E010400 18. Juni 2025

LANDESHAUPTSTADT

WIESBADEN

Eg.: 17-06-25

über
Herrn Oberbürgermeister
Gert-Uwe Mende

über
Magistrat

und
Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Dr. Gerhard Obermayr

an den Ausschuss für Wirtschaft,
Beschäftigung, Digitalisierung und Gesundheit

Der Magistrat

Bürgermeisterin

Christiane Hinninger

16. Juni 2025

Tagesordnung I Punkt 5 der öffentlichen Sitzung am 25.03.2025

Antrags-Nr. 25-F-63-0021

Leerstandsmanagement in der Innenstadt
(Beschluss-Nr. 0029)

Der Magistrat wird gebeten,

1) dem Ausschuss schriftlich über den aktuellen Stand des Leerstandsmanagements in der Wiesbadener Innenstadt zu berichten. Dabei soll insbesondere dargelegt werden:
   a. Inwieweit die großen Immobilienunternehmen Gesprächsangebote zur Reduzierung von Leerständen angenommen haben oder kooperativer geworden sind.
   b. Welche Maßnahmen bisher umgesetzt wurden, um die Bereitschaft der Immobilieninhaber zur Mitwirkung zu fördern.
   c. Welche Hürden weiterhin bestehen, die eine zügige Nachnutzung leerstehender Immobilien erschweren.

2) welche Best-Practice-Beispiele aus anderen Kommunen, etwa Hanau (Projekt Hanau aufLADEN), auch für Wiesbaden zur Übernahme geeignet wären.

3) die Einführung des digitalen Matching-Tools LeAn für Leerstand und Ansiedlung, das im Rahmen des vom Bundeswirtschaftsministerium geförderten Projekts „Stadtlabore für Deutschland" entwickelt wurde, auch für Wiesbaden zu prüfen. Die datenschutzkonforme Open-Source-Web-Anwendung steht allen interessierten Kommunen kostenlos zur Verfügung und wird auch in Hanau genutzt.

4) bezugnehmend auf den Galeria Leerstand mit anderen Großstädten Kontakt aufzunehmen, um eine gemeinsame Handlungsperspektive abzustimmen.

Dezernat für
Umwelt, Wirtschaft,
Gleichstellung und
Organisation

Gustav-Stresemann-Ring 15, Gebäude B
65189 Wiesbaden
Telefon: 0611 31-2555
Telefax: 0611 31-3956
E-Mail: dezernat.II@wiesbaden.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Beschluss teile ich Ihnen mit:

Zu 1.

Einleitend ist anzumerken, dass Wiesbaden kein strukturelles Problem mit Leerständen hat, die aktuelle Leerstandsquote pendelt zwischen 10 und 12%. Im Vergleich zu anderen Städten vergleichbarer Größe liegt die Leerstandsquote auf einem durchschnittlichen, in Teilen sogar niedrigen Niveau.
Eine Leerstandsquote von etwa 10 % wird gemeinhin als Mindestmaß angesehen, um einen funktionierenden Markt sicherzustellen. Bei kompletter Markträumung stünden für Neuansiedlungen und Umzüge innerhalb des Stadtgebietes keine Angebote zur Verfügung, was sich negativ auf die Attraktivität des Standortes auswirken würde.
Vor allem in der Kernzone rund um den Marktplatz, Schiffchen und Luisenstr. sind die Leerstandsquoten niedrig. Für kleinteilige Einzelhandelsflächen ist die Innenstadt ein hochattraktiver Markt, hier erfolgt die Nachbelegung überdurchschnittlich schnell.
Hier liegt die Herausforderung nicht in der Belegung der Flächen, sondern in der Qualität der Vermietung.
Die Wiesbadener Innenstadt besitzt ein Defizit im Bereich inhabergeführtem Einzelhandel, dem ein deutliches Übergewicht an Ketten und Filialisten entgegensteht. Dies lässt sich nicht durch Maßnahmen im Bereich des Leerstandsmanagements angehen, sondern erfordert eine Veränderung der Struktur bzw. der Rahmenbedingungen.
Zu nennen ist hier die Attraktivierung der Innenstadt durch Aufenthaltsflächen, Ausweitung des gastronomischen Angebots, Steigerung der Attraktivität für Familien und Schaffung von touristischen Angeboten. Dies ist durch das Citymanagement in Verbindung mit der Wirtschaftsförderung und der TriWiCon in der Umsetzung des Masterplan Innenstadt und des ZIZ Programms bereits angegangen worden, alle Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung haben jedoch prinzipiell einen langen Umsetzungshorizont, bis die Auswirkungen sich auf den Immobilienmarkt niederschlagen.
In den schwächer frequentierten Randbereichen haben auf Laufkundschaft ausgerichtete Einzelhändler einen schwereren Stand, die Leerstände konzentrieren sich folglich auf diese Bereiche. Ebenfalls besitzt Wiesbaden mehrere sehr große und somit plakative Leerstandsimmobilien. Im Gegensatz zu Ladenflächen für den Einzelhandel besteht aufgrund des Strukturwandels der Innenstadt kein Markt mehr für großvolumige Handelsflächen.

