

Dortmunds Zeitung. Jeden Tag.

- Mo Die Woche in Dortmund
- Di Gesundheit in Dortmund
- Mi Dortmunder Tierseite
- Do Dortmunder Familienseite
- Fr Dortmunder Hintergrund
- Sa Essen und Trinken in Dortmund



Das Thema ist präsent und doch nicht leicht zu fassen: Leer stehende Gebäude sind durch Bevölkerungsrückgang und wirtschaftliche Entwicklung ein wachsendes Phänomen in Dortmund. Die Ursachen sind jedoch vielschichtig – ebenso wie Möglichkeiten, auf die Probleme zu reagieren.

DAS INTERVIEW

Angeschlagene Märkte und private Initiative

TU-Professor über die Lage im Ruhrgebiet

Dortmund geht in der Forschung urbaner Stadtplanung voran. Dr. Michael Nadler (Foto) ist Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienentwicklung an der Technischen Universität (TU) Dortmund, an dem die Stadtplaner der Zukunft ausgebildet werden. Er sprach mit RN-Redakteur Felix Guth über die Herausforderungen, die Städte meistern müssen.



Welcher Schaden entsteht durch hohe Leerstandsquoten?

Es ist ein selbstverstärkender Effekt. Wenn ein Stadtteil immer leerer wird, ist das nicht mehr mit der Arbeit an einem Objekt zu lösen. Je länger dieser Zustand andauert, desto mehr muss investiert werden. Leerstand ist auch Sicherheitsrisiko, etwa was Vandalismus angeht. Letztlich wirkt das auf die ganze Stadt, wird eine Frage der Attraktivität.

Welche Instrumente haben Städte, um dagegen anzusteuern?

Städte können aktiv eingreifen, allerdings müssen sie dafür häufig fast immer in Vorkasse gehen. Es gibt im Baugesetzbuch eine Förderung für Sanierungsgebiete, aber hier gibt es einen hohen kommunalen Eigenanteil. Die Möglichkeit eines kompletten Rückbaus von Gebäuden ist ein sehr restriktiver Eingriff, der mit hohen Abrisskosten verbunden ist. Allerdings lässt sich hiermit eine Aufwertung erreichen, weil in der Regel neue Grünflächen entstehen. Private Eigentümer können sich zielgerichtet als so genannte Standortgemeinschaften zusammenschließen.

Wie wird sich das Thema in Zukunft entwickeln?

Der Bevölkerungsrückgang ist mittel- bis langfristig das größte Risiko. Für Dortmund und das Ruhrgebiet steigt das Leerstandsrisiko deutlich, allerdings nicht auf dem Level vieler Regionen in Ostdeutschland. Private Initiative und Kooperation ist der zielführendste Weg. Es wird auch darum gehen, Unternehmen und Stiftungen zu motivieren. Aber der Koordinationsaufwand ist in dieser Frage immer sehr hoch.

Wie präsent ist der Begriff Leerstand in ihrer alltäglichen Arbeit?

Sehr präsent, gerade, wenn es um das Ruhrgebiet geht. Dabei beobachten wir das Phänomen, dass der deutsche Industriemarkt als einer der wenigen weltweit boomt. Bei Wohnimmobilien gibt es eine Entwicklung weg vom Leerstand, hin zu Wohneigentum als Kapitalanlage. Aber es gibt Städte, die so stark wachsen, dass sie die Nachfrage nicht erfüllen können. Düsseldorf etwa hat so gut wie keinen Leerstand mehr.

Die subjektive Wahrnehmung in Dortmund und anderen Ruhrgebietsstädten ist anders. Wie erklärt sich das?

Tatsächlich haben wir hier die genau umgekehrte Situation. Die Immobilienmärkte sind extrem angeschlagen, die Mieten sind sehr niedrig, teilweise stehen ganze Stadtteile oder Straßenzüge leer.

Woran liegt das?

Das Ruhrgebiet ist stark verdichtet, zugleich gibt es einen sehr alten Gebäudebestand, es müsste extrem viel investiert werden, um zu sanieren. Bei Mieten von fünf bis sechs Euro pro Quadratmeter lohnt sich das für Eigentümer nicht. Wir haben bei Wohnimmobilien Leerstandsquoten von bis zu 12 Prozent, es herrscht Sanierungsnotstand.



