Nachnutzung von Kaufhäusern

Bericht

empirica

Auftraggeber

ZIA ZENTRALER IMMOBILIEN AUSSCHUSS E.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Bonn
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn
Telefon (0228) 91 48 9-0
bonn@empirica-institut.de
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Thomas Abraham, Markus Schmidt, Prof. Dr. Harald Simons

Projektnummer

2023068

Berlin/Bonn, 14 Dezember 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ziel und Hintergrund der Studie ... 1
2. Geschlossene Kaufhäuser großer Handelsketten ... 2
   2.1 Bundesweiter Überblick ... 2
   2.2 Nachnutzungen: Planungsrecht und Realität ... 5
      2.2.1 Nachgenutzte Kaufhäuser liegen vor allem im Kerngebiet ... 5
      2.2.2 Wohnen im Kerngebiet unterliegt planungsrechtlichen Beschränkungen – ist aber möglich ... 5
      2.2.3 Wohnen in ehemaligen Kaufhäuser ist die Ausnahme - Einzelhandel dominante Nachnutzung ... 6
      2.2.4 Wohnen in ehemalige Kaufhäuser im Kerngebiet untergeordnet ... 7
3. Fallstudien ... 8
   3.1 Auswahl der Fallstudien ... 8
   3.2 Fallstudie 1: Mannheim (Baden-Württemberg) ... 11
   3.3 Fallstudie 2: München (Bayern) ... 13
   3.4 Fallstudie 3: Cottbus (Brandenburg) ... 16
   3.5 Fallstudie 4: Neubrandenburg (Mecklenburg-Vorpommern) ... 18
   3.6 Fallstudie 5: Bottrop (Nordrhein-Westfalen) ... 20
   3.7 Fallstudie 6: Herne (Nordrhein-Westfalen) ... 22
   3.8 Fallstudie 7: Trier (Rheinland-Pfalz) ... 25
   3.9 Fallstudie 8: Leipzig (Sachsen) ... 27
   3.10 Fallstudie 9: Flensburg (Schleswig-Holstein) ... 29
4. Zeitliche Perspektive ... 31
   4.1 Betrachtung von verschiedenen Phasen ... 31
   4.2 In allen Phasen kann es zu Verzögerungen kommen ... 31
      4.2.1 Phase 1: Hohe Kaufpreisvorstellungen und fehlende Wirtschaftlichkeit einer Nachnutzung ... 31
      4.2.2 Phase 2: Verzögerungen bis zum vollständigen Bauantrag ... 32
      4.2.3 Phase 3: Umbauphase bei Bestandsobjekten kann aufgrund von Unvorhergesehenem länger dauern ... 33
5. Herausforderung bei der Umnutzung in Wohnen ... 33
   5.1 Planungsrecht: Wohnen im Kerngebiet ... 33
   5.2 Gebäudetyp im Kontext Bauordnungs- und Baunebenrechtlicher Anforderungen ... 34
   5.3 Keine ausreichenden Erträge aufgrund des Standortes ... 35

6. Schlussfolgerungen 36
6.1 Schaffung von Wohnraum in ehemaligen Kaufhäusern 36
6.2 Förderliche und hemmende Aspekte einer Nachnutzung von Kaufhäusern (für Wohnen) 36
6.3 Mögliche Handlungsansätze 37
6.3.1 Mehr Wohnen durch Ausnutzung des Planungsrechts 37
6.3.2 Erhöhung der Wirtschaftlichkeit durch geringere Kosten und höhere Erträge 37
6.3.3 Beschleunigung der Umnutzung durch verbindlichen Abstimmungs- und Genehmigungsprozess 39
ANHANG 40

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage der seit 1999 geschlossenen Kaufhäuser großer Handelsketten 3

Abbildung 2: Geschlossene Kaufhäuser nach Fortbestand des Gebäudes und Schließungsphase* 4

Abbildung 3: Geschlossene Kaufhäuser nach derzeitiger Nutzung und nach Schließungsphase* 4

Abbildung 4: Nachgenutzte Kaufhäuser* nach planungsrechtlicher Zuordnung der baulichen Art der Nutzung 5

Abbildung 5: Bauliche Nutzung von Grundstücken nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 6

Abbildung 6: Aktuelle Nutzungen in nachgenutzten Kaufhäusern* 7

Abbildung 7: Aktuelle Nutzungen in nachgenutzten Kaufhäuern nach planungsrechtlicher Art der Nutzung 8

Abbildung 8: Lage der Fallbeispiele geschlossener Warenhäuser 9

Abbildung 9: Eckpunkte der Fallbeispiele geschlossener Warenhäuser 10

Abbildung 10: Zeitliche Entwicklung in Mannheim 12

Abbildung 11: Zeitliche Entwicklung in München 14

Abbildung 12: Zeitliche Entwicklung in Cottbus 16

Abbildung 13: Zeitliche Entwicklung in Neubrandenburg 19

Abbildung 14: Zeitliche Entwicklung in Bottrop 21

Abbildung 15: Zeitliche Entwicklung in Herne 23

Abbildung 16: Zeitliche Entwicklung in Trier 26

Abbildung 17: Zeitliche Entwicklung in Leipzig 28

Abbildung 18: Zeitliche Entwicklung in Flensburg 30

Abbildung 19: Förderliche und hemmende Aspekte für eine Nachnutzung ehemaliger Kaufhäuser 36

1. Ziel und Hintergrund der Studie

Der ZIA hat empirica mit einer Studie beauftragt, die den Umnutzungsprozess von Kaufhäusern in anderweitig genutzten Immobilien untersucht. Im Fokus der Untersuchung stehen zwei Aspekte:

- Die Umnutzung größerer Bestandsimmobilien dauert oftmals sehr lange. Daher wird ein Augenmerk auf den zeitlichen Prozess gerichtet.
- Angesichts der von der Immobilienwirtschaft benannten 720.000 fehlenden Wohnungen bis 2025[1] ist die Frage, welchen Beitrag die Umnutzung von Warenhäusern zu Wohnen leisten können.

Die Notwendigkeit, ehemalige Kaufhäuser wieder möglichst schnell einer funktionierenden Nachnutzung zuzuführen, besteht sowohl auf der Eigentümerseite als auch bei der jeweiligen Kommune:

- Aus Eigentümersicht fehlen in der Phase des Leerstands eines ehemaligen Kaufhauses (von der Schließung bis zum Start einer Nachnutzung) Mieteinnahmen bzw. Erträge. Zwischennutzungen können die wirtschaftlichen Verluste in dieser Phase abfedern. Allerdings ist die Zwischennutzung bzw. temporäre Wiedervermietung bei Warenhäusern als Single-Use-Immobilien schwieriger als bei Bürogebäuden, die auch kleinteilig (ohne größere Investitionen) wiedervermietet werden können.
- Aus städtischer Sicht ist der Leerstand von ehemaligen Kaufhäusern relevanter als bei Büroimmobilien. Leerstand in Kaufhäusern wird von der Öffentlichkeit sehr deutlich wahrgenommen. Kaufhäuser liegen in hochfrequenten Lauflagen, sind mit ihrem baulichen Konzept auf eine hohe Attraktivität der Sockelzone bzw. des Erdgeschosses fokussiert und üblicherweise wird über leere Kaufhäuser intensiv öffentlich berichtet (ein leeres Bürogebäude ist dagegen in der Regel keine Zeitungsmeldung wert). Im Ergebnis droht eine nachhaltige Beschädigung der innerstädtischen Lauflage.

Die vorliegende Studie ist folgendermaßen strukturiert:

- In Kapitel 2 wird ein bundesweiter Überblick über geschlossene Kaufhäuser großer Warenhausketten und ihre Nachnutzungen berichtet.
- In Kapitel 3 wird der Umnutzungsprozess detailliert anhand von neun Fallbeispielen analysiert.
- In Kapitel 4 werden basierend auf den untersuchten Fallbeispielen verschiedene Phasen der Umnutzung von ehemaligen Kaufhäusern beschrieben und ein Blick darauf geworfen, zu welchen Verzögerungen es dabei kommen kann.
- In Kapitel 5 wird auf die Herausforderungen einer Umnutzung von ehemaligen Warenhäusern in Wohnen eingegangen.

---

[1] https://zia-deutschland.de/pressrelease/fruhjahrsgutachten-der-immobilienweisen-rekord-einbruche-beim-wohnungsbau-miserable-rahmenbedingungen-lahmen-entwicklung-zia-warnt-nicht-sehenden-auges-auf-ein-soziales-debakel-zusteuern/

- In Kapitel 0 werden fördernde und hemmenden Faktoren von Umnutzungen sowie mögliche Handlungsansätze für eine Unterstützung einer Umnutzung von ehemaligen Kaufhäusern aufgezeigt.

Methodisch basiert die vorliegende Studie auf einer Recherche seit Ende der 1990er Jahre geschlossener Kaufhäuser großer Warenhausketten (vgl. Kapitel 2), einer vertieften Analyse ausgewählter Fallbeispiele einschließlich 15 Gesprächen mit Stadtverwaltungen, Bestandshaltern und Projektentwicklern (vgl. Kapitel 3 und Liste der Gesprächspartner im Anhang) sowie einer ergänzenden Fachliteraturauswertung (vgl. Literatur im Anhang).

2. Geschlossene Kaufhäuser großer Handelsketten

2.1 Bundesweiter Überblick

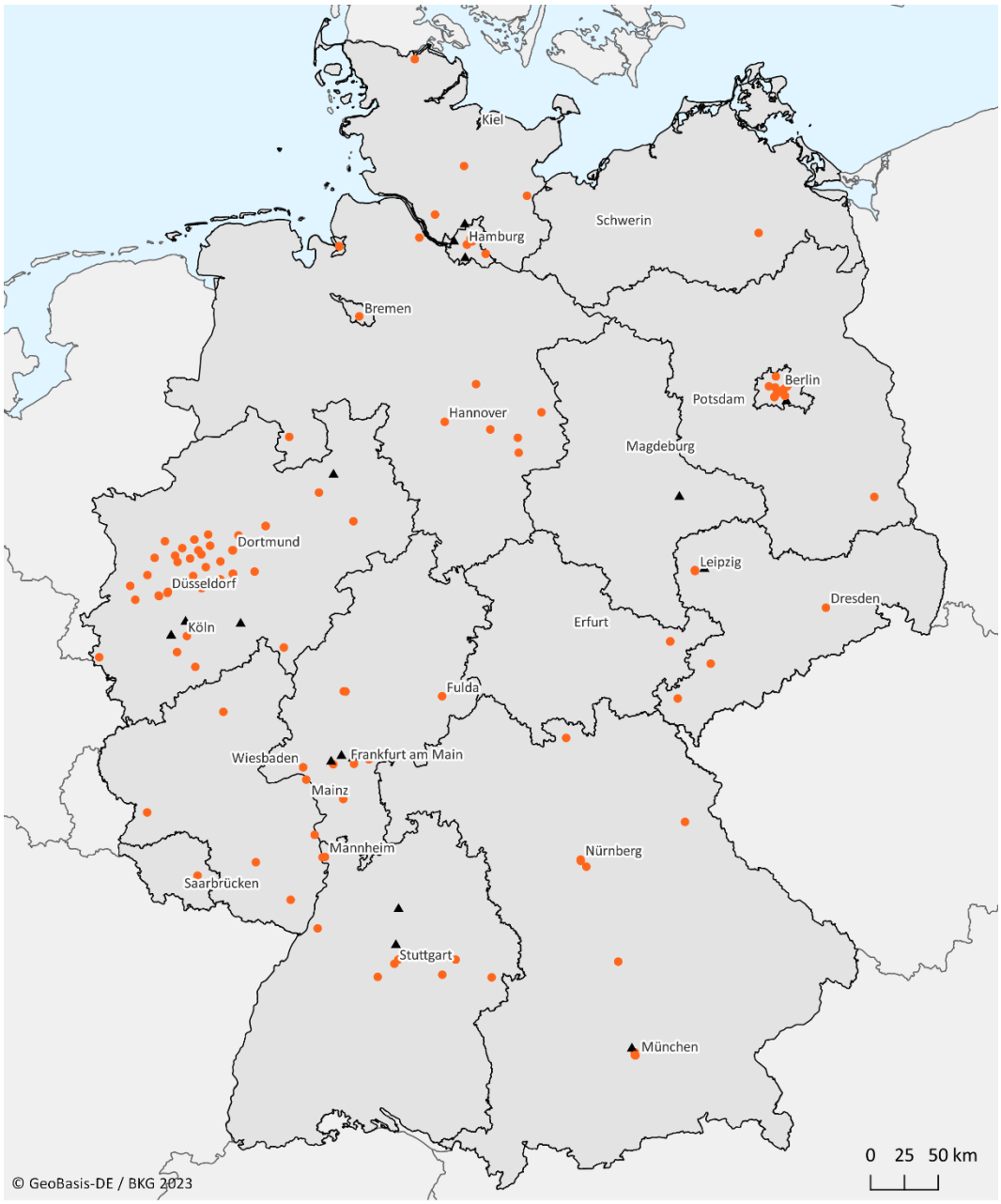
131 Warenhäuser seit Ende der 1990er Jahre geschlossen – jedes fünfte Haus wurde abgerissen – zwei Drittel der Häuser werden genutzt - ein Drittel steht leer, selten längerfristige Leerstände

Nach empirica Recherche wurden seit Ende der 1990er Jahre in Deutschland 131 Warenhäuser der Ketten Karstadt, Hertie, Kaufhof, Horten, Galeria geschlossen.[2] 87 % davon (114) sind eigenständige Gebäude, 13 % Teil von Einkaufszentren. Ein räumlicher Schwerpunkt ist Nordrhein-Westfalen und dort das Ruhrgebiet und die Rheinschiene (vgl. Abbildung 1). Von den in Deutschland geschlossenen Kaufhäusern in eigenständigen Gebäuden sind 80 % (90) noch erhalten. 20 % (24) wurden abgerissen oder ein Abriss ist geplant (vgl. Abbildung 2).

Knapp zwei Drittel (63 % bzw. 56 Objekte) der erhaltenen 90 ehemaligen Kaufhäuser in eigenständigen Gebäuden werden zum aktuellen Zeitpunkt (Juli 2023) genutzt oder befinden sich im Umbau (vgl. Abbildung 3). Ein Drittel der Immobilien steht leer. Es stehen fast nur Häuser leer, die in jüngerer Zeit, d.h. in den 2020er Jahren geschlossen wurden. Kaufhäuser, die vor 2020 geschlossen wurden, stehen selten leer.

[2] Berücksichtigt wurden auch Schließungen des Jahres 1999, die der Schließungsphase der 2000er Jahre zugerechnet werden. Neben den hier untersuchten großen Kaufhausketten gab es zahlreiche weitere Schließungen von Kaufhäusern kleinerer Ketten oder lokaler Unternehmen, für die allerdings keine systematischen Informationen vorliegen, sondern nur verschiedene Pressemeldungen. Daher konnten die kleineren Kaufhäuser im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht berücksichtigt werden.

