

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Liegenschaften, Stadtmarketing und Tourismus	27.08.2015

### **Antrag der WLH vom 9.1.2015 Leerstandsmanagement - Stadtmarketing**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

#### **Sachverhalt:**

1.

Zum Leerstandsmanagement gehört die Immobilienmarktbeobachtung, der Dialog mit Maklern und Eigentümern, das Bereithalten von Standortinformationen, die Beratung ansiedlungsinteressierten Handels, die Vermittlung von Gewerbeimmobilien, die Erstinformation von Existenzgründern über Marktpotenziale, Chancen und Risiken am Standort sowie der Dialog mit Fach- und Wirtschaftsverbänden zur Gewinnung neuen Handels.

Die Wirtschaftsförderung wird den Dialog mit den relevanten Akteuren weiter vertiefen und vertiefen. Geplant sind „Runde Tische“ mit Vertretern des Haaner Handels, den wesentlichen Immobilieneigentümern sowie den mit der Vermittlung von Einzelhandelsflächen betrauten Maklern. Gerne wird die Wirtschaftsförderung auch den Dialog mit Vertretern der im Rat vertretenen Parteien führen.

Strukturell wird die Vermittlung freier Flächen durch die Lage der Stadt Haan in einem hochverdichteten Raum mit der Nähe zu Hilden, Düsseldorf und anderen mit Haan nicht vergleichbaren Großstädten erschwert. Zum anderen ist die Stadt Haan mit rund 30.000 Einwohnern für attraktive Filialisten zu klein, zudem entsprechen die verfügbaren Flächengrößen nicht immer den Standortanforderungen derjenigen Filialisten, die in Mittelstädten wie Haan expandieren.

Die derzeitigen Erfahrungen zeigen eine geringe Nachfrage nach Einzelhandelsflächen. Dies bestätigt auch der Austausch mit Immobilienmaklern und Eigentümern, die diesen Befund auch für andere Städte bestätigen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Wirtschaftsförderung keinen Einfluss auf die Nachfragesituation des Handels nach Einzelhandelsflächen hat.

Die Leerstände in der Marktpassage bestehen inzwischen längere Zeit, zwei Zwischennutzungen hat die Wirtschaftsförderung ermöglicht. Eigentümer dieser Liegenschaft ist ein Immobilienfonds in München. Kontakte dorthin bestehen. In mehreren Gesprächen wurde bestätigt, dass das Objekt im Gesamtportfolio des Fonds keinen hohen Stellenwert hat, die Leerstandsquote im Vergleich der Gesamtfläche wird in Kauf genommen. Die Investitionsbereitschaft in das Objekt ist derzeit gering, obwohl die Marktpassage in die Jahre gekommen ist und die frei stehenden Einheiten durchaus Investitionen erfordern.

Da potenzielle Mietinteressenten sich nicht längerfristig mietvertraglich binden wollen, ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht eine Vermietung aus Sicht des Fonds nicht sinnvoll, da sich die Investitionen nicht durch die Mieteinnahmen refinanzieren.

Inzwischen erfolgt die Vermietung hier provisionsfrei, Interimsanmietungen sind möglich.

Der Immobilienfonds in München denkt ausschließlich renditeorientiert, Standortverbundenheit ist nicht erkennbar.

Neben dem Immobilienfonds gibt es in Haan drei weitere Immobilieneigentümer mit größerem Immobilienbestand. Diese sind in Haan ansässig und bewirtschaften ihre Immobilien intensiv und nachhaltig, so dass keine Leerstände vorhanden sind bzw. Neuvermietungen zügig erfolgen.

Bei Neuvermietungen ist zum Teil erkennbar, dass die Mieten gesenkt werden.

In den letzten Jahren werden mehrere Tendenzen deutlich:

1. Die Zusammenlegung von benachbarten Ladenlokalen zu größeren Einheiten wie z.B. die Vergrößerung von KODI mit einer neuen Arrondierung der Einzelhandelsflächen im Umfeld von KODI, die Vergrößerung von Foto Meyerhenke, der Apotheke Dr. Peterseim, Intersport, Parfümerie Becker.
2. Dienstleister siedeln sich zunehmend in Einzelhandelsflächen; insbesondere solche, die der Gesundheitswirtschaft oder dem Synergiebereich der Gesundheitswirtschaft zuzuordnen sind, wie z.B. Wellness, Kosmetik, Yoga etc.

Dass Haan nach wie vor ein guter Standort insbesondere inhabergeführten Handels ist, hat zuletzt die Miteigentümerin des Reformhauses Schmidt gegenüber TAEGLICH.ME . Im Bericht vom 1. Juli 2015 wird ausgeführt: „Für Fachgeschäfte sei Haan immer noch ein gutes Pflaster“.