Zwei Bilder, die man in Dortmund leider häufig sieht: Leerstand in einem Wohnhaus in Hörde (oben), ein leer stehendes Ladenlokal in Körne (unten).
RN-Fotos Bandermann (A) / Schaper (A)

ZUR SACHE

Wenn die Gesellschaft reagiert

Viele Projekte und Initiativen arbeiten im Kleinen gegen Leerstand an

Stehen Wohnimmobilien oder Geschäftszeilen leer, stört das zunächst das unmittelbare Umfeld. Aber es gibt auch eine Art gesamtgesellschaftliche Reaktion auf schrumpfende Städte. Von Hausbesetzungen bis zum Leerstandsmelder im Internet – der Blick auf einige Beispiele.

➤ Hausbesetzer-Szenen mit Polizeieinsätzen verbindet man eher mit den 70er und 80er Jahren. Tatsächlich gab

es erst vor zweieinhalb Jahren die letzten spektakulären Aktionen in Dortmund. Künstlergruppen „besetzten“ die Kronen-Brache und das ehemalige Museum am Ostwall – aus Protest gegen den ihrer Ansicht nach sinnlosen Leerstand dieser öffentlichkeitswirksamen Gebäude. Sie fordern, wachsende Leerstände für freie Kreative nutzen zu dürfen. In vielen Großstädten haben sich nach einem Vorbild aus Hamburg

seitdem Initiativen gegründet, die sich dafür einsetzen. ➤ Auf deutlich unkontroversere Art und Weise nimmt sich das Internetportal „leerstandsmelder.de“ des Themas an. Hier können Nutzer leer stehende Immobilien melden und damit Informationen darüber veröffentlichen, was hier möglich ist. 99 Orte sind für Dortmund aktuell eingetragen, vom ehemaligen Versorgungsamt an der Rheinischen Straße bis zu Ladenlo-

kalen im Stadtteil. „Das Ideal wäre, Angebot und Nachfrage zusammenzubringen“, sagt Kira Pfeil, einer der Köpfe hinter dem „Leerstandsmelder“. Es gibt zahlreiche weitere Projekte, die sich diesem wichtiger gewordenen Großstadt-Phänomen widmen. Dazu zählen etwa die bundesweiten Initiativen „Jugend belebt Leerstand“ oder die „Quartiersmanager“, die es in immer mehr Stadtteilen gibt. fegu

Die Angst vor der großen Leere in der großen Stadt

Der Dortmunder Immobilienmarkt hat eine besondere Dynamik. Bei älteren Wohngebäuden besteht ein Sanierungsbedarf, dem Eigentümer oft nicht nachkommen können. Die Folge ist Leerstand. Zugleich gibt es große Unterschiede innerhalb der Stadt. Ein Blick auf die Lage bei Wohn- und Büroimmobilien.

Der Gewerbemarkt

„Büros zu vermieten“: ein Schild, das man bei der Fahrt durch die Stadt häufig sieht. Die Wirtschaftsförderer versuchen zu beruhigen. Mit einer Leerstandsquote von 5,2 Prozent im Jahr 2011 schneidet Dortmund im Vergleich zu anderen Großstädten noch gut ab, heißt es. TU-Professor Dr. Michael Nadler sieht Dortmund angesichts hoher Innenstadtmieten im Ruhrgebiets-Vergleich sogar „sehr gut“ aufgestellt.

Trotzdem gibt es Grund zur Sorge. „Leerstand wird im deutschen Büromarkt zum Massenphänomen“, beklagte das Institut der Deutschen Wirtschaft Ende vergangenen Jahres. Die durchschnittliche Leerstandsquote in den sieben größten deutschen Großstädten ist zwischen 2000 und 2010 von 2,8 auf 10,4 Prozent gestiegen.

Einen deutlichen Anstieg gibt es auch in Dortmund. 5,7 Prozent Leerstandsquote wurden am Ende des ersten Halbjahres 2012 registriert. Aktuell vermelden die Büromarkt-Analysten von BNP Paribas Real Estate eine Leerstandsquote von 6,3 Prozent. Sie errechneten zuletzt eine Steigerung um rund 12 Prozent innerhalb eines Jahres auf aktuell insgesamt 180 000 Quadratmeter.