Abbildung 1: Lage der seit 1999 geschlossenen Kaufhäuser großer Handelsketten



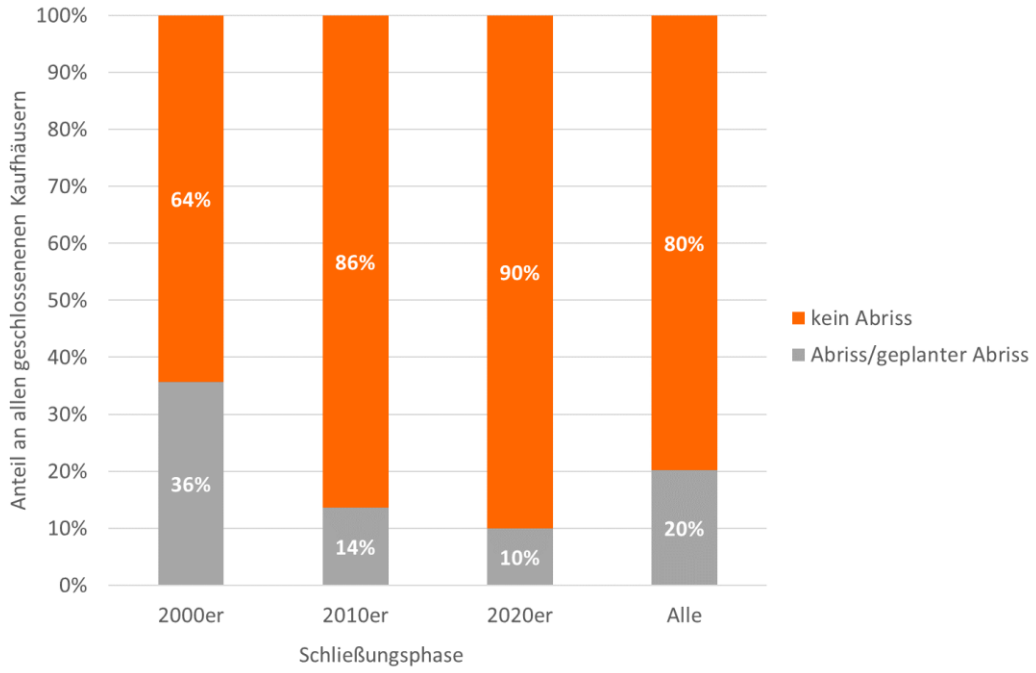
Geschlossene Kaufhäuser nach Gebäudetypen

- ● eigenes Gebäude
- ▲ Einkaufszentrum

Quelle: Eigene Recherche

empirica

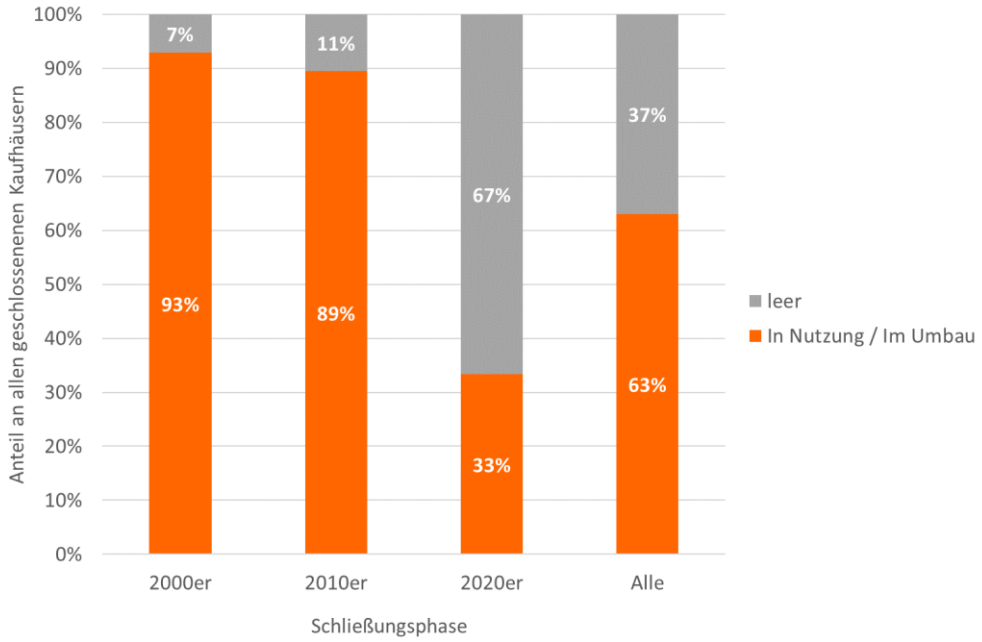
Abbildung 2: Geschlossene Kaufhäuser nach Fortbestand des Gebäudes und Schließungsphase*



* n = 114

Quelle: eigene Recherche empirica

Abbildung 3: Geschlossene Kaufhäuser nach derzeitiger Nutzung und nach Schließungsphase*



* n = 91

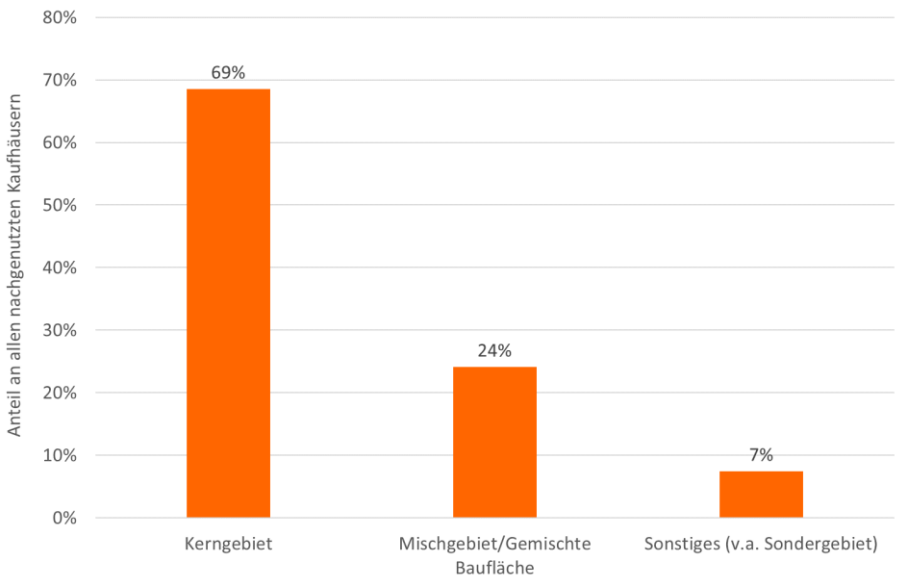
Quelle: eigene Recherche empirica

2.2 Nachnutzungen: Planungsrecht und Realität

2.2.1 Nachgenutzte Kaufhäuser liegen vor allem im Kerngebiet

Die meisten nachgenutzten Kaufhäuser liegen auf Grundstücken, die planungsrechtlich als Kerngebiet festgelegt sind. Das sind mehr als zwei Drittel aller Häuser (vgl. Abbildung 4). Jedes vierte Haus liegt im Mischgebiet. Die übrigen Häuser sind vor allem der Kategorie Sondergebiet zugordnet. Auf die planungsrechtlichen Herausforderungen bei der Realisierung von Wohnen im Kerngebiet wird im nachfolgenden Absatz eingegangen.

Abbildung 4: Nachgenutzte Kaufhäuser* nach planungsrechtlicher Zuordnung der baulichen Art der Nutzung



* n = 56

Quelle: eigene Recherche empirica

2.2.2 Wohnen im Kerngebiet unterliegt planungsrechtlichen Beschränkungen – ist aber möglich

Nach den planungsrechtlichen Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist Wohnen im Kerngebiet dann möglich (vgl. Abbildung 5, oben), wenn

- es sich um Betriebswohnungen handelt,
- es als ausnahmsweise zulässig angesehen wird
- besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, so dass festgesetzt werden kann, oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

Vor dem Hintergrund, das 69 % der nachgenutzten Kaufhäuser in Kerngebieten liegen (vgl. Abbildung 4) ist zu erwarten, dass Wohnen in ehemaligen Kaufhäusern selten realisiert wird.

Demgegenüber ist Wohnen in Mischgebieten zulässig (vgl. Abbildung 5, oben).

Abbildung 5: Bauliche Nutzung von Grundstücken nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Kerngebiete	
zulässig	Geschäfts- , Büro- und Verwaltungsgebäude
	Einzelhandelsbetriebe
	Schank- und Speisewirtschaften
	Betriebe des Beherbergungsgewerbes
	Vergnügungsstätten
	sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke
	Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern/Großgaragen
	Wohnungen (f. Aufsichts-/Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber/-leiter
	sonstige Wohnungen (nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans)
ausnahmsweise zulässig	Sonstige Tankstellen
	Sonstige Wohnungen
Bei besonderen städtebaulichen Gründen festsetzbar	oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen
	bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen
Mischgebiete	
zulässig	Wohngebäude
	Geschäfts- und Bürogebäude
	Einzelhandelsbetriebe
	Schank- und Speisewirtschaften
	Betriebe des Beherbergungsgewerbes
	Sonstige Gewerbebetriebe
	Anlagen für Verwaltungen
	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke
	Gartenbaubetriebe
	Tankstellen
ausnahmsweise zulässig	Vergnügungsstätten (dort, wo überwiegend gewerbliche Nutzungen sind)

Quelle: eigene Darstellung nach BauNVO §6 und §7 empirica

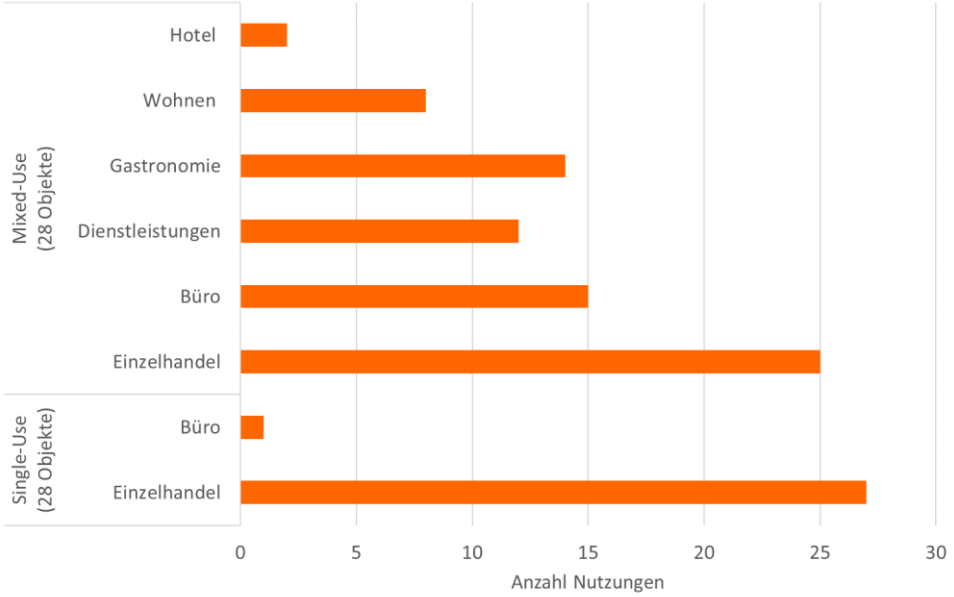
2.2.3 Wohnen in ehemaligen Kaufhäuser ist die Ausnahme - Einzelhandel dominante Nachnutzung

Wohnen spielt in den Kaufhäusern großer Warenhausketten, die in den letzten zwanzig Jahren in Deutschland nachgenutzt wurden, keine große Rolle. Nur in acht von 56 nachgenutzten Kaufhäusern wurden Wohnungen realisiert. Auf die möglichen Ursachen hierfür wird im Rahmen der analysierten Fallbeispiele eingegangen (vgl. ab Kapitel 3). Dabei handelt es sich ausschließlich um Mixed-Use-Immobilien. Ehemalige Kaufhäuser haben insgesamt betrachtet zwar einen Teil ihrer Handelsfunktion verloren, sind aber nach wie vor wichtige Standorte des innerstädtischen Einzelhandels. Lediglich ein ehemaliges Kaufhaus wurde komplett einer anderen Nutzung zugeführt (Büro). Alle anderen Häuser sind heute entweder vollständige Einzelhandelsimmobilien (mit einer Mischung verschiedener

Handelsangebote) oder gemischt genutzte Objekte. Der Anteil an Mixed-Use-Immobilien beträgt 50 %.

Bei den Mixed-Use-Immobilien kommen – neben dem Einzelhandel – Büro, Gastronomie und Dienstleistungen (z.B. auch städtische Angebote der sozialen Infrastruktur) am häufigsten vor.

Abbildung 6: Aktuelle Nutzungen in nachgenutzten Kaufhäusern*



* n = 56

Quelle: eigene Recherche empirica

2.2.4 Wohnen in ehemalige Kaufhäuser im Kerngebiet untergeordnet

Von den acht nachgenutzten Kaufhäusern, in denen auch Wohnungen realisiert wurden, liegen fünf Immobilien im Kerngebiet (vgl. Abbildung 7). Mit der Ausnahme des Projektes in Mannheim (New 7) ist der Anteil der Wohnfläche an der Gesamtfläche der nachgenutzten Immobilie untergeordnet (im Rahmen von 20 bis ca. 25 %).

- Worms, Kämmererstraße 24-32: Im Projekt K32 werden 11 Wohnungen im obersten Geschoss (geschätzt 20 bis 25% der Gesamtfläche des Gebäudes) bis Ende 2023 fertiggestellt.
- Recklinghausen, Markt 16-19: Im Projekt Marktquartier Recklinghausen (MQR) wurden 87 Betreute Wohnungen in den Obergeschossen realisiert (geschätzt 20 bis 25 % der Gesamtfläche des Gebäudes).
- Gelsenkirchen, Hochstraße 40-44: Im Projekt Lindenkarree wurde in den beiden oberen Geschossen eine Pflegeeinrichtung realisiert. Ursprünglich geplant und auch genehmigt waren Wohnungen für Senioren, die allerdings nicht realisiert wurden, da keine Balkone angebaut werden konnten (geschätzt ca. 20 % der Gesamtfläche des Gebäudes).

- Berlin, Turmstraße 29: Hier wurden 48 Wohnungen im Jahr 2013 fertiggestellt (26 % der Gesamtfläche des Gebäudes).
- Mannheim, N7 2A: Im Projekt New 7 werden bis Ende 2025 rund 200 Wohnungen fertiggestellt werden (ca. 50 % der Gesamtfläche des Gebäudes).

Abbildung 7: Aktuelle Nutzungen in nachgenutzten Kaufhäuern nach planungsrechtlicher Art der Nutzung

	Kerngebiet	Mischgebiet	Sonstige	alle
Einzelhandel	35	13	4	52
Büro	17	3		20
Dienstleistungen	14	3	1	18
Gastronomie	19	4	4	27
Wohnen	5	2	1	8
Hotel	2	1		3

Bsp.: Von den 52 Warenhäusern, in denen Einzelhandel realisiert wurde, befinden sich 35 Häuser im Kerngebiet, 13 im Mischgebiet und 4 in Gebieten mit sonstiger Kategorisierung.

