

„Welche Nachnutzung gefällt Ihnen besonders gut?“



Das 2024 eröffnete Linden-Karree in Gelsenkirchen-Buer war früher ein Hertie-Warenhaus. Es ist eines von Nina Hangebruchs Lieblingsumweltschutzprojekten.
Quelle: Architektur-Bildarchiv, Urheber: Thomas Robbin

Warenhausumnutzung. Nina Hangebruch untersucht die Nachnutzung von Warenhäusern seit mehr als 15 Jahren. Sie rechnet damit, dass die seit 2020 aufgegebenen Galeria-Standorte deutlich länger brachliegen werden als die 2009 geschlossenen Hertie-Standorte. Als Gründe nennt sie eine geringere Nachfrage nach Handels- und Büroflächen. „Gleichzeitig sind die Kaufpreiskriterien gesunken, sodass der Exit für Entwickler weniger attraktiv ist“, sagt Hangebruch im Interview.

Immobilien Zeitung: 2009 wurde Hertie geschlossen, auf einen Schlag standen 73 Warenhäuser in Deutschland leer. Sie haben sich 15 Jahre nach der Schließung angeschaut, was aus den Standorten geworden ist. Was lässt sich sagen?
Nina Hangebruch: Die Nachnutzung verlief schleppend. Die meisten Gebäude stammten aus den 1960er und 1970er Jahren, viele davon befanden sich in Mittelstädten. Das hat die Vermarktung erschwert. Nordrhein-Westfalen war mit 37 Schließungen besonders betroffen. Inzwischen ist für fast alle 73 Standorte eine Nachnutzung gefunden, in 65 von 73 Fällen ist diese auch realisiert. Unklar ist noch, wie es in Neustadt an der Weinstraße und in Gronau weitergeht. In Gronau hat die Stadt gekauft und das Gebäude abgerissen. Was dort stattdessen entstehen soll, steht noch nicht endgültig fest.

IZ: Welche Nutzungen dominieren?
Hangebruch: Ganz klar der Einzelhandel und zwar in 40 Projekten auch auf der gesamten früheren Warenhaus-Fläche. Da sieht man, dass die Nachnutzungskonzepte aus der ersten Hälfte der 2010er Jahren stammen, als der stationäre Einzelhandel noch sehr expansiv war und viele innerstädtische Einkaufszentren

entstanden. Aus 15 der 73 früheren Hertie-Standorte wurden Shoppingcenter.

IZ: Wie stark sind gemischt genutzte Gebäude vertreten?
Hangebruch: Ich habe 30 Mixed-Use-Projekte gezählt. Diese umfassen in 28 Fällen auch eine Handelsnutzung. Bei den einzelhandelsfremden Nutzungen in diesen Gebäuden stehen Büro und Verwaltung an erster Stelle. Es folgen Bildung/Kultur/Freizeit/Fitness in 18 Fällen sowie Wohnen in 16.

IZ: Wie oft gab es Abriss und Neubau?
Hangebruch: 28 Mal. Damit waren Neubauvorhaben im Schnitt häufiger als bei den insgesamt 311 Warenhäusern, die zwischen 1994 und 2024 geschlossen wurden.

IZ: Gibt es eine Hertie-Nachnutzung, die Ihnen besonders gut gefällt?
Hangebruch: Das Linden-Karree in Gelsenkirchen-Buer. Weil absehbar war, dass eine Nachnutzung über den klassischen Entwicklungsprozess hinweggehen könnte und Trading-down-Effekte vermieden werden sollten, haben sich 16 Personen aus dem Ort - viele von ihnen selbst Immobilieneigentümer oder mit einem Unternehmen im Zentrum von Buer tätig - zu einer Investorengemeinschaft zusammengeschlossen. Sie haben mit einem örtlichen Architekten und Projektentwickler



„Die Nachnutzungskonzepte für Hertie-Standorte stammen aus einer Zeit, als der Handel noch sehr expansiv war.“

Nina Hangebruch, Urheberin: Nina Hangebruch

ein Konzept zur Umnutzung entwickelt, mit der Deutschen Bank in London als damalige Hauptgläubigerin der insolventen Hertie-Besitzgesellschaft Dawmay Day verhandelt und das Gebäude erworben. 2014 war die Transformation des Gebäudes beendet. Hinter der denkmalgeschützten Fassade ist im dritten und vierten Obergeschoss ein Pflegeheim entstanden, mit Zimmern, die sich um zwei neue Lichthöfe gruppieren. Im zweiten

Stock befinden sich die Stadtbibliothek, Räume der Volkshochschule und eine Familienberatungsstelle, im ersten OG ein Fitnessstudio. Die übrigen Flächen im ersten Stock und sämtliche Erdgeschossflächen wurden vertikal aufgeteilt und an Handels- und Gastronomiebetriebe vermietet. Das Projekt funktioniert auch heute noch sehr gut.

IZ: Wie sieht es mit der Nachnutzung der Galeria-Warenhäuser aus, die seit 2020, dem Jahr der ersten Insolvenz, geschlossen wurden?

Erst acht von 92 ab 2020 geschlossenen Galerias werden nachgenutzt

Hangebruch: Eine Einzelhandelsnutzung auf der gesamten Fläche wird bei den 92 zwischen 2020 und 2024 geschlossenen Galeria-Standorten die große Ausnahme bleiben. Auch neue Einkaufszentren werden nicht mehr realisiert. Eine Zunahme bei Mixed-Use-Projekten ist absehbar, wobei der Anteil der erneut durch Einzelhandel genutzten Flächen im Vergleich zu den Hertie-Nachnutzungen deutlich zurückgehen wird.