Zu den Unterpunkten antworte ich wie folgt:

a) Seit der Einrichtung der Stabsstelle Citymanagement wird ein kontinuierlicher Austausch mit Immobilieneigentümerinnen und Eigentümern, Verwaltungen, Maklerfirmen und weiteren Akteurinnen und Akteuren der Immobilienbranche gepflegt. Die Reaktionen auf die Kontaktaufnahme waren jedoch sehr unterschiedlich: Während einige angesprochene Akteure kein Interesse an einem Austausch zeigten, waren andere zurückhaltend, und wiederum andere signalisierten großes Interesse an einer Zusammenarbeit.

Allen Gesprächsbeteiligten wurde das starke Interesse der Stadt an der Reduzierung von Leerständen vermittelt, und es wurde der Wille zur Zusammenarbeit mit den Immobilienverantwortlichen betont. Viele Gesprächsbeteiligte äußerten Interesse an der Vermittlung von Kontakten und Mietinteressierten. Zudem wurden die städtischen Aktivitäten

/3

zur Schaffung eines attraktiven Umfelds, wie Sauberkeit, Sicherheit, Begrünung, hochwertige Möblierung, Beleuchtung und Veranstaltungen, durchweg positiv aufgenommen.

b) Bisher hat das Citymanagement auf eine direkte Ansprache gesetzt, was in vielen Fällen zu wertvollen und vertrauensvollen Kontakten geführt hat. Darüber hinaus arbeitet das Citymanagement derzeit an der Konzeption einer Veranstaltung für Immobilienverantwortliche, um den Austausch weiter zu vertiefen. Hierbei wird auch die IHK eingebunden, die Interesse an einer sinnvollen Mitgestaltung der Thematik signalisiert hat.

c) Das Citymanagement identifiziert mehrere Faktoren, die eine zügige Nachnutzung von leerstehenden Immobilien erschweren:

1. **Nicht marktgerechte Immobilien**: Die Größe, der Zuschnitt und die Ausstattung leerstehender Immobilien sind oft nicht marktgerecht, und erfordern gegebenenfalls umfangreiche Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen. Häufig sind diese Investitionen für Eigentümer nicht realisierbar, wodurch die Immobilien in einem schlechten Zustand verbleiben und nicht vermietbar sind.
2. **Unangemessene Mietforderungen**: Die veränderten Rahmenbedingungen erfordern oft eine Anpassung oder Flexibilisierung der Mietpreise. Einige Vermieter sind jedoch nicht bereit, ihre Mietforderungen anzupassen und bestehen auf den Preisen, die in der Vergangenheit erzielt wurden.
3. **Wunschmieter**: Viele Vermieter haben spezifische Vorstellungen darüber, an wen sie ihre Immobilien vermieten möchten, was dazu führt, dass Leerstände einer suboptimalen Nutzung vorgezogen werden.
4. **Unklare Eigentumsverhältnisse**: Bei zahlreichen Immobilien handelt es sich um Eigentümer- oder Erbengemeinschaften, die sich nicht über die zukünftige Nutzung des gemeinsamen Eigentums einig sind.
5. **Unattraktive Renditeaussichten**: Dies schränkt den Kreis potenzieller Investoren ein und verhindert kurzfristige Investitionen.

Zu 2.

Es existieren zahlreiche Beispiele aus anderen Städten für die Nachnutzung von Leerständen, die jedoch in einem Spannungsfeld stehen: Oft handelt es sich um neue, teilweise zweckfremde Nutzungen von Bestandsimmobilien in Innenstadtlagen, die einen hohen Investitionsbedarf erfordern, während gleichzeitig in der Regel niedrige Renditeerwartungen bestehen. Zudem sind die Flächen oft ungewöhnlich zugeschnitten.