* n = 56

Quelle: eigene Recherche empirica

3. Fallstudien

3.1 Auswahl der Fallstudien

Zur vertieften Analyse wurden neun Fallbeispiele geschlossener Warenhäuser in Abstimmung mit dem ZIA ausgewählt. Auswahlkriterien waren:

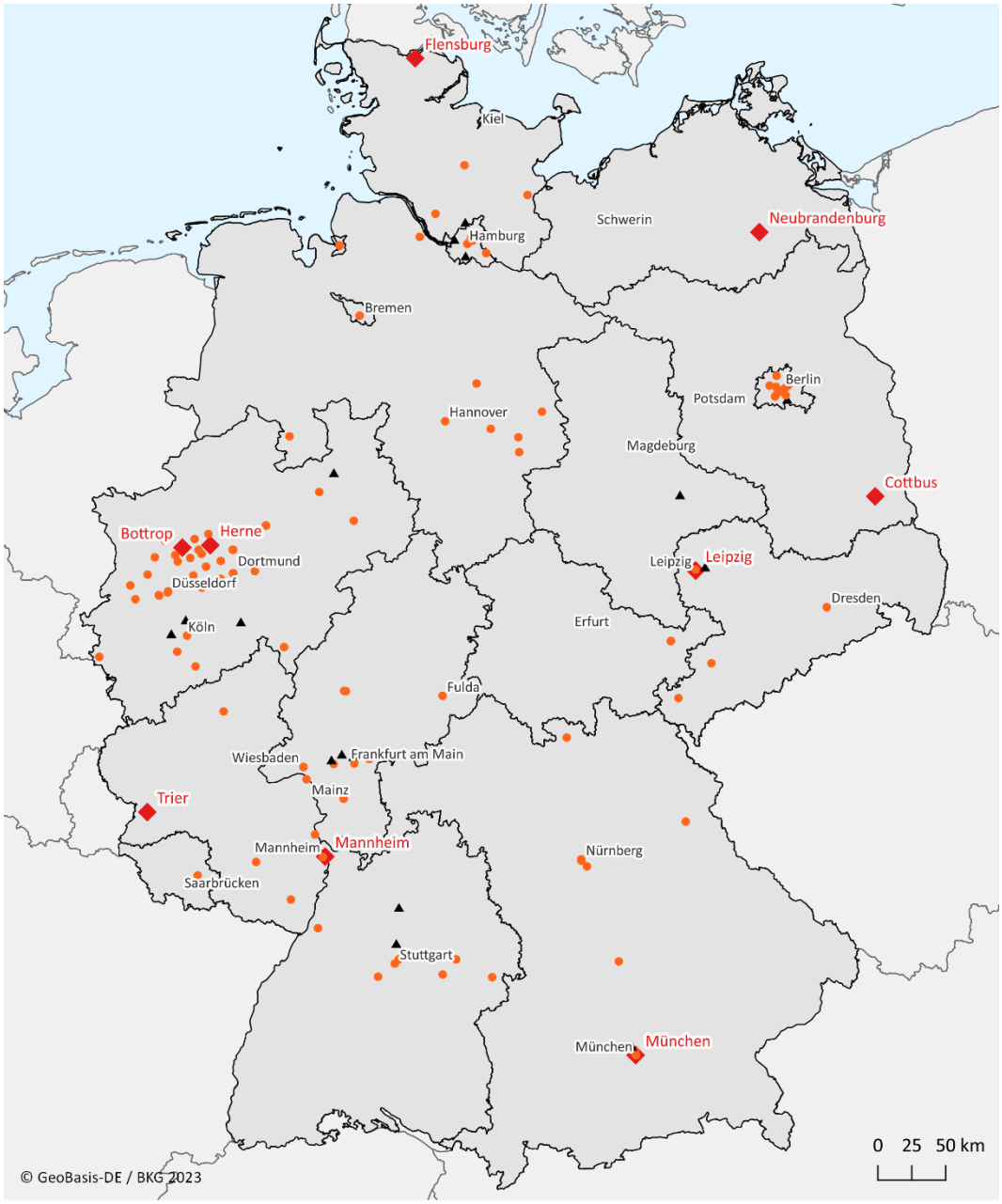
- eine breite räumliche Streuung der Standorte über ganz Deutschland,
- eigenständige Immobilien (d.h. nicht Teil eines Einkaufszentrums),
- keine abgerissenen Immobilien,
- ein Schwerpunkt auf Häuser, die in den 2020er Jahren geschlossen wurden, sowie
- eine Mischung aus umgenutzten und noch leeren Immobilien.

Ausgewählt wurden Häuser in den Städten: Flensburg, Bottrop, Herne, Trier, Mannheim, München, Leipzig, Neubrandenburg und Cottbus (vgl. Abbildung 9). Die empirische Grundlage der Analyse der Fallbeispiele sind:

- Gespräche mit neun Kommunen,
- mit vier Eigentümern / Projektentwicklern der Immobilien
- ergänzende Recherchen zu den Fallbeispielen

Ergänzend, zur Abrundung, aber ohne Bezug zu den Fallbeispielen wurden zwei Gespräche mit einem Handelsimmobilieneigentümer und einem Projektentwickler geführt.

Abbildung 8: Lage der Fallbeispiele geschlossener Warenhäuser



Geschlossene Kaufhäuser nach Gebäudetypen

- eigenes Gebäude
- Fallbeispiele
- Teil eines Gebäudes

Quelle: Eigene Recherche

empirica

Abbildung 9: Eckpunkte der Fallbeispiele geschlossener Warenhäuser

Stadt	Schließung	Stand	Eigentümer
Mannheim	2020	Im Umbau zur Mixed-Use-Immobilie, Fertigstellung Ende 2025	Diringer & Scheidel (ab 2025 Fonds)
München	2022	Eröffnung eines Teils im Herbst 2023 als Mixed-Use (Kultur, Gastro, Büro, Handel) in Zwischennutzung	Privat (Alteigentümer)
Cottbus	2023	Weiternutzung als Mixed-Use-Immobilie mit Stadt als Hauptnutzer und geplanter Handelsnutzung	Stadt Cottbus
Neubrandenburg	2020	Nutzungskonzept noch in der Findung, da Eigentümer abreißen will (aber Denkmalschutz) und Stadt die Immobilie kaufen möchte	Andresen GbR
Bottrop	2015	Zum großen Teil Leerstand, kein Nutzungskonzept, Eigentümer vermietet immer wieder Einzelflächen, erfolgter Teilumbau für Hotel in den OG	Devello AG
Herne	2009	Seit 2021 als Mixed-Use-Immobilie (Gastro, Handel, Büro) in Betrieb	Fonds
Trier	2020	Größtenteils Leerstand, zwischenzeitlich Vermietung einzelner Flächen, Nutzungskonzept noch in der Findung	Demire AG (Erbpachtnehmer) Privat (Erbpachtgeber)
Leipzig	2019	Im Umbau zur Mixed-Use-Immobilie (Büro, Handel, Gastro), Fertigstellung Herbst 2023	Ec Advisors
Flensburg	2020	50 % ist vermietet (Handel), 50 % stehen leer, Nutzungskonzept noch in der Findung	Swiss Re

Quelle: eigene Recherche empirica

3.2 Fallstudie 1: Mannheim (Baden-Württemberg)

Eckdaten

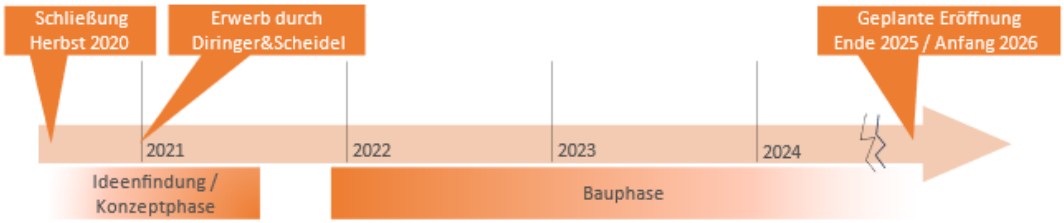
Standort	N7 2A, 68161 Mannheim
Lage	Zentrale Innenstadt-Handels-Lage in Mannheim
Baujahr	1968
Vorherige Nutzung	Kaufhaus Galeria Kaufhof
Gebiet	Innerstädtisches Gebiet mit Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen
Bebauung	Blockrandbebauung
Planungsrecht	50% des Grundstücks ist im B-Plan (B-Plan Festsetzung 11.42.1 (2019) für MK2 (50% der Liegenschaft)- 50% des Grundstücks unterlegen § 34 Baugesetzbuch
Größe (Objekt)	29.000 m² BGF
Geschossigkeit	Keller, EG, 6. OG
Denkmalschutz	nein
Schließung	Herbst 2020
Erwerb durch Entwickler	Ende 2020
Leerstand	1 Jahr (bis Herbst 2021 bis Start Bauphase)
Bauphase	Ca. 4 Jahre (Sommer 2021 bis voraussichtlich Ende 2025)
Gesamtdauer	Ca. 5 Jahre (Herbst 2020 bis Ende 2025)
Akteure	DIRINGER & SCHEIDEL GmbH & Co. Beteiligungs KG Kauf nach/ mit Schließung der Filiale

Aktuelle Situation/ Entwicklungshistorie

Der vormalige Eigentümer hatte nach Ausfall des alten Mieters kein Interesse, die Immobile zu entwickeln (weder ein Refurbishment noch ein Redevelopment) und signalisierte Verkaufsbereitschaft.

Der neue Eigentümer erwarb die Immobile mit dem Plan diese umzugestalten und (neu) zu entwickeln. Ziel war es die, die Immobilie gemischt zu Nutzen (Wohne und Gewerbe). Anvisiert wurde im Erdgeschoss Handel, im 1. OG überwiegende Büro- und Praxisräume und ab dem 2. OG vorwiegend Wohnen. Die Fertigstellung wurde Mitte 2024 geplant, hat sich aber nach aktueller Information auf Ende 2025 verschoben (u.a. da der Teilrückbau länger dauerte als geplant).

Abbildung 10: Zeitliche Entwicklung in Mannheim



Quelle: eigene Darstellung empirica

Fördernde Faktoren und Hemmende Faktoren: Schneller Erwerb durch Projektentwickler mit klarem Nutzungskonzept und guter Abstimmung mit der Kommune

Das Objekt befand sich bereits seit mehreren Jahrzehnten im Eigentum eines privaten Bestandshalters. Mit dem Leerzug zeichnete sich – ohne umfassende Investitionen – Leerstand ab. Bereits im Vorfeld war bekannt, dass der Mietvertrag Ende 2020 ausläuft. Vor diesem Hintergrund stand das Objekt (bereits vor der Insolvenz im Herbst 2020) im Fokus eines lokal ansässigen Projektentwicklers. Mit Bekanntgabe der Schließung des Kaufhof wurde seitens des neuen Eigentümers (Projektentwickler) der Erwerb geprüft, Kontakt zum (alten) Eigentümer des Objektes aufgenommen und Verkaufsverhandlungen gestartet.

In der Ideenphase standen das Grundstück und die möglichen Nutzungen im Fokus. Mit dem Erwerb wurde zeitnah ein erstes grobes Entwicklungskonzept erarbeitet. Eine monofunktionale Handelsnutzung wurde ausgeschlossen, da hier keine ausreichende Nachfrage erwartet wurde. Zugleich war bekannt, dass aus städtischer Sicht eine Mischnutzung – auch mit Wohnen – am Standort möglich und auch gewünscht war.

Unmittelbar nach dem Kauf der Immobilie durch den neuen Eigentümer wurde der erste Kontakt mit der Stadt aufgenommen und verstetigt. Das Konzept wurde erarbeitet und dem (Mannheimer) Gestaltungsbeirat vorgelegt. Dieser unterstützte das Projekt (abgesehen von kleinen Änderungen). Somit konnte zeitnah ein Bauantrag gestellt werden. Von den ersten Kontakten bis zur Baugenehmigung und zum Baustart verging weniger als ein Jahr.

Für die unkomplizierte und als zügig bewertete Abwicklung des Umnutzungsprozesses wird von beiden Seiten (Stadt und Projektentwickler) die Glaubwürdigkeit und die offene Kommunikation bei einem vorliegenden (Um-)Nutzungskonzept erachtet.

- Als (Projekt-)Entwicklersicht ist es wichtig, die Stadt, aber auch die Öffentlichkeit proaktiv über das geplante Vorhaben zu informieren. So stoßen größere Entwicklungsprojekte eher und schneller auf Akzeptanz und es kann bei Widerständen rechtzeitig gegengesteuert werden.
- Aus städtischer Sicht spielt neben der offenen Kommunikation und dem Konzept besonders die Glaubwürdigkeit des Investors eine Rolle. Das bezieht sich vor allem auf die Umsetzungsperspektive.

3.3 Fallstudie 2: München (Bayern)

Eckdaten

Standort	Karlsplatz 21-24, 80335 München
Lage	Zentrale innerstädtische Konsumlage (am Stachus).
Baujahr	1951
Vorherige Nutzung	Kaufhaus Galeria Kaufhof
Gebiet	Innerstädtisches Gebiet mit Einzelhandel, Dienstleistungen, geringe Wohnanteil
Bebauung	Blockrandbebauung
Planungsrecht	Kerngebiet[3]
Größe (Objekt)	20.000 m² BGF, 12.000 m² Verkaufsfläche
Geschossigkeit	Keller, EG, 7. bis 8. OG
Denkmalschutz	Baudenkmal[4]
Schließung	2022
Leerstand	bis 2023 (Ab September 2023 Teilwiederöffnung, Nutzung als Social Hub & Cultural Warehouse mit Eventfläche, Showroom, Sportarena, Kulturraum, Coworking-Space und Food-Hub)
Akteure	Eigentümer Familie Michael Zechbauer (seit 1951)

Aktuelle Situation/ Entwicklungshistorie

Bereits vor der Insolvenz des Mieters war der Eigentümer der Immobilie nach städtischer Auskunft zu Abstrichen bei der Miete bereit. Mit der Insolvenz stand er vor der Herausforderung, das Gebäude wirtschaftlich zu betreiben. Aufgrund des schlechten Übergabezustandes wäre eine aufwändige Instandhaltungsinvestition erforderlich und zudem ist fraglich, ob mit einem Handelsnutzer das Objekt als Single-Use-Immobilie langfristig überhaupt wirtschaftlich betrieben werden kann.