Und dass attraktive Vermietungen möglich sind, zeigt die Neueröffnung des Reformhauses Leier, wo mit angemessener Miete und Investitionsbereitschaft des Eigentümers ein optisch ansprechendes Ladenlokal mit interessantem Sortiment realisiert werden konnte. Die Wirtschaftsförderung hat das Projekt begleitet.

## 2.

Die von der WLH aufgelisteten Leerstände können teilweise bestätigt werden, bei anderen bedarf es der Erläuterung.

- Neuer Markt 32 – 34 (Molitor)  
„Molitor“ hat in ein bisher leer stehendes Ladenlokal in die Friedrichstraße verlagert. Im Objekt Neuer Markt 32-34 hat ein Reformhaus mit bisher zwei Standorten in Düsseldorf und Erkrath eröffnet und im Rahmen einer Unternehmensnachfolge das „Reformhaus Schmidt“ übernommen. Dadurch entsteht am Neuen Markt 52 ein Leerstand; der Kontakt mit dem Eigentümer besteht, Gespräche mit potentiellen Mietinteressenten wurden vom Eigentümer bestätigt.
- Das Untergeschoss der Immobilie Windhövel 1 ist seit langen Jahren ohne Nutzung (mit der Zwischennutzung als Kleiderkammer). Im Dialog mit Eigentümern und Immobilienmaklern wird darauf hingewiesen, dass das Objekt als Einzelhandelsnutzung nicht marktfähig ist.
- Der Leerstand Bahnhofstraße 27 besteht nach Informationen der Wirtschaftsförderung nicht, da eine weitere Nutzung als Einzelhandelsfläche oder Imbiss / Gastronomie nicht mehr geplant ist.
- Das Ladenlokal Bahnhofstraße 83 wird von „Glas Mayer“ als showroom genutzt und steht somit nicht leer.
- Nach erneuter Nachfrage der Wirtschaftsförderung (erstmalig im Sommer 2014) hat die Palm Shoes GmbH aus Langenfeld nochmals am 10.02.2015 bestätigt, dass der Standort an der Kaiserstraße 24 nicht aufgeben werden soll.

## 3.

In Zusammenhang mit der Auflistung der WLH ist es sinnvoll, auch auf die Neueröffnungen von Einzelhandelsbetrieben hinzuweisen, die in 2014 / 2015 zum Teil in Leerständen erfolgten. Kontakte der Wirtschaftsförderung zu diesen Betrieben bestehen.

Dazu gehört z.B.

- „Feminin“ mit dem Sortiment Geschenke und Damenbekleidung in Übergrößen, Eröffnung 2014 in einem Leerstand Neuer Markt 27-29
- Italienischer Lebensmitteleinzelhandel „la Bottega da Caputo“, Eröffnung 2014 in einem Leerstand Bahnhofstraße 34 (vormals Schlecker)
- „Solskin“ mit Geschenkartikeln und Feinkost, Neueröffnung in 2014 an der Kaiserstraße 84
- „Anna Lena“, Kaiserstraße 20, Neueröffnung mit dem Sortiment Schmuck und Dekoartikel in einem bisherigen Leerstand
- „Fame Place“, Modeoutlet für Damen- und Kinderbekleidung, Neueröffnung Kaiserstraße 53
- Palazzo Haan, Neueröffnung Bahnhofstraße 72 mit dem Sortiment Wein und Design
- Neueröffnung „auffallen-auffallend-anders“, Accessoire und Mode in der Friedrichstraße
- Neueröffnung Tanzperle, Tanzsportbedarf in der Dieker Straße 27

#### 4.

Das Projekt „Runter vom Sofa - mach Deinen Laden“ wie von der WLH vorgeschlagen und am 5.02.2015 auf dem Stammtisch der WLH diskutiert erscheint nach Rückfrage bei der Stadt Dillenburg nicht sinnvoll.

Die der Wirtschaftsförderung zu diesem Projekt überlassenen Unterlagen liegen als Anlage bei. Auf Nachfrage teilte die Stadt Dillenburg mit, dass dieses Projekt derzeit nicht mehr durchgeführt wird. Die Projektauftrufe haben zwar Bewerbungen generiert, die meisten Gründungen seien jedoch nicht nachhaltig gewesen und haben zeitnah das gegründete Unternehmen wieder aufgegeben. Eine schriftliche Projektevaluation, die zur Bewertung des Projektes herangezogen werden könnte, existiert nicht.

Zur Aufwertung der Innenstadt sind die Ergebnisse der Vorstudie integriertes Handlungskonzept Innenstadt und die daraus abzuleitenden Maßnahmen abzuwarten.

#### **Finanz. Auswirkung:**

keine

#### **Anlagen:**

Antrag WLH 01\_2015

Dillenburg

Uebersicht\_Leerstand\_7\_2015