Angesichts der Vielzahl von Faktoren, die in jeder Kommune unterschiedlich ausgeprägt sind, gibt es unserer Ansicht nach nicht die eine universelle Lösung, die auch in Wiesbaden anwendbar wäre. Es gilt vielmehr, geeignete Maßnahmen aus den Beispielen anderer Städte zu identifizieren und auf die Gegebenheiten in Wiesbaden abzustimmen. Erfolgreiche Projekte aus anderen Städten zeigen bestimmte Voraussetzungen auf:

- **Eine Vision**: Erfolgreiche Entwicklungen beginnen stets mit einer klaren Vision für die zukünftige Nutzung der Flächen.
- **Konzertiertes Vorgehen**: Eine enge Zusammenarbeit der relevanten Akteure fördert Synergien, Effizienz und spart Zeit.
- **Gesicherte Finanzierung**: Temporäre Zwischennutzungen lassen sich oft mit geringen Investitionen realisieren, während nachhaltige Projekte erhebliche Investitionen erfordern, die eine wirtschaftliche Tragfähigkeit der Nutzungen voraussetzen.
- **Multi-Use-Konzepte**: Erfolgreiche Projekte integrieren unterschiedliche Nutzungsarten wie Handel, Gastronomie, Dienstleistungen, Bildung und Kultur.
- **Vorkaufsrecht**: Einige Städte, wie beispielsweise Hanau, nutzen Vorkaufsatzungen, um sich Zugriffsmöglichkeiten auf strategisch wichtige Immobilien zu sichern.

Ein Beispiel ist die Initiative der Hanau Marketing GmbH „Hanau AufLADEN", die verschiedenen Aktivitäten zur strategischen Entwicklung der Hanauer Innenstadt bündelt. Der Stadthof Hanau demonstriert, wie in kurzer Zeit die ehemalige Kaufhof-Immobilie gekauft und mit innovativen Nutzungen belegt werden konnte, und verdeutlicht das produktive Zusammenspiel der genannten Voraussetzungen. Hanau stellt deshalb ein umfassendes Beispiel für integrierte Innenstadtentwicklung dar, bei denen auch von hohen finanziellen und personellen Aufwänden nicht zurückgeschreckt wird.

Zu 3.

„LeAn" ist ein Werkzeug zur Unterstützung bei der Vermittlung von Immobilien, das über zahlreiche Funktionen, darunter eine Immobilienbörse, verfügt. Das Citymanagement hat sich im vergangenen Jahr intensiv mit LeAn auseinandergesetzt und an mehreren Workshops teilgenommen. Die Entscheidung gegen die Anschaffung von LeAn wurde aus mehreren Gründen getroffen:

1. **Kosten**: Zwar gibt es eine kostenlose Version von LeAn, jedoch handelt es sich dabei um eine rudimentäre Open-Source-Version, die als kompliziert in der Bedienung gilt und sich an EDV-versierte Nutzer richtet. Für unerfahrene Nutzer wird die kostenpflichtige Version empfohlen, die jährliche Kosten von mindestens 8.000 € verursacht, die bei zusätzlichen Leistungen erheblich steigen können.
2. **Hoher Zeit- und Arbeitsaufwand**: Um die Möglichkeiten von LeAn voll auszuschöpfen, ist ein erheblicher Aufwand erforderlich. Das System basiert auf einem umfangreichen Datenpool, der teilweise erst erhoben und kontinuierlich aktualisiert werden muss. Zudem ist man auf die Kooperation und Bereitschaft der Immobilien-Eigentümer angewiesen, um alle Leerstände zu erfassen.
3. **Rolle des Citymanagements**: Das Citymanagement sieht sich nicht in der Rolle eines Maklers, sondern möchte sich auf eine neutrale Vermittler- und Beraterfunktion konzentrieren. In diesem Kontext ist der umfangreiche Datenpool von LeAn aus unserer Erfahrung nicht erforderlich.

Zu 4:

Es besteht bereits ein Austausch mit anderen Städten die ebenfalls von leerstehenden Galeria Immobilien betroffen sind, bei dem sich über Handlungsoptionen, Strategien zu Verhandlungen mit den Eigentümern der Liegenschaften und über die Rolle der Stadt bei der Entwicklung ausgetauscht wird. Dabei stellt sich heraus, dass die Situationen und Positionen der Städte sehr unterschiedlich sind, genauso wie die ehemals von Galeria genutzten Gebäude und die Bedarfe der Städte an Flächen für öffentliche Einrichtungen. So hat Hanau, wie beschrieben, ein sehr umfassendes Entwicklungs- und Investitionsprogramm für die Innenstadt verabschiedet, das Galeria Gebäude gekauft und entwickelt, während z.B. die Stadt Lünen den Eigentümer unterstützt, indem Gutachten zur Immobilie bereitgestellt und Kontakte zu Projektentwicklern vermittelt werden. In Siegen wird das Galeria Gebäude von der Universität teilweise zu einem Hörsaalzentrum umgebaut.

So unterschiedlich die Ausgangsvoraussetzungen und die Bedarfe an Flächen sind, so individuell gestalten sich auch die Lösungen. Unserer Erfahrung nach sind Städte mit positiven Beispielen sehr bereitwillig, in den Austausch zu gehen, und Erfahrungen zu teilen.

Ch. Hinninger

Christiane Hinninger
Bürgermeisterin