In einer ersten Phase nach Angabe der Stadt ein Verkauf der Immobilie angedacht. Dieser Plan zerschlug sich. Zwischenzeitlich verfolgten die Eigentümer den Plan einer temporär kulturell genutzten Immobilie. Mit dem LOVECRAFT sollte im September (2023) ein Social Hub and Cultural Warehouse den Betrieb eröffnen.[5] Aus einem Mix aus Eventfläche,

---

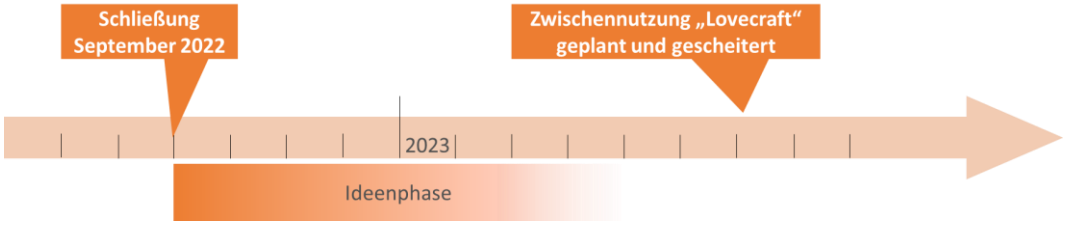
[3] Ausgenommen sind: Gaststätten, die zugleich Vergnügungseinrichtungen sind mit betriebstypischer Ausstattung wie Animierlokale, Betriebe mit Striptease und/oder Porno-/Sexfilmvorführungen, - Porno-/Sexfilmkinos, Sexshops mit Videokabinen, Film-, Stripteasevorführungen oder sonstigen Darstellungen mit sexuellem Charakter, Spielhallen, Spielcenter und -studios, Diskotheken und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

[4] D-1-62-000-7860 Bayerstraße 1; Karlsplatz 21. Kaufhaus "Kaufhof", Stahlskelettbau mit Werksteinverkleidung, achgeschossiger kubischer Haupttrakt mit aufgeglaster Rasterfassade und gestelztem Flachdach entlang der Sonnenstraße, und niedrigerer, der Geschoßhöhe der Bayerstraße angeglichener walmdachgedeckter Eingangsbau, die unterschiedlichen Baublöcke durch geschwungenen flachen Vorbau verklammert, erster Münchner Kaufhausneubau der Nachkriegszeit in städtebaulich markanter Ecklage am Rande der Altstadt, von Theo Pabst, 1950/51.

[5] https://www.lovecraft-munich.com/

Showroom, Sportarena, Kulturraum, Coworking-Space und Food-Hub sollte ein Leuchtturmprojekt für die Zukunft der Kaufhäuser in deutschen Innenstädten entstehen. Dieses Konzept wurde allerdings nicht realisiert, da nach Pressemeldungen die hierfür erforderlichen Investitionen nicht durchgeführt wurden, so dass diese geplante Zwischennutzung seit Anfang Dezember 2023 nicht mehr verfolgt wird.[6]

Abbildung 11: Zeitliche Entwicklung in München



Quelle: eigene Darstellung empirica

Fördernde Faktoren und Hemmende Faktoren: Langjähriger Eigentümer wollte Zwischennutzungskonzept realisieren, damit der Standort nicht brachfällt und mögliche Nutzungen geprüft werden können

Das Objekt befindet sich seit mehreren Jahrzehnten im Eigentum eines privaten Bestandshalters aus dem Münchener Raum. Galeria Kaufhof wollte bereits Anfang 2020 den Standort aufgeben. Nach Vermittlungsversuchen durch die Stadt wurde die Schließung damals verhindert. Mit der Insolvenz von Galeria Kaufhof im Jahr 2022 kam aber das finale aus.

Zur Diskussion stand nach städtischen Informationen Ende 2022 eine vollständige Neustrukturierung des gesamten Gebäudekomplexes. Zu diesem Zeitpunkt erwog der Eigentümer auch einen Verkauf der Immobilie, der sich dann aber wieder zerschlug. Das Objekt ist derzeit nach städtischer Einschätzung ohne umfassende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu standortgerechten Mieten – unabhängig vom Nutzungssegment - nicht vermarktbar. Aus Sicht der Stadt München wäre eine ungeordnete Wohnnutzung im Objekt vorstellbar.

Eine besondere Herausforderung der Immobilie ist der Denkmalschutz: Nicht nur die Fassade des Kaufhauses ist geschützt, sondern auch die Stahlskelett-Konstruktion. Das erschwert einen Umbau für andere Nutzungen oder einen Abriss und Neubau. Bereits 2020 war erkennbar, dass auch im kaufkraftstarken München Kaufhäuser mit mehreren Geschossen an dem Standort nicht mehr zukunftsfähig sind. Alternativ hielten zumindest während der SARS-CoV-2-Pandemie nach städtischer Einschätzung viele Eigentümer und Projektentwickler Büroflächen für attraktiver und zukunftssicherer. Doch auch hier sinkt inzwischen die Nachfrage. Das schränkt die Entwicklungsmöglichkeiten deutlich ein.

Vor dem Hintergrund unsicherer Entwicklungsmöglichkeiten ist daher die bis Anfang Dezember 2023 verfolgte Idee der Zwischennutzung mit dem Titel „Lovecraft“ zu sehen, die mindestens zwei Jahre in Betrieb sein sollte. Es sollten temporäre Ausstellungen, Messen und Märkte im ehemaligen Kaufhaus einziehen. Aus gutachterlicher Sicht wäre es damit

[6] https://www.tz.de/muenchen/stadt/hallo-muenchen/lovecraft-aus-muenchner-stachus-zukunft-zwischennutzung-kunst-kultur-sport-kern-kaufhaus-92705663.html

nicht nur möglich gewesen, die Machbarkeit zukunftsfähiger Entwicklungen in Innenstadtlagen zu testen, sondern auch ein langfristiges Brachfallen einer Immobilie an einem prominenten Innenstadt-Standort zu verhindern. Das Scheitern (dieses sicherlich sehr ambitionierten) Zwischennutzungskonzeptes weist darauf hin, dass auch Zwischennutzungen Geld kosten und hierfür Investitionen erforderlich sind.

3.4 Fallstudie 3: Cottbus (Brandenburg)

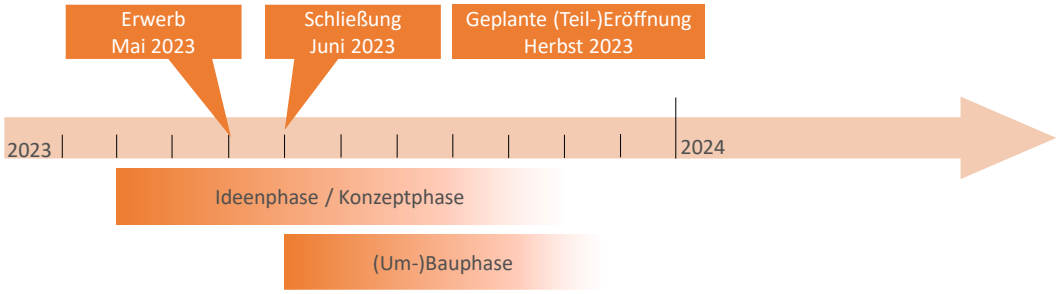
Eckdaten

Standort	August-Bebel-Straße 2, 03046 Cottbus
Lage	Zentrale Innenstadtstadtlagen
Baujahr	1966-1968
Vorherige Nutzung	Kaufhaus Galeria Kaufhof
Gebiet	Innerstädtisches Gebiet mit Einzelhandel, Dienstleistungen
Geschossigkeit	Keller, EG, 2. OG
Planungsrecht	gemischte Baufläche
Bebauung	DDR-Nachkriegsmoderne
Größe (Objekt)	28.000 m² BGF
Denkmalschutz	Fassade
Schließung	2023 (Juni)
Leerstand	Umbaubedingt (Herbst 2023 Handelseröffnung)
Akteure	Verifort Capital Gruppe (ehemaliger Eigentümer) verkaufte das Objekte an die Stadt Cottbus

Aktuelle Situation/ Entwicklungshistorie

Nachdem Galeria Kaufhof im März 2023 den Mietvertrag gekündigt hatte, konnte Verifort Capital (als Eigentümer) bereits Ende März einen Nachmieter für einen Großteil der Flächen finden (Modehauskette Aachener). Im Anschluss wurde das Objekt – innerhalb von zwei Monaten nach der Kündigung – im Mai 2023 an die Stadt verkauft.

Abbildung 12: Zeitliche Entwicklung in Cottbus



Quelle: eigene Darstellung empirica

Die Modehauskette Aachener war u.a. für das Erdgeschoss und das Untergeschoss vorgesehen. Mit der Ende 2023 erfolgten Insolvenz der Modehauskette ist diese Nutzung wieder offen. Die Stadt Cottbus plant, im Gebäude große Teile des Bürgerservices anzusiedeln, die Stadt- und Regionalbibliothek (im 1. OG) einzurichten und Kellerräume für das

Stadtarchiv (im Untergeschoss) zu nutzen. Noch offen ist, wann die Stadt Cottbus in das ehemalige Kaufhaus einziehen will.

Fördernde Faktoren und Hemmende Faktoren: Klare Positionierung der Stadt durch den Kauf der Immobilie zur Eigennutzung und Stärkung der Innenstadt

Bereits im Dezember 2022 zeichneten sich wirtschaftliche Schwierigkeiten des Kaufhauskonzerns ab. Die Stadt nahm daher den ersten Kontakt zum Eigentümer auf und intensivierte den Kontakt mit diesem, als sich im Februar/März abzeichnete, dass das Kaufhaus geschlossen wird.

Da die Stadt Cottbus kaum an innerstädtischen Standorten vertreten ist und kaum eigene Objekte in der Innenstadt besitzt, wurde der Ankauf von Seiten der Stadt geprüft und Verkaufsverhandlungen gestartet. Hiermit verfolgt die Stadt Cottbus die Ziele, dass in zentraler Lage in der Innenstadt keine Brache entsteht, die Innenstadt gestärkt wird (auch durch öffentlich zugängliche Nutzungen) und wichtige städtische Dienste vermehrt an innerstädtischen Standorten angeboten werden können. Da die Stadt Cottbus das ehemalige Kaufhaus für eine Eigennutzung vorsieht, kam eine Wohnnutzung erst gar nicht in Frage.

3.5 Fallstudie 4: Neubrandenburg (Mecklenburg-Vorpommern)

Eckdaten

Standort	Stargarder Str. 19, 17033 Neubrandenburg
Lage	Zentrale Innenstadt-Handels-Lage mit Magnetfunktion
Baujahr	1957 bis 1960
Vorherige Nutzung	Kaufhaus Galeria Kaufhof
Gebiet	Innerstädtische Einzelhandelslagen mit Verbindungsfunktion für die Lauflagen
Bebauung	Eckbebauung, Blockrandbebauung mit Öffnung zum Marktplatz
Planungsrecht	B-Plan, Kerngebiet, in dem die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen nicht zulässig sind. Zudem schreibt seit 2018 ein städtebaulicher Rahmenplan vor, dass im EG und im 1. OG Einzelhandel zu verorten sind.
Größe (Objekt)	Ca. 5.500 m² BGF
Geschossigkeit	Keller, EG, 2. OG
Denkmalschutz	Denkmalschutz auf dem Haupterschließungskern, Treppenhaus, Fenster (Eckgebäude) und den Arkaden
Schließung	2020
Leerstand	bis heute gelegentliche Zwischennutzungen, überwiegend Leerstand
Akteure	Bis 1990 im Eigentum der Galeria Kaufhof. Dann kaufte die GbR Andresen das Objekt

Aktuelle Situation/ Entwicklungshistorie

Seit der Schließung bestehen unterschiedliche Vorstellung (Stadt und Eigentümerin) hinsichtlich der Entwicklung der Liegenschaft.

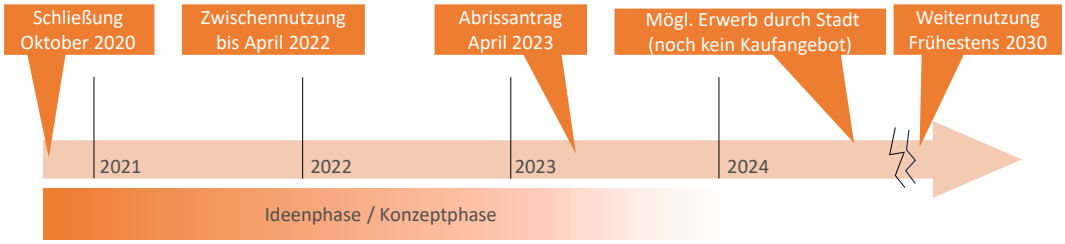
Die Stadt sieht sowohl den Abriss (Denkmalschutz) als auch eine von ihr vermutete, vom Eigentümer gewünschte monofunktionale Wohnnutzung kritisch und sieht hier keine Genehmigungsmöglichkeiten (Abriss und reine Wohnnutzung). Der Haupterschließungskern, die Arkaden, die Fenster und die Säulen des Treppenhauses stehen unter Denkmalschutz. Zudem ist das Objekt für die Einkaufsstraße (Haupteinkaufsachse) von Bedeutung. Handel im Erdgeschoss sollte aus Sicht der Stadt angestrebt werden. Die Stadt strebt den Erwerb der Immobilie an und verhandelt laut eigener Aussage derzeit mit dem Eigentümer. Bereits Anfang 2023 gab es (durch die Presse) erste Signale von der Stadt, dass er Erwerb geprüft wird. Ende September lag allerdings noch keine städtische Kaufofferte nach Aussage des Immobilieneigentümers vor.

Der Eigentümer möchte nach eigener Aussage, den Standort für Gewerbe entwickeln. Wohnen sei nicht geplant. Es wurden verschiedene Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt, die zu dem Schluss kommen, dass das aktuelle Gebäude aufgrund der Grundrisse, der Raumhöhen- und -tiefen nicht wirtschaftlich entwickelbar/betreibbar ist.

Der Eigentümer hat einen Antrag auf Abriss gestellt und die geforderten Unterlagen eingereicht. Ziel des Eigentümers ist der Abriss und der Neubau. Bei gleicher Gebäudekubatur könne eine Etage, also zusätzliche Fläche, gewonnen werden und die Nutzfläche um etwa ein Drittel gesteigert werden. Im Erdgeschoss wäre Handel möglich (z. B. Lebensmittel, Fahrrad etc.), in den oberen Etagen Büro, aber auch eine Hotelnutzung sei vorstellbar. Wohnen wird bei den niedrigen erzielbaren Wohnungsmieten von Seiten der Eigentümerin kritisch gesehen.

Grundsätzlich ist der Eigentümer an einer Entwicklung interessiert hegt aber Zweifel, dass die Denkmalschutzbehörde dieser zustimmt. Auch ein Verkauf kommt in Betracht. Bei einem entsprechenden Angebot steht dem (zumindest) Seitens der Eigentümerin nichts entgegen.

Abbildung 13: Zeitliche Entwicklung in Neubrandenburg



Quelle: eigene Darstellung empirica

Fördernde Faktoren und Hemmende Faktoren: Tragfähige Nachnutzung im denkmalgeschützten Bestandsgebäude nicht realisierbar – Stadt beabsichtigt Erwerb – Kommunikationsdefizit

Zentrales Hemmnis ist laut Aussage des Eigentümers der bestehende Denkmalschutz beziehungsweise das Bestehen der Stadt auf dem Denkmalschutz. Unter den bestehenden Auflagen des Denkmalschutzes ist das Objekte nach Aussagen des Eigentümers nach den Wirtschaftlichkeitsberechnungen nicht markfähig zu entwickeln. Der Eigentümer hat einen Abrissantrag gestellt. Nach einem Abriss ist in den Untergeschossen beziehungsweise im Erdgeschoss Handel geplant (Seitens von Lebensmittlern wurde bereits Interesse signalisiert). Aufgrund der touristischen Attraktivität ist in den anderen Geschossen ein Hotelbetrieb vorstellbar.

