

Dialogforum II: Nachbarschaft, Begegnung, Miteinander in der Innenstadt

Thementisch 2: Zwischennutzungen in der Innenstadt

Impulsvortrag: Stefanie Raab, coopolis Planungsbüro für kooperative Stadtentwicklung, Berlin

In der Diskussion am Thementisch zum Impulsvortrag von Stefanie Raab wird zuerst die Frage aufgeworfen, wie Eigentümer zu einer neuen Nutzung ihrer Immobilie und einer damit verbundenen Reduktion des Mietpreises bewegt werden können. Die Grundlage dafür sind, so Frau Raab, individuelle Einzelgespräche und weniger Versammlungen mit den Eigentümern. Eigentümer mit Leerstand würden in Versammlungen vor anderen Eigentümern nur ungern zugeben, dass sie es nicht geschafft haben, neue Mieter zu akquirieren. Frau Raab weist die Eigentümer in den Gesprächen darauf hin, dass der Leerstand sich langfristig nicht bessern werde und aus diesem Grund geringere Mieteinnahmen die einzig verbleibende Option seien. In jedem Fall sei es wichtig, an bestehende „Kulturen“ anzuknüpfen und Nutzungsmöglichkeiten zu suchen, die in dem jeweiligen lokalen Kontext zu etablieren sind.

Grundlegend für eine erfolgreiche Zwischennutzung sind weiterhin ein vertrauensvolles Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter sowie entsprechende Mietverträge. Frau Raab erläutert, dass jeder interessierte Existenzgründer einen detaillierten Nutzungsplan erstellen muss, mit dem er sich auf leerstehende Räumlichkeiten bewirbt. Der Eigentümer suche sich dann aus, an welchen Zwischennutzer er seine Immobilie vermieten möchte. Im Idealfall entsteht ein auf Verständnis und Vertrauen beruhendes Verhältnis zwischen beiden Parteien, das in fairen und langfristig ausgelegten Gewerbemietverträgen festgehalten wird. Die Verträge enthalten deswegen auch kommunikative Elemente, um das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter besonders in der kritischen Gründungsphase zu stärken. Frau Raab zeigt weiterhin auf, wie die Vermieter durch die Zwischennutzung profitieren. Die Mieter machen zunächst die Räumlichkeiten nach oftmals langem Leerstand nutzbar und investieren dann auch langfristig in deren Instandhaltung. Diese Arbeiten werden schließlich in eine mietfreie Zeit umgerechnet. In dieser Zeit muss der Nutzer lediglich für die Betriebskosten aufkommen und kann sich somit zunächst einfacher etablieren. Die Eigentümer müssen keinen Leerstand mehr beklagen und gewinnen mittelfristig die Option auf Mieteinnahmen sowie die Instandhaltung ihrer Räumlichkeiten.

Kommunen können Zwischennutzungen fördern, indem sie bestimmte Gesetze und Richtlinien zumindest zeitweise aussetzen, um neuen Mietern entgegenzukommen. Als Beispiele dafür nennt Frau Raab Stellplatzverordnungen oder Hygienevorschriften wie die Verfügbarkeit von Toiletten in Gastronomiebetrieben. Hiermit könnten die Kommunen neuen Gewerbetreibenden auch ohne finanzielle Förderung dabei helfen, sich zu etablieren. Wichtig sei es zunächst, Grundlagen zu schaffen, die später nachgebessert werden könnten. Eine solche Flexibilität kommunaler Verwaltungen sei allerdings nicht in jeder Hinsicht sinnvoll. Dies gelte insbesondere dann, wenn neue Nutzungen auch langfristig nicht in bestehende Strukturen eingebettet werden könnten. So sollte die Kommune z.B. bei der Einrichtung eines Hostels in einem Wohngebiet entsprechend eingreifen.

Die Gesprächsrunde bewegt die Frage, inwiefern das Konzept der Zwischennutzung auf Klein- und Mittelstädte im ländlichen Raum übertragbar ist. Welche Nutzungsmöglichkeiten sind in diesem Kontext sinnvoll? Wie kommen kreative Mieter bei den Eigentümern und auch in den Kleinstädten selbst an?

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer beklagen besonders, dass Gemeinden im ländlichen Raum oftmals nicht über ausreichende finanzielle Mittel verfügen, um die Organisation von Zwischennutzungen zu fördern. In Klein- und Mittelstädten mangle es aber auch an Zwischennutzern aus der Kreativwirtschaft, eine Umsetzung des in Berlin so erfolgreichen Konzeptes sei im ländlichen Raum daher kaum möglich. Frau Raab sieht die Übertragbarkeit des Konzeptes hingegen als einen individuellen Lernprozess, der auch durch (kreative) Netzwerke unterstützt werden kann. Als Beispiel führt sie den Ort Bad Berneck im

Fichtelgebirge an, in dem traditionell Kreativwirtschaft tätig und somit ein entsprechendes Unternehmensnetzwerk vorhanden ist. Bad Berneck konnte diese Strukturen mit dem bestehenden „Raumwohlstand“ verbinden und so Kreative aus großen Metropolen anlocken, in denen oftmals Raumknappheit herrscht. Im Allgemeinen seien Kreative eine sinnvolle Bereicherung im ländlichen Raum. Sie benötigen lediglich mehr Unterstützung zur Umsetzung ihres Integrationspotenzials, da die Branche an sich als eher unsicher gilt. Der Aufbruchcharakter, der mit der Branche verbunden ist, bringe zudem eine positivere Atmosphäre in die Stadtzentren als etwa Shisha-Bars oder Frisörsalons, so Frau Raab. Eine weitere Zielgruppe seien Migrantinnen und Migranten als Zwischennutzer. Die Bereitschaft zur Existenzgründung ist in dieser Bevölkerungsgruppe ohnehin oft höher, sie können entsprechend qualifiziert und unterstützt werden. Durch den Aufschwung in Bad Berneck kommen schließlich auch anerkannte Geflüchtete zurück, um sich dort anzusiedeln und dauerhaft zu bleiben.

