiedenartiger Einzelmaßnahmen und umfasst besondere finanzierungs- und förderrechtliche Vorschriften. Das Verfahren beginnt mit einem Voruntersuchungsbeschluss. Nach der Durchführung der Voruntersuchungen muss entschieden werden, ob ein vereinfachtes Sanierungsverfahren gewählt oder das volle Sanierungsrecht zu Geltung kommt. Letztes ist effektiver. Wichtig für die Entscheidung für das Instrument ist die Abschätzung über die Entwicklung der Bodenwerte.

Karl Jasper vom Ministerium beschließt die Veranstaltung mit seinem Schlusswort. Er hofft, dass die Veranstaltung den Akteuren Mut gemacht hat und betont, dass seitens des Ministeriums gerne die Anwendung des Besonderen Städtebaurechtes in Nordrhein-Westfalen unterstützt wird. Das Ministerium werde die Entwicklung der leer stehenden Handelsimmobilien weiterhin begleiten. Nach der Sommerpause wird geklärt, wie im Diskussionsprozess weiter verfahren wird.