Für das Grundstück des ehemaligen Kaufhauses ist im Bebauungsplan ein Kerngebiet festgelegt, für das allerdings eine nach BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung nicht zulässig ist. Aus Sicht des Eigentümers ist die Realisierung einer Wohnnutzung angesichts einer zu erwartenden rückläufigen Wohnungsnachfrage keine Option.

Die Stadt hält am Denkmalschutz fest und hat, – über die Presse verlauten lassen – dass ein Erwerb geplant sei. Der aktuelle Eigentümer kann sich auch den Verkauf vorstellen. Allerdings liegt ihm kein Angebot der Stadt vor.

3.6 Fallstudie 5: Bottrop (Nordrhein-Westfalen)

Eckdaten

Standort	Hochstraße 24, 46236 Bottrop
Lage	Zentrale Innenstadt-Handels-Lage
Baujahr	1920er Jahre
Vorherige Nutzung	Kaufhaus Karstadt
Gebiet	Innerstädtisches Gebiet mit Einzelhandel, Dienstleistungen (direkt am Marktplatz/ Kirche)
Bebauung	Blockrandbebauung mit Öffnung zum Marktplatz
Planungsrecht	Kerngebiet, Wohnen ab 2. OG grundsätzlich denkbar.
Größe (Objekt)	25.000 m² BGF
Geschossigkeit	Keller, EG, 4. OG
Denkmalschutz	Nein, Fassade wird aber als stadtbildprägend von der Stadt bewertet
Schließung	2015
Leerstand	seit 2015 überwiegend Leerstand
Akteure	Devello Immobilien AG

Aktuelle Situation/ Entwicklungshistorie

Das Objekt in Bottrop beherbergte bis 2015 Karstadt. Nach der Schließung erwarb die Devello AG das Objekt. Zurzeit befinden sich im Obergeschosse ein Fitnessstudio und in einem Teilbereich im Erdgeschoss ein Drogeriemarkt.

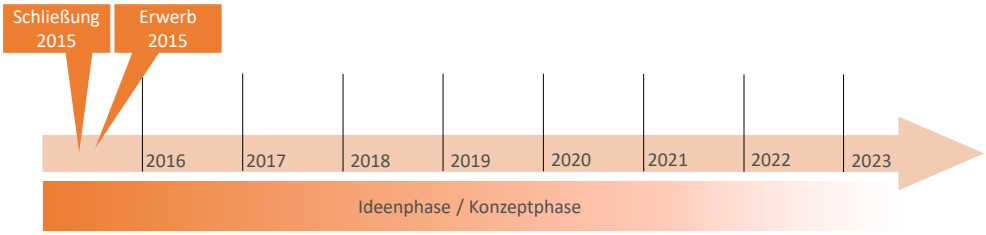
2015 – nach Leerzug – zog das Bekleidungsgeschäft Moses in das Erdgeschoss ein. Vom Untergeschoss bis zum ersten Obergeschoss sollten neue Handelsflächen entstehen. Verschiedene Mieter sollten nach Umbau einziehen (städtische Info). Die oberen beiden Etagen wurden nach städtischer Aussage für ein Hotel umgebaut (Baufortschritt nicht bekannt).

Das Bekleidungsgeschäft verließ bereits nach wenigen Monaten das Objekt und auch die anderen angekündigten Mieter (inklusive Hotelbetreiber) siedelten sich nicht in dem Objekt an. Im Zuge des anhaltenden Leerstands hat sich das Erscheinungsbild am Standort verschlechtert, was sich nach städtischer Aussage negativ auf das Umfeld auswirkt. Der Stadt Bottrop wurde vom Eigentümer signalisiert, dass „in absehbarer Zeit“ ein Diskounter einziehen solle. Der aktuelle Baufortschritt lässt die Stadt Bottrop – wie beim Hotel – aber an der Eröffnung zweifeln.

Aus städtischer Sicht ist Wohnen – mit Ausnahmen des Erdgeschosses – grundsätzlich möglich. Dies widerspricht sich nicht mit dem Planungsrecht des Kerngebietes, da „ausnahmsweise Wohnen“ nach städtischer Einschätzung weit ausgelegt werden kann. Über die Bauleitplanung könnte auch festgesetzt werden, dass Wohnen sogar die Regel sein

darf (z.B. ab dem 1. OG). Untergeordnet sollte das Wohnen lediglich zur Front (belebter Platz mit Veranstaltungen) aufgrund von Lärmemissionen sein.

Abbildung 14: Zeitliche Entwicklung in Bottrop



Quelle: eigene Darstellung empirica

Fördernde Faktoren und Hemmende Faktoren: Stadt ist offen für verschiedene Nutzungen – Eigentümer bislang ohne Nachnutzungskonzept

Die Stadt Bottrop ist offen für diverse Nutzungskonzepte und hat ein großes Interesse, den Kernbereich in der Fußgängerzone zum Marktplatz (Standort) positiv zu gestalten. Derzeit wirkt die Bottroper Innenstadt an prominenter Stelle leer, da in der Nachbarschaft ein Einkaufzentrum schließen musste. Aus planungsrechtlicher Sicht ist die Stadt offen, auf die Entscheidungen des Eigentümers einzugehen. Aus städtischer Sicht ist auch eine nennenswerte Wohnnutzung in der Immobilie möglich. Lediglich Einzelhandel im Erdgeschoss ist vorgegeben.

Für die Entwicklung des Objektes liegt der Stadt derzeit weder ein Gesamtkonzept des Eigentümers noch ein (weiterer) Bauantrag vor. Es ist zu vermuten, dass derzeit kein zukunftsfähiges wirtschaftliches Gesamtkonzept beim Eigentümer vorliegt, worunter die (Weiter-)Entwicklung der Immobilie scheitert. Zudem hat der Eigentümer (sowohl die Bottroper Objektgesellschaft als auch die Muttergesellschaft, die Devello Immobilien AG) zwischenzeitlich Insolvenz angemeldet, so dass die Wahrscheinlichkeit einer Weiterentwicklung der Immobilie in absehbarer Zeit sehr gering ist.[7]

[7] https://www.waz.de/staedte/bottrop/bottrops-karstadt-inhaber-auch-devello-immobilien-ag-pleite-id240688996.html

3.7 Fallstudie 6: Herne (Nordrhein-Westfalen)

Eckdaten

Standort	Robert-Brauner-Platz 3, 44623 Herne
Lage	Zentrale Lage in Herne in der Fußgängerzone
Baujahr	1961
Vorherige Nutzung	Kaufhaus Hertie
Gebiet	Innerstädtisches Gebiet mit Einzelhandel, Dienstleistungen
Bebauung	Blockrandbebauung, Fussgängerzone
Planungsrecht	planungsrechtlichen Grundlage des Bebauungsplans Nr. 60
Größe (Objekt)	16.900 m² BGF
Geschossigkeit	Keller, EG, 3. OG (plus Aufbau)
Denkmalschutz	Ja (Fassade und Tragkonstruktion)
Schließung	2009
Leerstand	bis 2018 (dann Bauphase)
Akteure	Britischer Finanzinvestor (Eigentümer bis 2014) Stadtentwicklungsgesellschaft Herne SEG (Zwischeneigentümer 2014 bis 2016) Landmarken AG (Projektentwickler und Eigentümer 2016-2022) Advenis Germany GmbH / offener französischer Immobilienfonds Eurovalys (Eigentümer seit 2022)

Aktuelle Situation/ Entwicklungshistorie

Im Zuge der Insolvenz der Hertie GmbH wurde das Hertie-Kaufhaus in Herne im Jahr 2009 geschlossen, zusammen mit allen 73 Hertie-Kaufhäusern in Deutschland. Eigentümer des Warenhauskonzerns wie der zugehörigen Immobilien war ein britischer Finanzinvestor.

Die Stadtverwaltung Herne arbeitete seit Beginn des Leerstandes des ehemaligen Hertie-Hauses an einer entsprechenden Nachfolgenutzung bzw. an einer Lösung der Problemlage. Im Jahr 2013 prüfte die Stadt die Option eines Abrisses der Immobilie (auf Grundlage des damals veränderten § 179 BauGB), entschied sich aber gegen einen Abriss, einerseits da sie von einer langen gerichtlichen Auseinandersetzung mit dem britischen Eigentümer ausging. Andererseits hätte vor einem Abriss der Denkmalschutz aufgehoben werden müssen. Nach Bewertung der Stadt Herne waren hierfür aber die erforderlichen Voraussetzungen nicht gegeben.[8]

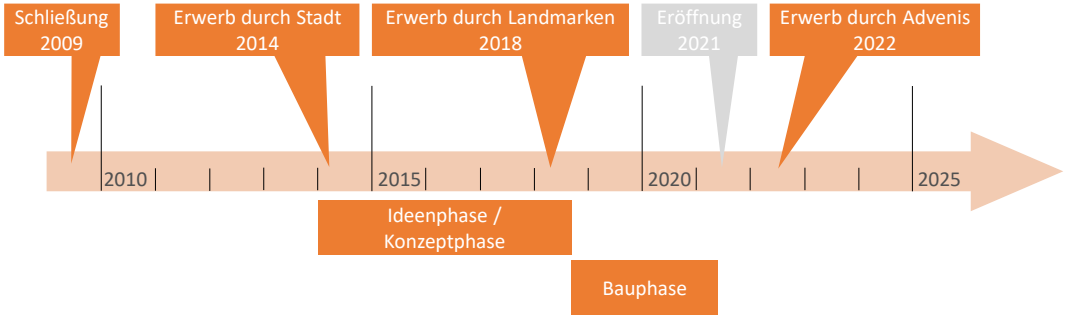
2014 waren beim britischen Eigentümer Grundsteuerschulden in sechsstelliger Höhe gegenüber der Stadt Herne aufgelaufen. Die Stadt Herne leitete daraufhin ein

[8] Stadt Herne, Berichtsvorlage 2013/0670

Zwangsvollstreckungsverfahren ein.[9] Ende 2014 erwarb die Stadt Herne bzw. die Stadtentwicklungsgesellschaft Herne (SEG) die Immobilie im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Nach Zeitungsmeldungen betrug der Kaufpreis 800.000 Euro.[10] Ziel der Stadt war es, hiermit „die Herner Innenstadt durch die Ansiedlung neuer attraktiver Nutzungen zukunftsfähig zu gestalten und ihr ein starkes Rückgrat zu geben". Hierfür wurde der bestehende „Bebauungsplan geändert und mit planungsrechtlichen Festsetzungen versehen, die genügend Spielraum für ein breites zentrumstypisches Nutzungsspektrum ermöglichen. Hierbei sollte auch die generelle Möglichkeit des innerstädtischen Wohnens Beachtung finden."[11]

Im Jahr 2015 führt die SEG einen Investorenwettbewerb mit externer Unterstützung durch. Elf Investoren reichten Konzepte ein. 2016 gewann die Landmarken AG den städtischen Wettbewerb zur Entwicklung des ehemaligen Kaufhauses und kaufte die Immobilie von der SEG. Nach intensiven Abstimmungen mit der Stadt und auch mit dem Denkmallschutz wurde der Bauantrag für das „Neue Höfe Herne" genannte Projekt Ende 2017 gestellt. Baubeginn war im Herbst 2018. Im ersten Quartal 2021 wurden die „Neuen Höfe Herne" fertiggestellt. Im Jahr 2022 wurde die Immobilie von der Advenis Germany GmbH für den offenen französischer Immobilienfonds Eurovalys erworben.

Abbildung 15: Zeitliche Entwicklung in Herne



Quelle: eigene Darstellung empirica

Fördernde Faktoren und Hemmende Faktoren: Hohes Engagement der Stadt, städtische Entwicklungstochter und funktionierendes Nutzungskonzept auf der Positivseite – abwartender internationaler Finanzinvestor, Denkmalschutz und niedrige Mieterträge als bremsende Faktoren

Erfolgsfaktoren für die Umnutzung des denkmalgeschützten ehemaligen Kaufhauses in der Herne Innenstadt in die gemischt genutzte Immobilie „Neue Höfe Herne" sind

- ein von der Landmarken AG entworfenes, an den lokalen Markt angepasstes Nutzungskonzept, dass an einer nachhaltig funktionierenden Immobilie und nicht an kurzfristiger Ertragsmaximierung ausgerichtet ist,

[9] Stadt Herne, Vorlage 2014/0102

[10] Thomas Daily vom 3.6.2016

[11] Stadt Herne, Vorlage 2015/0081

- ein aktives Engagement der Stadt Herne und der Stadtentwicklungsgesellschaft Herne (SEG) und eine realistische Einschätzung der Nutzungsoptionen für die Immobilie und die Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit,
- das Finden von guten Kompromisslösungen zwischen der Landmarken AG und der Stadt Herne sowie mit dem Denkmalschutz.

Die lange Leerstandsdauer der Immobilie ist zu großen Teilen darauf zurückzuführen, dass der Eigentümer, ein britischer Finanzinvestor, nicht agiert hat, und die Stadt Herne bzw. die Stadtentwicklungsgesellschaft Herne (SEG) die Immobilie erst im Jahr 2014 aus einer Zwangsversteigerung heraus erwerben konnten.

Wohnen war von der Stadt Herne ausdrücklich erwünscht. Hierfür wurde der Bebauungsplan (Kerngebiet) dementsprechend angepasst. Anfänglich plante der Projektentwickler, Wohnungen in den oberen Geschossen zu bauen. Die Gründe dafür, warum sich der Projektentwickler letztlich gegen die Realisierung von Wohnungen entschieden hat, waren: Lärmschutzgründe, erforderliche Abstriche an die zu erreichende Wohnqualität (u.a. fehlende Balkone aufgrund des Denkmalschutzes, starke Nordorientierung der Wohnungen) sowie umsatzsteuerliche Aspekte.

Auch wenn eine Einigung mit dem Denkmalschutzbehörde erreicht werden konnte, waren die Abstimmungen zeitaufwändig und die gefundenen denkmalschutzkonformen Lösungen haben die Kosten der Entwicklung erhöht. Ein Teil der Mehrkosten konnte durch Mittel der Städtebauförderung gedeckt werden.

Die Mieten in den Neuen Höfen Herne liegen in der Spitze des Herner Mietspektrums und die Vermarktung der Flächen dauerte relativ lange. Hier wird die Notwendigkeit deutlich, eine dementsprechend hohe Qualität des umgebauten Kaufhauses zu erreichen, damit die Mieterträge auch nachhaltig erzielt werden können. Wäre das in Herne nicht gelungen, dann wären die Grenzen der Wirtschaftlichkeit auch schnell erreicht worden.

