

Die Norddeutsche ist im Gespräch:

Wenn eine Immobilie zum Problem werden kann

Es gibt hässliche Worte. Leerstand ist eines davon. Er ist der Schrecken des Hauseigentümers, aber nicht nur von ihm. Inzwischen ist Leerstand besonders wenn der offenkundig sichtbar wird, Anlass zur Sorge für die Nachbarschaft, für Gewerbetreibende und für die Kommune. Leerstand steht für Verlust und Niedergang. Blinde Schaufensterscheiben und verwahrloste Hauseingänge schrecken ab und lassen bei Passanten ein Unwohlsein aufkommen. Solche Ecken und Straßen werden gemieden und erodieren zusehends. Es ist ein Problem der großen Städte, aber nicht nur. Die Landeshauptstadt Kiel hat die Zeichen der Zeit erkannt und versucht in dem Problemstadtteil Gaarden das Ruder herum zu reißen. Nicht zuletzt auf Betreiben von Haus & Grund Kiel ist in den letzten zehn Jahren dieser Stadtteil mit einem hohen Ausländeranteil, hoher Arbeitslosigkeit und auch Suchtproblematik auf der einen Seite, andererseits einem erhaltenswerten, von vielen Privateigentümern geprägten Baubestand, in den Fokus gerückt. Und es tut sich was. Vielleicht auch, weil Haus & Grund aktiv mitarbeitet. Wir sprachen deshalb mit den Mitarbeitern des Wirtschaftsbüros Gaarden, Jasmin Tarhoumi und Cetin Yildirim.

NHZ: Der Stadtteil Gaarden ist landesweit bekannt. Doch auch anderswo gibt es Leerstandsprobleme, insbesondere bei Ladenflächen und Büros. Was kann man dagegen tun, wie kann man helfen?

Cetin Yildirim: Erst einmal wird die Leerstandsquote häufig überschätzt. Ein oder zwei leer stehende Geschäfte bestimmen aber den Eindruck manchmal einer ganzen Straße. Hier

muss man ansetzen. Häufig haben die Vermieter zu hohe Vorstellungen von einer marktgerechten Miete angesichts der Wirtschaftsentwicklung und der Ortslage. Sie sind aber keineswegs bedürftig und Leerstand zu bekämpfen. Wenn wir dann auch noch einen guten Branchenmix hinbekommen sind wir zufrieden. Das ist unser Ziel. Die Verhandlungen zwischen Mieter und Vermieter kann dann durchaus auch ein Makler weiterführen.

NHZ: Wer steht hinter dem Wirtschaftsbüro und was ist Ihre Aufgabe?

Jasmin Tarhoumi: Das ist schnell beschrieben, aber nicht immer einfach gemacht. Wir unterstützen kleine und mittlere Unternehmen sowie Existenzgründungen. Da gibt es viele Probleme zu überwinden, besonders wenn sprachliche Hürden im Wege stehen. Unser Angebot richtet sich an alle Arten von Dienstleistungs- und Handelsbetrieben. Aber auch Kultur und Kreatives gehören dazu. Wir machen also in gewisser Weise Ansiedlungspolitik und die überörtliche Vermarktung des Wirtschaftsstandortes Gaarden. Dadurch kommt es zu einer Aufwertung des Gewerbe- und Wohnstandortes. Und hier setzt die Zusammenarbeit mit Haus & Grund ein, weil natürlich die Immobilieneigentümer ganz wichtige Ansprechpartner für uns sind. Das Projekt wird aus Bundes- und Landesmitteln gefördert und hinter uns steht die Landeshauptstadt Kiel mit ihrem Wirtschaftszentrum.

NHZ: Natürlich interessiert uns und unsere Leser, wie sie bei Leerstand helfen können. Was unterscheidet Sie da von normalen Maklern?

Cetin Yildirim: Erst einmal wollen wir gar keine Konkurrenz zu Maklern sein. Unser Vorteil ist, dass wir Gaarden kennen. Fast jedes Haus und sehr viele Leute. Wir können sowohl bei Eigentümern wie eben auch Gewerbetreibenden Interesse wecken und die Parteien aufeinander zuführen. Wir haben hier ein ganzheitliches Interesse am Stadtteil selbst. Konfliktlösung gehört dazu und Leerstand zu bekämpfen. Wenn wir dann auch noch einen guten Branchenmix hinbekommen sind wir zufrieden. Das ist unser Ziel. Die Verhandlungen zwischen Mieter und Vermieter kann dann durchaus auch ein Makler weiterführen.

enden Interesse wecken und die Parteien aufeinander zuführen. Wir haben hier ein ganzheitliches Interesse am Stadtteil selbst. Konfliktlösung gehört dazu und Leerstand zu bekämpfen. Wenn wir dann auch noch einen guten Branchenmix hinbekommen sind wir zufrieden. Das ist unser Ziel. Die Verhandlungen zwischen Mieter und Vermieter kann dann durchaus auch ein Makler weiterführen.