Was dabei auffällt: Abgesehen von Neubauten wie dem Westfalentower an der B1, der noch immer nur zu einem Bruchteil vermietet ist, warten vor allem ältere Büroflächen auf neue Nutzer.

Das Problem des Dortmunder Büromarktes: Wenn neue Büros bezogen werden, dann meist von Unternehmen, die schon in der Stadt ansässig sind. Jeder Umzug führt so zu neuem Leerstand – meist von Flächen, die nicht dem neuesten Standard entsprechen. Allein in der City stehen so fast 60 000 Quadratmeter Bürofläche leer – nur 13 Prozent davon entsprechen nach der Analyse von BNP Paribas modernem Standard.

Die Wirtschaftsförderung reagiert. Mit einer „Offensive für den Dienstleistungsstandort Dortmund“ will sie verstärkt Unternehmen von außerhalb nach Dortmund locken, damit der heimische Büromarkt nicht nur im eigenen Saft schmort.

Was Geschäftsflächen und Ladenlokale angeht, hat die starke Innenstadt rund um den Westenhellweg auch negative Folgen. Denn die Konzentration von Kunden auf die City spüren besonders innenstadtnahe Zentren wie Körne, Marten oder Huckarde. Hier schließen viele Geschäfte, oft ohne Nachfolge.

Der Wohnungsmarkt

Dortmund scheint weit entfernt von der Lage in Städten wie Gelsenkirchen oder Duisburg, wo ganze Straßenzüge verfallen. Die Leerstandsquote ist zuletzt deutlich gesunken, lag Ende 2011 nur noch bei 2,5 Prozent.

Eine Entwicklung, die man im Amt für Wohnungswesen durchaus mit Sorge sieht. „Ein funktionierender Woh-

nungsmarkt braucht Leerstände, um Umzüge und Baumaßnahmen im Bestand zu ermöglichen“, heißt es im amtlichen Wohnungsmarkt-Bericht. Für größere Familien mit niedrigem Einkommen sei es so inzwischen schwer, eine Wohnung zu finden, beklagen Experten.

Dazu kommt, dass der Leerstand über das Stadtgebiet sehr unterschiedlich verteilt ist. „Eine Entwicklung, die sich in vielen Großstädten zeigt, teilweise innerhalb von Quartieren“, meint Raumplaner Nadler.

Probleme ballen sich vor allem in Teilen des Dortmunder Nordens – oft, weil Siedlungen von so genannten „Heuschrecken“ übernommen wurden, die nicht mehr in die Bestände investieren. Die Folge ist ein Abwärtstrend, der nur schwer zu stoppen ist. Jüngste Beispiele für solche Problemfälle sind etwa die MSA-Siedlung in Scharnhorst oder die Huckarde Erpinghof-Siedlung.

Die Zukunft

Attraktiv bleibt nur, wer sich zukunftsfähig macht. Dortmund setzte hier in den vergangenen Jahren stark auf die Ansiedlung moderner Unternehmen, die an die Hochschulen angekoppelt sind, und auf neue, attraktive Wohngebiete.

Zwei Schritte von vielen, die nötig sind, um im Wettbewerb der schrumpfenden Städte weiter vor anderen zu stehen.

Oliver Volmerich/Felix Guth



Dauer-Leerstand: Der Westfalentower an der B1.
RN-Foto Laryea (A)

ANZEIGE

FRANCHISE START MESSE
Gründung | Finanzierung | Entwicklung



HAUFE. LEXWARE ProFirma

Ruhr Nachrichten
Das Beste am Guten Morgen

ME SSE DORTMUND
16.-17. November 2012



ZUM EIGENEN UNTERNEHMEN!

Die START-Messe bietet an zwei Tagen Beratung, Information, Networking, Kontakte, ein vielseitiges Vortragsprogramm und vieles mehr für Gründer und Jungunternehmer.

Jetzt unter www.start-messe.de ▶ Besucher ▶ Besucherregistrierung anmelden und kostengünstiges Tagesticket sichern!

Alles von der Idee bis zum erfolgreichen Unternehmen!

www.start-messe.de



**NOCH
7
TAGE**