3.8 Fallstudie 7: Trier (Rheinland-Pfalz)

Eckdaten

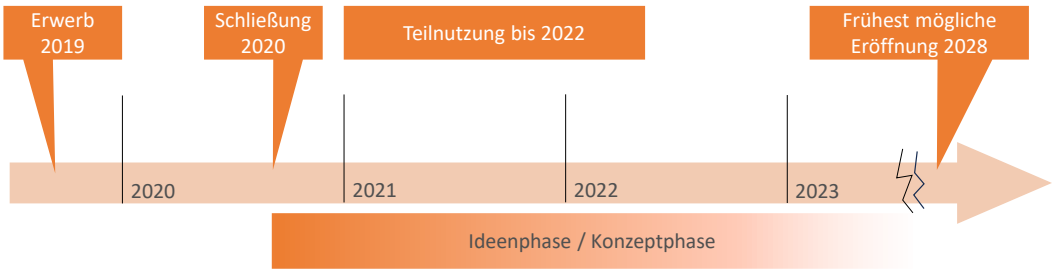
Standort	Simeonstraße 46, 54290 Trier
Lage	Zentrale (hochfrequentierte) Innenstadt-Handels-Lage
Baujahr	1975
Vorherige Nutzung	Kaufhaus Galeria Kaufhof
Gebiet	Innerstädtisches Gebiet mit Einzelhandel, Dienstleistungen
Bebauung	Blockrandbebauung, Fussgängerzone, Sichtachs Porta Nigra
Planungsrecht	Kerngebiet
Größe (Objekt)	17.000 m² BGF
Geschossigkeit	Keller, EG, 2. OG (plus Aufbau)
Denkmalschutz	Historischer Keller, sonst keine Einschränkungen
Schließung	2020
Leerstand	seit 2020 überwiegende Leerstand
Akteure	Demire AG (erworben im Rahmen eines Portfoliedeals als Bestands/Handelsobjekt)

Aktuelle Situation/ Entwicklungshistorie

Der derzeitige Eigentümer der Immobilie in Trierer 1a-Lage erwarb diese zusammen mit weiteren vier Kaufhäusern im Jahr 2019 mit dem Ziel einer längerfristigen Bestandshaltung. Auch wenn damals schon Kaufhausschließungen bundesweit stattfanden, rechnete die Demire AG nicht damit, dass dieser Topstandort aufgegeben werden würde. Nach Schließung im Jahr 2020 wurde die Immobilie in einem sehr schlechten und nicht wiedervermietbarem Zustand übergeben. Das schloss eine direkte Nachnutzung ohne umfassende Renovierungsmaßnahmen aus.

Im Trierer Fall gibt es die Besonderheit einer Erbpachtkonstruktion, d.h. das Grundstück befindet sich im Eigentum einer Erbpachtgeberin aus der Region, und die Demire AG ist die Erbpachtnehmerin. Nachdem Erbpachtnehmerin und Erbpachtgeberin längere Zeit über eine Verlängerung des Erbpachtvertrages verhandelten, wurde dieser im Herbst 2023 verlängert. Grundlage für den Erbpachtvertrag ist das Nutzungskonzept. Der Eigentümer hat verschiedene Nutzungsvarianten geprüft. Im besten Fall ist eine Handelsnutzung im Erdgeschoss und im 1. OG wirtschaftlich darstellbar. Nicht darstellbar ist allerdings die Entwicklung des Untergeschosses und der oberen Etagen. Bislang gibt es vom Eigentümer noch keine Idee für eine Weiterentwicklung der gesamten Immobilie.

Abbildung 16: Zeitliche Entwicklung in Trier



Quelle: eigene Darstellung empirica

Fördernde Faktoren und Hemmende Faktoren: Kommune ist offen für verschiedene Nutzungen – bislang keine Einigung über ein Nachnutzungskonzept zwischen Erbpachtnehmer und Erbpachtgeber

Die Stadt Trier ist offen gegenüber verschiedenen Nutzungen und geht von einer Mischnutzung am Standort aus. Vorstellbar seien sowohl Büros als auch Wohnungen, kulturelle und Bildungsnutzungen. Im Erdgeschoss ist aufgrund der Kerngebiets-Definition Einzelhandel erforderlich.

Ein zentrales Hemmnis ist die (hohe) Erbpacht, die am Bodenwert orientiert ist und aus der Historie der Immobilie als Handelsnutzung in 1a-Lage mit dementsprechend hohen Mieten resultiert. Alle anderen Nutzungen führen zu niedrigeren Erträgen und damit zu grundsätzlich geringeren Erbpachteinnahmen für die Erbpachtgeberin. Bleibt die Höhe der Erbpacht unverändert, rechnen sich die bislang von der Demire AG durchgespielten Szenarien (Büro, Einzelhandel, Hotel, Wohnen) bei den aktuellen Mieten wirtschaftlich nicht.

Erschwerend stellt sich die Gebäudekubatur mit ihren Raumtiefen dar. Für andere Nutzungen sind umfangreiche Investitionen erforderlich, die sich aufgrund der möglichen Mieten (unabhängig von Segment) nicht tragen. Aufgrund der historischen Lage besteht zudem die Gefahr, dass ein Abriss durch Bodenfunde behindert wird. Dieses Risiko schließt Abriss und Neubau nach Aussagen des Eigentümers aus.

3.9 Fallstudie 8: Leipzig (Sachsen)

Eckdaten

Standort	Neumarkt 30, 04109 Leipzig (Petersstraße)
Lage	Zentrale Handelslage, innerhalb des Leipziger Rings
Baujahr	1914
Vorherige Nutzung	Kaufhaus GALERIA Karstadt Kaufhof
Gebiet	Innerstädtisches Gebiet, innerhalb des Rings, Handels- und Dienstleistungszentrum
Bebauung	Blockrandbebauung/ Handelshaus mit Atrium
Planungsrecht	Bebauungsplan „Stadtzentrum“, Kerngebiet für typische Nutzungen und Wohnen ab dem 4. OG
Größe (Objekt)	ca. 35.000 m² BGF
Geschossigkeit	Keller, EG, 6. OG
Denkmalschutz	Denkmalgeschützte Fassade
Schließung	2019 (März)
Leerstand	2,5 Jahre (bis Herbst 2021)
Bauphase	2 Jahre (Baubeginn Herbst 2021, Fertigstellung Herbst 2023)
Gesamtdauer	4,5 Jahre (März 2019 bis Herbst 2023)
Akteure	Erwerb 2017 ec Advisors

Aktuelle Situation/ Entwicklungshistorie

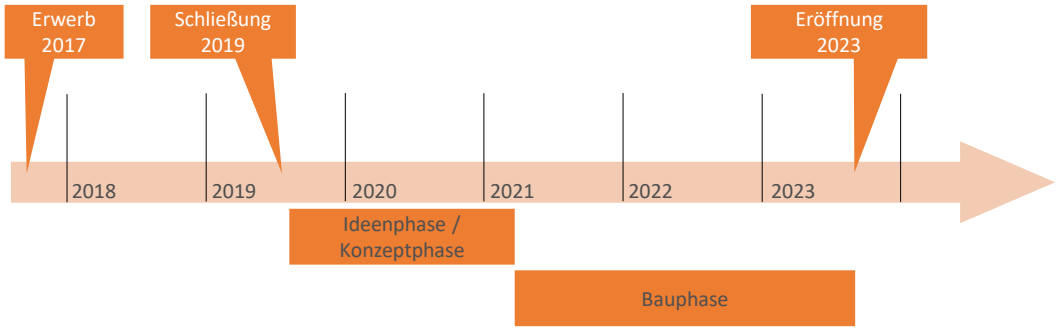
2017 erwarb der neue Eigentümer das Objekt. Nachdem im Zuge der Mietverhandlungen zwischen dem neuen Eigentümer und der Mieterin kein Konsens erzielt werden konnte, zog der Mieter aus und das Kaufhaus wurde 2019 geschlossen.

Seitens der Stadt war es wichtig, dass die Architektur mit der denkmalgeschützten Fassade und der Lichthof (Durchgängigkeit) erhalten bleibt, sowie ein funktionierendes Handels-EG und, dass sich das Gebäude als Geschäftshaus in die Innenstadt integriert.

Unmittelbar nach Schließung gab es die ersten Gespräche zwischen dem Eigentümer und der Stadt. Die Eigentümerin stellte den Bauantrag 2021 und im Mai 2021 wurde die Genehmigung erteilt. Der Baustart erfolgte im Herbst 2021.

Im Zuge des Umbaus entstanden (im N30 | NEO) Büroflächen auf 21.400 m² (in den Obergeschossen), 8.000 m² Einzelhandel (im 1. UG und im EG) und 1.600 m² Gastronomieflächen (1. OG). Das sich über alle Geschoss erstreckende vorhandene Atrium bleibt erhalten.

Abbildung 17: Zeitliche Entwicklung in Leipzig



Quelle: eigene Darstellung empirica

Fördernde Faktoren und Hemmende Faktoren: Frühzeitige verbindliche und bauantragsreife Abstimmung mit der Kommune

Bereist mit Schließung des Kaufhauses trat die neue Eigentümerin an die Stadt heran und lotete die Möglichkeiten zusammen mit der Stadt aus. In diesen Gesprächen konnte zügig Konsens erzielt werden. Wohnen in den oberen Geschossen wäre aus städtischer Sicht möglich gewesen, war allerdings für den Entwickler keine Option. Für die zügige Entwicklung ist, so zumindest die Sicht der Stadt, ein Gesamtkonzept für eine solche Immobilie unabdingbar. Vor diesem Hintergrund steht die Kommunikation im Vordergrund und die Bauleitplanung stellte dann auch kein Hemmnis dar. Dementsprechend konnte der – nach der Konzeptphase – eingereichte Bauantrag ohne besondere Verzögerung genehmigt werden.

3.10 Fallstudie 9: Flensburg (Schleswig-Holstein)

Eckdaten

Standort	Holm 7, 24937 Flensburg
Lage	Zentrale Innenstadt-Handels-Lage
Baujahr	1970er Jahr
Vorherige Nutzung	Kaufhaus Galeria Karstadt Kaufhof
Gebiet	Vorderseite Fußgängerzonen Einzelhandel, Rückseite Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB) nicht ans Gebäude angebunden
Bebauung	Blockrandbebauung, schmaler Zugang von der Fußgängerzone, Rückseite durch Parkhaus schlecht erschlossen.
Planungsrecht	Kerngebiet (Monofunktionale Nutzung von Wohnen wird ausgeschlossen)
Größe (Objekt)	ca. 15.000 m² BGF
Geschossigkeit	UG, EG, 2. OG (plus Aufbau)
Denkmalschutz	nein
Schließung	2020
Leerstand	bis 2022 (ab 2022 Einzug Modehauskette im EG und 1.OG)
Akteure	CORPUS SIREO nach Managementwechsel Swiss Life Asset Managers

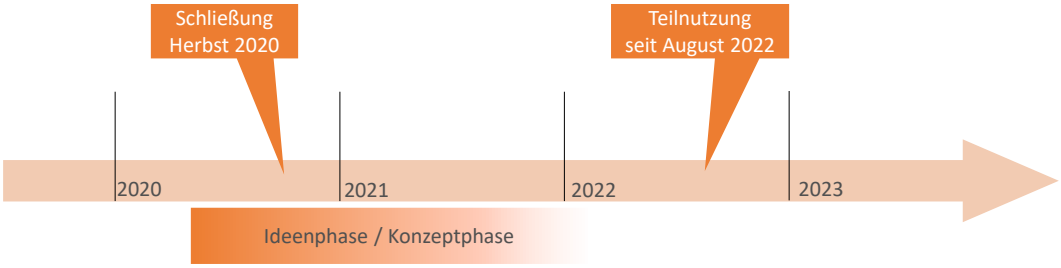
Aktuelle Situation/ Entwicklungshistorie

In Flensburg gibt es für die Innenstadt eine Gestaltungssatzung, die das Objekt monofunktional für Gewerbe auslegt. Die Stadt möchte das Gebäude, als einen Ankerpunkt neben den Holm-Passagen (großer Leerstand) und der Flensburg Galerie als Handelsstandort beleben. Wohnen wird aber prinzipiell nicht ausgeschlossen und ist aus Sicht der Stadt zumindest in den oberen Etagen möglich. Eine Kombination aus Altenheim und Hotel lehnt die Stadt nach eigener Aussage ab.

Auf Vermittlungsversuche der Stadt gab es Ende 2021 gab erste Kontakte mit potenziellen Handelsmietern. In Folge zog im EG und 1.OG eine Modehauskette ein. Das UG und das 2 OG stehen derzeit leer.

Die Eigentümerin hält sich nach städtischer Aussage bei Investitionen (für Handelsnutzungen) derzeit zurück. Die Eigentümerin sieht am Standort eher andere Nutzungen. Hier ist die Stadt allerdings zurückhaltend. Derzeit ist ein Bauantrag in Prüfung.

Abbildung 18: Zeitliche Entwicklung in Flensburg



Quelle: eigene Darstellung empirica

Fördernde Faktoren und Hemmende Faktoren: Festhalten an vollständiger Handelsnutzung durch die Kommune erschwert tragfähiges Nachnutzungskonzept

Die Stadt Flensburg hat ein starkes Interesse, dass am Standort Handel bestehen bleibt. Die Immobilie soll als Ankerpunkt zur Belebung der Straßenlage beitragen. Dementsprechend engagierte sich die Stadt stark bei der Suche nach einem Nachmieter und so konnte 2022 eine (Teil-)Nutnutzung durch die Modehauskette Aachener für das Erdgeschoss und das 1. OG erreicht werden. Zwischenzeitlich hat die Modehauskette Aachener allerdings einen Insolvenzantrag gestellt (vgl. auch das Beispiel Cottbus in Kapitel 3.4).

Grundsätzlich ist die Stadt auch anderen Nutzungen gegenüber offen, auch wenn es zum Teil Vorbehalte gibt (Altenheim und Hotel ist nicht erwünscht). Wohnungen in den oberen Geschossen sind aus städtischer Sicht möglich.

Durch die Vermittlung von Teilflächen an das Modehaus Aachener“ wurde immerhin Zeit gewonnen, um mögliche Nutzungen auszuloten.

Aus gutachterlicher Perspektive findet zwischen Eigentümer und Stadt Flensburg keine an einer nachhaltigen Nachnutzung ausgerichtete Abstimmung statt, auch wenn die Kommunikation zum Eigentümer durch die Stadt Flensburg als positiv beschrieben wird.

4. Zeitliche Perspektive

4.1 Betrachtung von verschiedenen Phasen

Große Bandbreite von Entwicklungszeiträumen

Die Analyse der Fallbeispiele zeigt eine große Bandbreite bei der Dauer von Umnutzungsprojekten. Bei den Warenhäusern, deren Umnutzung abgeschlossen ist bzw. absehbar abgeschlossen sein wird (drei Projekte: Herne, Mannheim, Leipzig), reicht der Zeitraum von der Schließung des vormaligen Warenhauses bis zur Fertigstellung der umgenutzten Immobilie von 4,5 Jahren (in Leipzig) bis 11 Jahren (in Herne). Rechnet man das Cottbusser Fallbeispiel hinzu, bei dem die Stadt Cottbus die Immobilie kurze Zeit nach Schließung erworben hat, und geht davon aus, dass das Gebäude hauptsächlich durch die Stadt genutzt wird, dann dürfte das das Fallbeispiel mit der kürzesten Umnutzungsdauer sein (vermutlich kaum mehr als 2-3 Jahre). Bei den meisten untersuchten Fallbeispielen hält der Entwicklungsprozess noch an.