NHZ: Jeder Eigentümer möchte aber natürlich nur Mieter haben, die nicht gleich nach ein paar Monaten wieder aufgeben. Wie stellen Sie das sicher?

Cetin Yildirim: Wir erwarten schon, dass der Interessent sich über sein Geschäft Gedanken macht. Er muss also ein tragfähiges Konzept vorlegen. Und das gerne über drei bis fünf Seiten. Das hat die Wirkung, dass er sich mit seiner Idee beschäftigt und sie selbst überdenkt. Wir helfen bei den Konzepten, erstellen sie aber nicht. Das bleibt in der Verantwortung desjenigen, der einen Betrieb eröffnen möchte. Sein Konzept ist also in gewisser Weise ein Reife-test. Dann führen wir den Mietinteressenten und geeignete Eigentümer zusammen.

NHZ: Gibt es so etwas wie das Wirtschaftsbüro Gaarden noch anderswo in Schleswig-Holstein?

Jasmin Tarhoumi: Nein. Es gibt wohl auch die Problemlage nicht ausgeprägt wie hier. Aber in Ansätzen ist es auch in anderen Städten, auch Kleinstädten zu erkennen. Da sollte man rechtzeitig anfangen, etwas zu tun, also gegenzusteuern. Vor allen Dingen muss man Verständnis für die Lage von Vermietern und Gewerbetreibenden haben. Und man muss die Türen für Investoren offen halten.

NHZ: Wir sind jetzt in der Vorweihnachtszeit. Was würden Sie sich für Gaarden wünschen?

Cetin Yildirim: Schön wäre ein großer Investor, wie zum Beispiel die Handelskammer in Istanbul, die in Duisburg-Marxloh, einem viel problembeladeneren Stadtteil als Gaarden, sehr viel hineingesteckt hat. Mit einem großen Investor würden wir in Gaarden den Turnaround in fünf Jahren schaffen. Ein kleiner Wunsch von uns vom Wirtschaftsbüro wäre, wenn es in diesem wirklich tollen Stadtteil gelänge, auch gehobene Gastronomie mit größerer Aufenthaltsqualität anzusiedeln. Da möchten wir gerne dran arbeiten.

Volker Sindt



Wollen Vermietern von Gewerbeflächen in Gaarden helfen: Cetin Yildirim, Jasmin Tarhoumi (Mitte) mit Praktikantin Verena Kurz. Foto: NHZ

Kieler Mietspiegel 2012: Mieten stabil

Rechtzeitig zum Fest ist die überarbeitete Fassung des Kieler Mietspiegels erschienen. Besonders die Vermieterseite wird erstaunt feststellen, dass der Mietanstieg sich im Bestand äußerst moderat gestaltet. Er liegt im Bereich der allgemeinen Preissteigerungen. Dies hat eine Befragung ergeben, an der rund 1000 Kieler Mieterhaushalte und 1700 Vermieter mitgewirkt haben. Haus & Grund Kiel hat in den neun Monaten der Erstellung intensiv mitgearbeitet. Besonders die für den Mietermarkt wichtigen Privateigentümer haben sich in den letzten Jahren deutlich zurückgehalten. Auch tragen die häufig sehr langen Vertragslaufzeiten bei Mieten im privaten Bestand dazu bei, dass sich nur wenige Veränderungen ergeben. Da der Mietspiegel immer nur ein Abbild der letzten Jahre sein kann, wirken sich diese Faktoren auf die hohe Preisstabilität aus. Haus & Grund sieht hierin einen weiteren Beweis, wie verantwortungsvoll sich besonders die privaten Vermieter am Markt verhalten. Modernisierungsmaßnahmen und energetische Sanierungen sind häufig nur äußerst zurückhaltend weitergegeben worden. Wichtig für Haus & Grund ist eines der Verhandlungsergebnisse, nämlich das Kiel keinen Energetischen Mietspiegel bekommt. So wird die neue Fassung das sein, was sie schon in der Vergangenheit immer war: Eine gute Übersicht über die örtliche Vergleichsmiete, ohne die stark eingeschränkten Spielräume für die Wohnungswirtschaft weiter zu schmälern. Die Broschüre ist zum Preis von 2,50 € beim Kieler Verein erhältlich. Sie kann von der Homepage von Haus & Grund Kiel unter www.haus-und-grund-kiel.de eingesehen und heruntergeladen werden.