

01.11.2016

Ein Leerstand kommt selten allein

Analyse der Leerstandssituation in der Region Trier

Eine durchschnittliche Leerstandsquote von über elf Prozent in regionalen Mittelzentren und ausgewählten Grundzentren der Region: Dies ist das Ergebnis einer aktuellen Studie der IHK Trier in Kooperation mit der studentischen Unternehmensberatung „Contact & Cooperation“ der Universität Trier.

Ergänzend zu Vor-Ort-Begehungen in Konz, Morbach, Saarburg, Traben-Trarbach, Trierweiler, Wittlich, Gerolstein, Hillesheim, Prüm, Bitburg, Daun, Speicher, Bernkastel-Kues, Hermeskeil und Schweich haben Mitglieder von „Contact & Cooperation“ persönliche Interviews mit Vertretern von Stadtverwaltungen und Gewerbevereinen geführt, um die Leerstandssituation in den Ortskernen zu erfassen. Im Fokus stand insbesondere die Frage, wie sich die Sachlage in den Ortskernen in den vergangenen zehn Jahren verändert hat – und wie sie sich in der Zukunft voraussichtlich entwickeln wird.

Ortsübergreifende Problematik

Die Gesamtbetrachtung der untersuchten Orte zeigt, dass leerstehende Ladenflächen in den Ortskernen ein bedeutendes Problem darstellen. Etwa die Hälfte der Gemeinden weist eine vergleichsweise hohe Leerstandsquote von über zehn Prozent auf, darunter zwei Orte mit über 15 beziehungsweise 20 Prozent – hier ist akuter Handlungsbedarf gegeben. An den übrigen sieben Standorten stellt sich die Situation zwar weniger kritisch dar, dennoch gibt es auch hier bei mehr als 50 Prozent der analysierten Standorte einen „gemäßigten“ Handlungsbedarf. Nur in zwei untersuchten Orten liegt die Leerstandsquote unter fünf Prozent und gilt somit als unbedenklich.

Konkurrent Onlinehandel

Über alle Standorte hinweg sagten die Befragten aus, dass die Leerstände in den vergangenen zehn Jahren zugenommen hätten. Begründet wird dies unter anderem mit dem demografischen Wandel, der besonders in den ländlich geprägten Regionen stärker zu spüren sei. So wiesen Orte wie Schweich, Konz oder Saarburg, die sich in relativer Nähe zum einzigen Oberzentrum der Region – Trier – befinden, Leerstandsquoten weit unterhalb des Durchschnitts auf. Als weitere Ursache nannten die Ortsvertreter die Konkurrenz durch den wachsenden Onlinehandel und das dadurch veränderte Konsumentenverhalten der Bevölkerung vor Ort – damit gehe oft ein Frequenzrückgang in den Ortskernen einher. Hinzu kommen Einkaufszentren in der Peripherie sowie teils größere Nachbarstädte mit starkem Wettbewerb und attraktiverem Besatz, die ein besseres Einkaufserlebnis versprechen.

Kein systematisches Leerstandsmanagement

Um die Leerstandsproblematik gezielt anzugehen, ist es wichtig, die Situation vor Ort fest im Blick zu haben. Die Befragung ergab jedoch, dass nur in wenigen Städten ein systematisches Leerstandsmanagement besteht, das konkrete Daten zu den betroffenen Immobilien sammelt. Hier muss nachgebessert werden. Maßnahmen zur direkten Leerstands-beseitigung sowie Initiativen, die

eine Verschönerung des Stadtbilds zum Ziel haben, werden bereits von zwei Dritteln der untersuchten Orte konkret geplant oder umgesetzt. Dabei sollten möglichst viele der betroffenen Interessen- und Nutzergruppen mit einbezogen werden. Auch hinsichtlich der Leerstandsdarstellung besteht Optimierungspotenzial. Damit sich Leerstände nicht zu negativ auf das Stadtbild auswirken und um potenzielle Mieter und Existenzgründer weiterhin anzuziehen, sollten Leerstände möglichst attraktiv präsentiert werden. Dies kann durch Dekorieren oder Folieren der Schaufenster in Form von „Windowcovering“ erfolgen oder durch alternative Zwischennutzungen.

Aufgrund der unterschiedlichen Größen und Rahmenbedingungen der untersuchten Städte lässt sich kein Allheilmittel zur Bekämpfung der Leerstände nennen. Die Grundlage eines jeden Maßnahmenpakts sollte jedoch ein gezieltes Leerstandsmanagement sein, um die Zusammenarbeit der betroffenen Akteure zu vereinfachen und ein systematisches Leerstandsmonitoring zu gewährleisten. Die konkreten Maßnahmen sind dann individuell an die Gegebenheiten vor Ort anzupassen. Jedoch gilt ortsübergreifend: Es ist wichtig, aktiv zu werden – packen wir es an!