Der gesamte Entwicklungszeitraum unterteilt sich in verschiedene Phasen.

- Phase 1: Schließung des Warenhauses bis zur Entwicklung eines Nachnutzungskonzeptes
- Phase 2: Zeitraum bis zur Baugenehmigung
- Phase 3: Zeitraum des Umbaus

4.2 In allen Phasen kann es zu Verzögerungen kommen

4.2.1 Phase 1: Hohe Kaufpreisvorstellungen und fehlende Wirtschaftlichkeit einer Nachnutzung

Bei den abgeschlossenen Projekten gab es nur in Fall (Herne) eine deutliche Verzögerung, die sich auf die Phase der Schließung des Warenhauses bis zur Entwicklung eines Nachnutzungskonzeptes (Phase 1) bezieht. Wesentlich war hier der über fünf Jahre nicht erfolgte Verkauf der Immobilie durch den Eigentümer, einem internationalen Finanzinvestor. Hinderlich für den Verkauf war, dass der Finanzinvestor die Immobilie als Teil eines Paketkaufs erworben hatte, dieses aus dem Paket „herauslösen“ musste, um es zu verkaufen und, vor allem, der erzielbare Verkaufspreis angesichts der Lage des Objektes in einer wenig nachgefragten Lage (Ruhrgebiet) vermutlich geringer war als der Buchwert und somit eine Wertberichtung erforderlich war. Auch in der Fachliteratur wird auf das Hemmnis hingewiesen, dass Eigentümer den Wert der Immobilie deswegen als zu hoch einschätzen, weil es sich um eine ehemals gute Lage gehandelt hat.[12]

[12] BBSR (2015): Innovation für Innenstädte Nachnutzung leerstehender Großstrukturen, S. 11

Bei den noch in der Entwicklung befindlichen Projekten kommt es zu Verzögerungen, weil bislang keine wirtschaftlich tragfähigen Nachnutzungskonzepte gefunden wurden (Phase 1). Hemmend sind

- Hohe Umbaukosten: Ein wichtiger Grund, warum der Umbau eines Kaufhauses zu einer Immobilie für alternative Nutzungen so teuer ist, ist der wegfallende Bestandsschutz. Entwickler berichten davon, dass im günstigsten Fall der Umbau so viel kostet wie ein Neubau, oft aber auch deutlich mehr. Dieser Befund wird auch in der Fachliteratur genannt.[13] Mit dem wegfallenden Bestandsschutz müssen die aktuell geltenden gesetzlichen Vorschriften berücksichtigt werden. Diese Standards im Hinblick auf Brandschutz, Lärmschutz, Statik, energetische Aspekte, Belichtung sind deutlich höher als zum Zeitpunkt des ursprünglichen Baus des Kaufhauses. Im Fall einer Mixed-Use-Immobilie vervielfältigen sich diese Herausforderungen, da für unterschiedliche Nutzungen auch unterschiedliche gesetzliche Vorschriften.

- Geringe erzielbare Erträge: Im Vergleich mit der vorherigen vollständigen Einzelhandelsnutzung sind die Mieten für alternative Nutzungen an wenig nachfragestarken Standorten niedrig. Das liegt an einer insgesamt geringen Nachfrage an Standorten wie Bottrop, Neubrandenburg, Flensburg, Trier. Es kann sich aber auch auf den Standort Innenstadt beziehen, wie das Beispiel Herne zeigt, wo niedrige erzielbare Erträge für Wohnen u.a. dazu beigetragen haben, dass die ursprünglich geplante Wohnnutzung nicht realisiert wurde. Es gibt viele Städte, in denen die Innenstadt eben kein bevorzugter Wohnstandort ist.

- Opportunitätskosten: In einigen Fallbeispielen gab/gibt es temporäre Vermietungen einzelner Flächen in den ehemaligen Kaufhäusern. Die hieraus erzielten Erträge mindern die Ertragsperspektive eines potenziellen funktionierenden Gesamtkonzeptes und können dazu führen, dass das für einen Umbau erforderliche Ertragsniveau nicht erreicht wird. Je höher die Opportunitätskosten sind, desto geringer ist der Anreiz, ein langfristig tragfähiges Nachnutzungskonzept zu finden.

4.2.2 Phase 2: Verzögerungen bis zum vollständigen Bauantrag

Für die Phase 2, d.h. der Zeitraum bis zur Baugenehmigung, lassen sich bei zwei abgeschlossenen Projekten der analysierten Fallbeispiele keine deutlichen Verzögerungen erkennen. Diese Prozesse liefen insbesondere in Leipzig aber auch in Mannheim nach Aussage der Entwickler zügig. Die befragten Entwickler und auch die beiden Städte betonten den guten Abstimmungsprozess. Im Fall von Mannheim hatte die Behandlung des Projektes im Gestaltungsbeirat eine wichtige Funktion, da nicht nur über das architektonische Erscheinungsbild des Vorhabens diskutiert wurde, sondern auch über Fragen des Nutzungskonzeptes sowie über potenzielle Konfliktbereiche (v.a. in Bezug darauf, an welchen Stellen es Konflikte zwischen der Wohnnutzung und den kerngebietstypischen Nutzungen kommen kann). Die Diskussion im Gestaltungsbeirat wurde dann bei der Überarbeitung der Planung durch den Entwickler berücksichtigt, so dass zügig ein vollständig anerkannter

[13] Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020: Neueröffnung nach Umbau. Konzepte zum Umbau von Warenhäusern und Einkaufscentren, S. 75: Umnutzungen von Einkaufszentren sind durch „ihre monofunktionale Ausrichtung und Optimierung auf einen Zweck, sowie ihre bauliche Größe“ baulich sehr aufwendig und teuer.

Bauantrag eingereicht werden konnte. In Herne dauerte der Prozess länger, weil es intensive Abstimmungsprozesse mit dem Denkmalschutz gab.

Neben den analysierten Fallbeispielen gab es Hinweise aus den ergänzenden Expertengesprächen, dass es aber gerade in der Phase bis zu einem als vollständig anerkannten Bauantrag oftmals zu sehr umfangreichen Verzögerungen kommen kann. Von der Einreichung eines ersten Bauantrags bis zur Anerkennung eines vollständigen Bauantrags können mehrere Jahre vergehen, in denen die Kommune ihre Anforderungen modifiziert und weitere Gutachten als Grundlage für den Bauantrag einfordert. Eine Rolle dabei können Zeitverluste durch die Befassung der lokalen Gremien der Stadtpolitik (Räte und Ausschüsse) mit dem Projekt spielen.

4.2.3 Phase 3: Umbauphase bei Bestandsobjekten kann aufgrund von Unvorhergesehenem länger dauern

Auch in der Phase 3, d.h. der Bauphase, kann es zu Verzögerungen kommen. Das spielt insbesondere beim Umbau von Bestandsimmobilien eine Rolle, da man beim Arbeiten im Bestand nach Aussage von Entwicklern „nie sicher sein kann, was da kommt“. In Kombination mit den derzeitigen Rahmenbedingungen aufgrund von Kapazitätsengpässen der Bauwirtschaft können dann weitere Verlängerungen der Bauzeit mit sich bringen. Das betrifft aber nicht nur Umnutzungsprojekte, sondern gilt für alle Bauvorhaben.

5. Herausforderung bei der Umnutzung in Wohnen

Auf den ersten Blick erscheint eine Umnutzung eines Kaufhauses in Wohnungen eine naheliegende Option zu sein. Allerdings ist eine Umnutzung eines Warenhauses in Wohnraum aus verschiedenen Gründen grundsätzlich schwieriger als etwa die Umnutzung eines Bürogebäudes in Wohnen.

5.1 Planungsrecht: Wohnen im Kerngebiet

Planungsrechtlich liegen viele Warenhäuser, und auch die meisten der analysierten Fallbeispiele, im Kerngebiet (MK). Gemäß der Baunutzungsverordnung schließt diese Wohnen im Kerngebiet grundsätzlich aus (nicht zulässig bis auf Wohnungen für Betriebsangehörige). Kommunen können jedoch Wohnen im Kerngebiet ausnahmsweise zulassen oder Wohnen aus städtebaulichen Gründen festsetzen (vgl. Abbildung 5). In den untersuchten Fallbeispielen verhält es sich folgendermaßen:

- In sechs der neun Fallbeispiele sehen die Kommunen eine untergeordnete Wohnnutzung auf ein oder zwei Geschossen als zulässig an. Vier Fallbeispiele sind noch in der Entwicklung bzw. es wird noch über ein Nachnutzungskonzept nachgedacht. In den beiden abgeschlossenen Projektentwicklungen wurden keine Wohnungen realisiert.
- Eine Kommune (Mannheim) hat einen höheren, über 50 % liegenden Anteil an Wohnen zugelassen (nicht im Erdgeschoss) – mit der Begründung, dass das Gesamtkonzept des Projektes sich gut einfügt in die Vorstellung der Stadt Mannheim, wie sich die Innenstadt angesichts der veränderten Rahmenbedingungen - mit einem Rückgang des innerstädtischen Einzelhandels einerseits und der sinnvollen Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt andererseits - entwickeln soll.

Dies könnte als die planungsrechtliche Option besonderer städtebaulicher Gründe nach BauNVO verstanden werden.

- Eine Kommune (Neubrandenburg) hat im Bebauungsplan (Kerngebiet) festgeschrieben, dass das nach BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnen nicht zulässig ist.
- Eine Kommune (Cottbus) hat sich mit dieser Frage nicht beschäftigt, weil sie als Käufer der Immobilien die Flächen größtenteils selbst mit städtischen Nutzungen belegen will.

In der Zusammenschau zeigt sich, dass aus planungsrechtlicher Perspektive in den meisten Fallbeispielen Wohnen als untergeordnete Nutzung im Kerngebiet von den Kommunen als ausnahmsweise zulässig angesehen wird und das in einem Fallbeispiel auch ein gewichtiger Anteil von Wohnen realisiert wurde, was als Festsetzung aus besonderen städtebaulichen Gründen interpretiert werden könnte.

5.2 Gebäudetyp im Kontext Bauordnungs- und Baunebenrechtlicher Anforderungen

Aus der Kombination des Gebäudetyps Kaufhaus (großformatiger rechteckiger oder quadratischer Gebäudetyp mit hohen Raumtiefen und einer für Wohnen unzureichenden natürlichen Belichtung der Innenbereiche) und den bauordnungsrechtlichen und baunebenrechtlichen Anforderungen, die im Rahmen eines Umbau berücksichtigt werden müssen, resultieren hohe Umbaukosten für die Herstellung von Wohnungen in ehemaligen Kaufhäusern, gerade weil der Bestandsschutz beim Umbau wegfällt.

- So gelten die Brandschutzvorschriften für Wohnen (z.B. Errichtung eines zweiten Fluchtweges) für jede einzelne Wohnung, führen aber bei nur wenigen Wohnungen (z.B. nur das obere Geschoss) zu relativ hohen Kosten je Einheit.
- Die Lärmschutzanforderungen sind relevant im Hinblick einerseits auf den innerstädtischen Standort und der Lage im Kerngebiet (in dem es zu erhöhtem Lärm kommen kann). Andererseits sind die Lärmquellen, die sich aus den verschiedenen Nutzungen ergeben können, für das Wohnen zu berücksichtigen.
- Gerade bei Kaufhäusern mit ihren häufig umfangreichen Gebäudetiefen und hohen Anteilen unbelichteter Flächen im Inneren ist die Herstellung einer ausreichenden Belichtung sehr aufwändig und kann mittels „Reinschneiden“ eines Lichthofs erreicht werden. Das kann wiederum die Statik des Gebäudes beeinflussen und in der Folge zu höheren Kosten für eine erforderliche statische Ertüchtigung führen. Gleichzeitig geht mit einem Lichthof auch potenzielle Nutzfläche verloren, was sich ertragsmindernd auswirkt.
- Ebenso erhöhen Vorgaben des Denkmalschutzes häufig die Baukosten (wie im Fall von Herne, vgl. Kapitel 3.7) oder führen dazu, dass wie in Gelsenkirchen (vgl. Kapitel 2.2) keine Wohnungen realisiert wurden, weil keine Balkone angebaut werden durften.
- Die in den kommunalen Stellplatzsatzungen festgelegten Stellplatzschlüssel erhöhen die Kosten für den Umbau, insbesondere dann, wenn für jede Wohnung ein Stellplatz gefordert wird. Eine aktuelle Studie des IW zeigt nicht nur die hohen Kosten für die Errichtung von Stellplätzen, sondern auch, dass sich die Vorgaben

der Landesbauordnungen und der kommunalen Stellplatzsatzungen in geringem Maß an den Bedarfen der Bewohner orientieren.[14] Das spielt insbesondere in Kerngebieten, d.h. zentralen Lagen, eine Rolle, in denen die Bewohner seltener ein Auto benötigen als an Stadträndern.

5.3 Keine ausreichenden Erträge aufgrund des Standortes

Das Wohnen in der Innenstadt, in denen die meisten der analysierten Fallbeispiele liegen, ist nicht überall attraktiv und nachgefragt. In vielen Städten ist die Innenstadt eine eher schlechtere Wohnlage. Daher sind dort auch die erzielbaren Erträge niedrig. Kommt hinzu, dass auch die Stadt bzw. die Region geringe Mieten und Kaufpreise für Wohnen hat, ist eine Umnutzung in Wohnen in solchen Objekten keine wirtschaftlich tragfähige Option.

[14] https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2023/Stellpl%C3%A4tze_im_Wohnungs-bau.pdf

6. Schlussfolgerungen

6.1 Schaffung von Wohnraum in ehemaligen Kaufhäusern

In den seit Ende der 1990er Jahre geschlossenen 131 Kaufhäusern großer Kaufhausketten ist selten Wohnraum entstanden. In den 56 ehemaligen Kaufhäusern, die als eigenständige Gebäude erhalten geblieben sind und derzeit genutzt werden bzw. sich im Umbau befinden (vgl. Kapitel 2.1), sind nur in acht Häusern Wohnungen entstanden. Die meisten davon (5 Häuser) liegen im Kerngebiet. Dort sind insgesamt rund 350 Wohnungen entstanden bzw. befinden sich im Bau (vgl. Kapitel 2.2.4). Gemessen an dem in Kapitel 1 angesprochenen fehlenden 720.000 Wohnungen in Deutschland ist das sehr wenig. Das nur wenige Wohnungen in ehemaligen Kaufhäusern entstanden sind, liegt vor allem daran, dass die nachgenutzten Häuser nach wie vor mehrheitlich als Handelsimmobilien genutzt werden, da es eine Nachfrage hierfür gibt. Es liegt aber auch an anderen Faktoren, die im nachfolgenden Kapitel dargestellt werden.

6.2 Förderliche und hemmende Aspekte einer Nachnutzung von Kaufhäusern (für Wohnen)

Es lassen sich folgende Aspekte zusammenfassen, die sich förderlich und hemmend auf die Nachnutzung von ehemaligen Kaufhäusern auswirken können.