Aus der Gesprächsrunde wird die Frage aufgeworfen, welche weiteren Nutzungsformen über Zwischennutzungen etabliert werden können, da Kreativwirtschaft nicht überall möglich ist. Paul Dominik Hasler vom Schweizer Netzwerk Altstadt merkt dazu an, dass die Nachfrage nach Erdgeschossflächen im Allgemeinen abnimmt. Er sieht daher in der Reduktion der Mietpreise den Anreiz, bestehende Geschäfte zu halten und neue Gewerbe anzusiedeln. Auch für die Eigentümer sollte dies im eigenen Interesse sein, da geringere Mieteinnahmen immerhin besser sind als Leerstand. Die attraktiveren Mietbedingungen könnten dann automatisch neue Nutzungsformen hervorbringen. Frau Raab unterstreicht dagegen, ein Zwischennutzungskonzept sei auch auf ländliche Regionen anwendbar. Aufgrund der anderen Marktsituation müssten lediglich andere Fragen an Nutzer und Eigentümer gestellt werden.

Da in vielen Städten Geschäfte im Innenstadtbereich schließen, verlieren die Innenstädte an Attraktivität. Zusätzlich steigt der Druck auf den innerstädtischen Einzelhandel durch den Online-Handel und das Angebot in den nächstgrößeren Städten. Zudem seien viele Immobilieneigentümer nicht vor Ort ansässig und sähen ihre Immobilie lediglich als Renditeobjekt. Dies schlage sich dann in Nutzungen nieder, die die Lagequalität beschädigen, z.B. Handyshops. In jedem Fall rät Frau Raab dazu, undurchsichtige Mietsituationen aufzudecken und durch viel Überzeugungsarbeit Eigentümer zu alternativen Nutzungen zu bewegen. Sobald Stadtviertel allmählich aufgewertet werden, würden sich auch weitere unerwünschte Nutzer aus den entsprechenden Flächen verabschieden. Den lokal verwurzelten Eigentümern läge zwar viel an einer sinnvollen aufwertenden Nutzung ihrer Immobilie, doch fehlten ihnen oft die hierzu nötigen finanziellen Mittel.

Hinderlich für neue Nutzungen kann aber auch eine allzu große räumliche Nähe der Eigentümer zu ihren Gewerbeflächen sein. Vielfach wohnen die Eigentümer im ersten Stockwerk des Hauses, und die von ihnen ehemals als Geschäftsräume genutzten Erdgeschossflächen stehen leer. Viele Eigentümer sehen nur ungern fremde Menschen in ihren alten Geschäftsräumen. Frau Raab unterstreicht, dass grade im ländlichen Raum oft viel Kommunikation notwendig sei, um alte etablierte Unternehmer von einer neuen Nutzung zu überzeugen. Ein mögliches Pro-Argument: Die Eigentümer können in ihren eigenen Räumen „mietfrei im Alter“ wohnen bleiben, während die Erdgeschossfläche durch die Zwischennutzer in Stand gehalten wird. Auch eine Übernahme der Immobilie durch den Zwischennutzer, verbunden mit einem lebenslangen Wohnrecht der ursprünglichen Eigentümer, ist eine denkbare Option. In jedem Fall ist eine solche Umstrukturierung ein langfristiger Prozess, für den zunächst das nötige Vertrauen geschaffen werden muss. Verwaltungen seien hierfür jedoch nicht immer der richtige Gesprächspartner.

Problematisch werde es, wenn große, teils ausländische Investoren auftreten. Dies erhöhe das Preisniveau, wodurch lokale Gewerbetreibende oft verdrängt werden und sich kleine Geschäfte gar nicht erst etablieren können. Zudem klagen viele Gemeinden darüber, dass Investoren aus spekulativen

Gründen Objekte vor Ort kaufen, diese dann aber nicht nutzen. Auch wenn sich viele Städte dagegen machtlos fühlen, so Frau Raab, kann dies als Verstoß gegen die Gemeinwohlbindung des Eigentums vor Gericht gebracht werden. Zudem könnte dieses Problem durch Maßnahmen wie z.B. eine extra Besteuerung des Grunderwerbs durch ausländische Investoren eingedämmt werden. In Berlin-Neukölln konnten große Investoren nicht Fuß fassen, da Eigentümer durch die gute Bindung an ihre Mieter diese verteidigten. So haben sich die lokale Verankerung der Eigentümer und deren wertkonservative Einstellung als relevante Faktoren in der Abgrenzung zu finanzstarken Investoren erwiesen.

Frau Raab fasst schließlich zusammen: Die Organisation von Zwischennutzungen ist oft schwierig und risikobehaftet, da viel öfter in ökonomische Produkte als in soziale und kulturelle Ressourcen investiert wird. Es bedürfe stets einer individuellen, situationsabhängigen Planung sowie viel Kommunikations- und Überzeugungsarbeit, um „eingefahrene“ Muster aufzubrechen und neue Zwischennutzungen zu etablieren.