IZ: Kristallisiert sich bei der Nachnutzung der Galeria-Häuser ein Muster heraus?
Hangebruch: Bisher sind vor allem Zwischennutzungen realisiert. Das sind oft Teilnutzungen durch Einzelhandel. Die derzeit im Umbau befindlichen Projekte zielen auf Mixed-Use-Konzepte ab. Es zeichnet sich ab, dass der Bestandserhalt, also eine baulich-funktionale Umstrukturierung der Bestandsgebäude, an Bedeutung gegenüber Abruch und Neubau gewinnt. Darüber hinaus ist erkennbar, dass sich die Revitalisierungszeiträume, d.h. die Dauer zwischen Warenhaus-schließung und Fertigstellung der Nachfolgenutzung, weiter verlängern werden. Bei den 219 zwischen 1994 und 2019 geschlossenen Standorten hat dieser Prozess bereits im Schnitt fünf Jahre gedauert, nun müssen wir mit deutlich längeren Zeitspannen rechnen.

IZ: Warum dauert das alles so lange?
Hangebruch: Der Hauptgrund sind meines Erachtens die Kaufpreistorstellungen der Eigentümer, die auf überhöhte Buchwerte zurückgehen. Daraus resultieren zu hohe Grunderwerbskosten für Projektentwickler.

Hinzu kommt: Die Baukosten sind deutlich höher als vor zehn Jahren, die Finanzierung kostet mehr Geld. Handelsunternehmen mit innenstadtrelevanten Sortimenten reduzieren zunehmend Flächen. Die Büronachfrage ist nicht mehr so groß wie vor Corona. Kulturelle und gemeinwesenorientierte Nutzungen, für die auch ein Bedarf besteht, haben eine geringe Mietzahlungsfähigkeit. Gleichzeitig sind die Kaufpreiskriterien gesunken, sodass der Exit für Entwickler weniger attraktiv ist. Diese Gemengelage hat zur Folge, dass sich bei den Galeria-Standorten bisher so wenig getan hat und die Transformation früherer Warenhäuser für viele Projektentwickler derzeit wenig interessant ist. Erst an acht Standorten, die seit 2020 geschlossen wurden, ist heute eine Nachnutzung realisiert. Bei vielen der insgesamt 92 Standorte ist noch nicht einmal klar, was passieren wird.

IZ: Gerade kaufen viele Kommunen leer stehende Warenhäuser. Was halten Sie davon?
Hangebruch: Dass Städte aufgegebene Warenhäuser kaufen, ist an sich nicht neu. Zehn von 73 Hertie-Standorten gingen an Kommunen. Bei den insgesamt 311 Warenhaus-Standorten, die seit 1994 geschlossen wurden, kam es insgesamt 40 Mal zum Grunderwerb durch die öffentliche Hand. Im Fall der seit 2020 geschlossenen Galeria-Standorte haben bereits 15 Kommunen gekauft, und es sind oft sehr interessante Standorte. Allerdings: Könnten private Unternehmen in den Innenstädten gerade viel Geld verdienen, würden auch mehr Private kaufen. Ich sehe hier eher ein Marktversagen, das die Städte für sich nutzen - eine günstige Gelegenheit, die Verfügungsgewalt über Grund und Boden in ihren Zentren zu bekommen. Kommunen haben allerdings auch andere Finanzierungsmöglichkeiten, etwa Kommunalkredite der KfW.

IZ: Hanau hat den ehemaligen Kaufhof mit 16.000 qm Fläche für 25 Mio. Euro gekauft. Ein Entwickler sagte mir, damit habe Hanau die Preise verdorben. Wie sehen Sie das?
Hangebruch: Das ist eine fiese Frage. Ein Schnäppchen war das nicht, das ist den Scheidern in Hanau aber auch bewusst. Für sie ging es darum, einen langen Leerstand zu verhindern und an die Stadtgesellschaft und die benachbarten Immobilieneigentümer das Signal zu senden: Wir kümmern uns! Darum würde ich sagen, alles in allem war es eine gute Entscheidung. Es hält die Phase der Verunsicherung in Hanau kurz und beugt Trading-down-Effekten vor.

IZ: Sehen Sie das Vorgehen von Hanau als vorbildhaft?
Hangebruch: Das ist schwer zu sagen. Jede Stadt ist anders. Hanau hatte bereits Erfahrung mit der Entwicklung eines aufgegebenen Warenhauses. 2009 schloss Karstadt in Hanau. Die Stadt startete damals ein gutes Vergabeverfahren für das Areal, den Wettbewerblichen Dialog. Ergebnis dieses Prozesses ist etwa das Einkaufszentrum Forum Hanau, zu dem auch die Stadtbibliothek gehört. Bürgermeister Claus Kaminsky, der jetzt den Kauf des Kaufhofs durchgesetzt hat, war damals schon im Amt. Er hat in der Stadt eine starke Position und viel Rückhalt. In dieser Situation sind nicht alle Bürgermeisterinnen oder Bürgermeister.

IZ: Frau Hangebruch, wir danken Ihnen für das Gespräch.
Das Interview führte Christoph von Schwanenflug.

Nina Hangebruch

Diplom-Ingenieurin Nina Hangebruch ist Wissenschaftlerin am Fachgebiet Stadt- und Regionalplanung der TU Dortmund und im ILS Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung. Ihr Forschungsschwerpunkt ist der Nutzungswandel in den Stadtzentren. Rund 300 frühere Kauf- und Warenhäuser bundesweit und Dutzende im europäischen Ausland hat sie untersucht. 2009 schrieb sie in der IZ einen Gastbeitrag zu Hertie-Nachnutzungen („Viele aufgegebenen Warenhäuser stehen jahrelang leer“, IZ 50/09). 15 Jahre nach den Schließungen hat sie die Nachnutzungskonzepte an den mehr als 70 Standorten erneut analysiert. C. v. Schwanenflug