Abbildung 19: Förderliche und hemmende Aspekte für eine Nachnutzung ehemaliger Kaufhäuser

Mögliche förderliche Aspekte	Mögliche hemmende Aspekte
• Offensive Suche des Gesprächs zwischen der Stadt und dem Eigentümer/Verwalter • Frühzeitige Ankaufsprüfung durch Projektentwickler • Offenheit der Kommune im Hinblick auf Nutzungsoptionen • Frühzeitige Abstimmung des Nutzungskonzeptes mit der Stadt bzw. den relevanten Stellen • Kommune geht ins Risiko in den Fällen, in denen eine privatwirtschaftliche Entwicklung (erstmal) nicht stattfindet	• Restriktive Vorgaben der Kommune im Hinblick auf eine Wohnnutzung (Planungsrecht) • Wegfall des Bestandsschutzes und Notwendigkeit Neubau-Vorgaben zu erfüllen (Bauordnungsrecht, v.a. Lärmschutz, Brandschutz) • Denkmalschutzvorgaben, die zu hohen Mehrkosten führen oder die Schaffung guter Wohnqualitäten verhindern • Erforderliche Stellplatzzahl entspricht nicht den Bedarfen der Bewohner • Schlechte Positionierung des Wohnstandortes Innenstadt • Langer Zeitraum bis zum vollständig anerkannten Bauantrag • Fehlende / mangelhafte Kommunikation zwischen der Stadt und dem Eigentümer / Projektentwickler über realistische Nutzungsoptionen • Fehlendes tragfähiges Nachnutzungskonzept, sondern Agieren mit (temporären) Einzelvermietungen • Keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers

Quelle: eigene Darstellung empirica

6.3 Mögliche Handlungsansätze

Nachfolgend werden mögliche Handlungsansätze aufgezeigt für ein mehr als Wohnen in ehemaligen Kaufhäusern, die Realisierung auch von günstigem Wohnen sowie einer beschleunigten Entwicklung bei der Nachnutzung.

6.3.1 Mehr Wohnen durch Ausnutzung des Planungsrechts

Die analysierten Fallbeispiele zeigen, dass die meisten Kommunen offen gegenüber einer Wohnnutzung in den ehemaligen Kaufhäusern sind. Aufgrund der Lage zumeist im Kerngebiet wird es jedoch nicht möglich sein, ein ehemaliges Kaufhaus vollständig zu einer Wohnimmobilie umzunutzen. In den Erdgeschossen werden immer Frequenznutzungen unterzubringen sein, die zu einem Erhalt der gerade für Innenstädte bzw. insbesondere für Fußgängerzonen essenziellen „Lauflage“ beitragen. Hier sollten Kommunen auch offen sein, gegenüber der Anforderung an Frequenznutzungen im Erdgeschoss und diese nicht ausschließlich an Einzelhandel zu koppeln. Vorstellbar sind z.B. auch kulturelle, gastronomische oder Bildungsnutzungen. Hier sind auch in der Zusammenarbeit von Kommunen und Eigentümern und Projektentwicklern gute Ideen zu entwickeln.

Diese in den Fallbeispielen festgestellte Offenheit der Kommunen fokussiert sich im Kerngebiet der Baunutzungsverordnung entsprechend auf Wohnen zu einem untergeordneten Anteil. Dieser wird von den Kommunen nicht weiter quantifiziert, sondern beschrieben als Wohnen in den oberen Geschossen. Kommunen, die bislang im Kerngebiet Wohnen ausschließen und in denen es nachnutzbare Kaufhäuser gibt, sollten auf jeden Fall das Wohnen in einem untergeordneten Gewicht (in den oberen Geschossen) ausnahmsweise zulassen.

In den Fällen, in denen ein bestehender Bebauungsplan Wohnen ausschließt oder nicht explizit als Nutzungsoption benennt, sollte dieser überarbeitet werden, auch mit dem Ziel, mehr Wohnen als nur untergeordnet zuzulassen. Das ist konform mit der Baunutzungsverordnung, die es erlaubt, bei besonderen städtebaulichen Gründen Wohnen auch im umfangreicheren Maß zuzulassen (z.B. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses). Als städtebauliche Gründe dürfte die Stärkung einer Innenstadt als Wohnstandort (vor dem Hintergrund, dass viele Innenstädte bereits heute eine wichtige Wohnraumfunktion haben) im Kontext nachhaltig schwieriger Rahmenbedingungen insbesondere für Einzelhandel in Obergeschossen zielführend sein. In diese Betrachtung einzubeziehen sind auch die Perspektiven des Einzelhandels vor Ort.

Kommunen können auch überlegen, ob die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Grundstück eines ehemaligen Kaufhauses (und der Festlegung eines potenziell höheren Anteils Wohnen) Sinn macht, weil damit potenziellen Investoren Planungssicherheit signalisiert werden kann. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans zeitaufwändig ist.

6.3.2 Erhöhung der Wirtschaftlichkeit durch geringere Kosten und höhere Erträge

Das Ziel einer besseren Wirtschaftlichkeit von nachgenutzten setzt auf der Kostenseite einerseits und auf der Ertragsseite andererseits an.

Eine wesentliche Aufgabe sollte es sein, den Bestandsschutz bei der Umnutzung von ehemaligen Kaufhäusern so weit wie möglich zu erhalten. Derzeit entfällt der Bestandsschutz bei einer rechtserheblichen Nutzungsänderungen und bei baulichen Änderungen die ein unschädliches Maß überschreiten. Der wegfallende Bestandsschutzes führt dazu, dass insbesondere durch die Vorschriften bei Brandschutz, Lärmschutz und Statik hohe Umbaukosten entstehen. Hier sollten Lösungen gefunden werden, Bestandsmaßnahmen anders zu behandeln als Neubaumaßnahmen. Konkrete Vorschläge dazu, welche einzelnen Aspekte der genannten Themenbereiche bei Umbaumaßnahmen im Bestand zu bearbeiten sind, lassen sich nicht aus den analysierten Fallbeispielen ableiten und müssen im Detail im Rahmen einer weitergehenden Untersuchung geklärt werden.

Denkmalschutzauflagen können gerade für Wohnen ein großes Hemmnis sein, um die für das Wohnen erforderlichen Qualitäten zu schaffen. Bei Kaufhäusern geht es dabei vor allem um die Themen Belichtung und Balkone. Die Schaffung entsprechender Wohnqualitäten sollten im Fokus von Abstimmungen mit den Denkmalschutzbehörden stehen. Hier sollte der Denkmalschutz keine Hürde sein. Ggf. sind hierfür auf der Bundesebene entsprechende Anpassungen beim Denkmalschutz zu diskutieren.

Gerade bei ehemaligen Kaufhäusern, die zumeist in der Innenstadt liegen, sollten die Stellplatzanforderungen kein Hemmnis sein. Der Stellplatzbedarf der Bewohner innerstädtischer Lagen ist aller Erfahrung nach nicht so hoch wie in anderen Bereichen einer Stadt. Das sollte bei der Nachnutzung ehemaliger Kaufhäuser berücksichtigt werden. Auf der kommunalen Ebene müssen hier entsprechende Lösungen gefunden werden (in den Stellplatzsatzungen).

Die Umbaukosten eines ehemaligen Kaufhauses sind hoch aufgrund der besonderen baulichen und auch rechtlichen Herausforderungen, was gerade im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum relevant ist. So ist das Reinschneiden von Lichthöfen in die großen Kubaturen von Kaufhäusern sehr aufwändig. Daher sollte über spezielle Förderprogramme seitens des Bundes nachgedacht werden, die einen Teil der Baukosten kompensieren können.

Zudem können Kommunen das bestehende Instrumentarium der Städtebauförderung nutzen. Hierfür ist es erforderlich, wie im Fall von Herne, den Bereiche der Stadt, in dem ein ehemaliges Kaufhaus liegt, als Fördergebiet festzulegen (in Herne Stadtumbau West). Hier sind die Möglichkeiten durch die Kommunen auszuloten.

Da gerade auch preiswerte Wohnungen in den Städten fehlen, können auch die Fördermittel der Länder für die soziale Wohnraumförderung in Anspruch genommen werden. Die jeweilige Wohnraumförderbestimmungen der Länder sehen in aller Regel bestimmte maximale Wohnungsgrößen je nach Haushaltsgröße vor und darüber hinaus können auch weitergehende Bestimmungen über herzustellende Wohnraumqualitäten in den Vorschriften enthalten sein. Diese Regularien können im Widerspruch zu dem baulich Möglichen in einem ehemaligen Kaufhaus stehen. Daher ist im Fall einer Schaffung von sozialem Wohnraum in ehemaligen Kaufhäusern über mögliche Abweichungen von diesen Vorschriften auf der Länderebene nachzudenken.

Ehemalige Kaufhäuser liegen vor allem in der Innenstadt. Gleichzeitig ist das Wohnen in der Innenstadt in vielen Städten in Deutschland wenig attraktiv, was sich auch tlw. in niedrigen Mietniveaus zeigt. Um eine für das Wohnen höhere Attraktivität des Wohnstandortes Innenstadt zu erreichen, ist eine bessere Positionierung der Innenstadt als Wohnort erforderlich. Das bedeutet Investitionen der Kommunen in die städtebauliche

Attraktivität und die Schaffung einer vielfältigen Nutzungsstruktur. Das setzt entsprechende Integrierte Entwicklungskonzepte (ISEK) voraus.

6.3.3 Beschleunigung der Umnutzung durch verbindlichen Abstimmungs- und Genehmigungsprozess

Städte sollten im Kontext der Nachnutzung von Kaufhäusern einen verbindlichen Abstimmungs- und Genehmigungsprozess einführen, da aus der Immobilienwirtschaft immer wieder von sehr langen Phasen gerade bei Umnutzungsprozessen berichtet wird. Ziel ist es, den Zeitraum vom ersten Nutzungskonzept, das vom Eigentümer oder Projektentwickler für die Nachnutzung eines Kaufhauses entwickelt wird, bis zu einem genehmigungsreifen Vorhaben zu verkürzen. Kommunen sollten den Zeitraum klar definieren. Dieser sollte nicht länger als drei oder vier Monate dauern. Hierfür sollten Kommunen ein Gremium einsetzen, bestehend aus Vertretern aller im Rahmen der Genehmigung relevanten Stellen der Stadtverwaltung und sonstiger Institutionen (z.B. Feuerwehr) sowie politischen Vertretern. Die Teilnahme von politischen Vertretern ist wichtig, um die Argumente und ggf. Vorbehalte aus dem politischen Raum bei der Konzeptentwicklung zu berücksichtigen. So kann auch langwierigen politischen Diskussionen in politischen Gremien schon im Vorfeld begegnet werden. In dieser Runde stellt der Eigentümer der Immobilie oder / und der Projektentwickler den ersten Konzeptvorschlag vor und dieser wird im Hinblick auf eine Genehmigung diskutiert. Anhand der Anregungen überarbeitet der Eigentümer / Projektentwickler den ersten Entwurf und präsentiert und diskutiert diesen in einer zweiten Sitzung des Gremiums. Auch diese Anregungen werden bei der weiteren Konkretisierung des Nutzungskonzeptes berücksichtigt. Da so überarbeitete Konzept wird dann in einer finalen Sitzung verabschiedet und bildet die Grundlage für den Bauantrag. Dieser Bauantrag muss vollständig sein, so dass das Vorhaben im Rahmen der gesetzlich definierten maximalen Zeit genehmigt wird und mit dem Umbau begonnen werden kann.

Neben der eingangs dargestellten Beschleunigung des Abstimmungs- und Genehmigungsprozesses hat sich im Rahmen der analysierten Fallbeispiele gezeigt, dass es bereits im Vorfeld des Genehmigungsprozesses z.T. erhebliche Verzögerungen geben kann, die zu langen Phasen des Leerstands ehemaliger Kaufhäuser führt. Ein wichtiges Hemmnis dabei kann eine mangelnde Verkaufsbereitschaft des Eigentümers sein. Im ersten Schritt wäre es wichtig, dass es eine offensive Suche des Gesprächs zwischen der Stadt und dem Eigentümer bzw. dem Verwalter (der i.d.R. der erste Ansprechpartner ist) gibt, um die Perspektiven des Eigentümers kennenzulernen. Wenn der Eigentümer eine börsennotierte, publikationspflichtige Gesellschaft ist, die die Immobilien mit einem (auf der vorherigen Kaufhausnutzung) hohen Buchwert in den Bilanzen stehen hat, und ein Verkauf zu deutlich niedrigerem Preis unter Buchwert (da durch ein Nachnutzungskonzept kaum mehr die hohen Ertragswerte der Single-Use-Kaufhausnutzung erreicht werden können) eine Wertberichtigung zur Folge hätte, dann ist die Verkaufsbereitschaft gering. Sofern Kaufinteressenten keine Fördermittel in Anspruch nehmen können (und damit eine grundsätzlich höhere Zahlungsbereitschaft vorstellbar ist), ist dem Eigentümer ein realistischer Kaufpreis zu kommunizieren durch die Darstellung eines wirtschaftlich tragfähigen Konzeptes. Hierbei kann auch eine Option diskutiert werden mit einer möglichen späteren „Nachzahlung“, wenn sich das Konzept als wirtschaftlich besser herausstellt. Diese Option gilt auch in Fällen, bei dem es im Rahmen von Erbpachtverhandlungen Verzögerungen gibt, weil der Erbpachtgeber keine Abstriche machen möchte von der vormals hohen Erbpacht.

ANHANG

Liste der Gesprächspartner

Stadt Bottrop, Fr. Kleinheins

Stadt Cottbus, Dr. Nigemann

Stadt Flensburg, Hr. Krüger

Stadt Herne, Hr. Wixforth

Stadt Leipzig, Fr. Scheller

Stadt Mannheim, Dr. Ehrbeck

Stadt München, Fr. Bäumler

Stadt Neubrandenburg, Hr. Renner

Stadt Trier, Fr. Borkam, Fr. Dilzer

Demire AG, Hr. Friedel

DIRINGER & SCHEIDEL GmbH & Co. Beteiligungs KG, Hr. Langendörfer

GbR Andresen, Hr. von Mering

HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Hr. Mussehl

James Cloppenburg Real Estate Holding KG, Hr. Meyer

Landmarken AG, Hr. Binsfeld

Literatur

BBE & IPH (2023): Zukunft der Kauf- und Warenhäuser- Sinnvolle Nachnutzung der einstigen Einkaufsmagneten

BBSR (2014): Shoppen – in der City?

BBSR (2015): Innovation für Innenstädte Nachnutzung leerstehender Großstrukturen

Pwc (2020): Die Zukunft der Warenhaus-Immobilien – Eine PwC-Studie zu aktuellen Nachnutzungskonzepten

Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020: Neueröffnung nach Umbau. Konzepte zum Umbau von Warenhäusern und Einkaufscentren

Hangebruch, N.: (2012): Entwicklungstendenzen im Einzelhandel und ihre Konsequenzen für die Nachnutzung ehemaliger Kauf- und Warenhausstandorte (in Heinz Konze, Michael Wolf (Hrsg.): Einzelhandel in Nordrhein-Westfalen planvoll steuern!)

Innovationsagentur Stadtumbau NRW (2009): Innovative Ansätze und Beispiele zur Umsetzung von Kaufhäusern