

Warenhäuser im Wandel – Analyse von Nachnutzungskonzepten

Das Warenhaus, einst Symbol des deutschen Wirtschaftswunders, vereint mit dem Konzept des Vollsortimenters „Alles unter einem Dach“, wurde bis zu seiner Blütezeit Anfang der 1970er-Jahre zentraler Anlaufpunkt vieler deutscher Innenstädte. Das sich in den folgenden Jahren wandelnde Verbraucherverhalten und der später aufkommende Onlinehandel führten zu einer tief greifenden Veränderung des stationären Einzelhandels. Infolge dieser Entwicklungen wurden in den vergangenen Dekaden etliche Warenhäuser geschlossen und die dadurch frei gewordenen Immobilien einer Nachnutzung zugeführt. Aufgrund ihrer prominenten Innenstadtlagen kommt den Immobilien eine zentrale Bedeutung zu. Die Nachnutzung besonders in kleinen und mittelgroßen Städten kann daher tiefgreifende Auswirkungen auf die jeweiligen innerstädtischen Strukturen haben. Trotz der hervorragenden Lage in der jeweiligen Stadt, die regelmäßig ein Hauptgrund für das Engagement von Investoren und Projektentwicklern ist, stellt die inklusive Architektur der Immobilien mit ihren großen Raumtiefen und zumeist fensterlosen Fassadenfronten Investoren vor bauliche Herausforderungen. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchungen¹ wurden die Nachnutzungen aller 52 geschlossenen Warenhäuser der vergangenen zehn Jahre dezi- diert nachverfolgt und ausgewertet. Aus der individuellen Beobachtung der jeweils umgesetzten Kon- zepte wurden grundsätzliche Tendenzen und Faktoren für erfolgreiche Nachnutzungen von Warenhäusern herausgearbeitet. Die Erkenntnisse der Datenanalyse wurden durch Experteninterviews mit führenden Marktteilnehmern und deren Praxiserfahrung ergänzt.

Definitivische Abgrenzung von Warenhausimmobilien

Deutsche Innenstädte sind geprägt durch verschiedene Einzelhandels- systeme und -immobilien, welche in ihrer Ausgestaltung und Art unter- schiedliche Einzelhändler und Ver- marktungskonzepte führen. Nach BauNVO sind Handelsimmobilien zunächst in drei Untersegmente zu unterteilen: Großflächiger Einzel- handel, kleinflächiger Einzelhandel und Geschäftshäuser.²

Unter großflächigem Einzelhandel werden nach § 11 Abs. 3 BauNVO alle Einzelhandelsformen mit einer Ge- schossfläche größer/gleich 1.200 m² geführt.³ Zu dieser Kategorie zählen Einkaufs-, Shopping- und Fachmarkt- zentren, Kauf- und Warenhäuser so- wie Fachmärkte oder SB-Warenhäu- ser. Ein Einzelhandels-Center wird als großflächige Einzelhandelsimmobi- lie oder Gebäudeagglomeration defi- niert, welche mehrere Mieter aus dem Einzelhandel umfasst. Unter Gebäudeagglomeration wird der baulich-funktionale Zusammenschluss mehrerer Gebäude in einheitlicher Gestaltung verstanden.

Zu dieser Kategorie werden alle großflächigen Einzelhandelsflächen aller Branchen und Warenarten ge- zählt wie z.B. Möbel, Textilien oder auch Bau- und Heimwerkerbedarf. Auch Verbrauchermärkte mit Lebens- mittelschwerpunkt fallen in dieses Segment. Anders als bei Centern ent- stehen Fachmärkte oft aus gewach- senen Strukturen, die keine Funk- tionseinheit darstellen und somit alle autark betrieben werden können, dennoch aber einen räumlich-funk- tionalen Zusammenhang bilden.⁴

Entgegen der bereits definierten For- men des großflächigen Einzelhandels grenzen sich Kauf- und Warenhäuser insbesondere durch folgende Merk- male ab: „Das Warenhaus ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der in der Regel auf mehreren Ebe- nen breite und überwiegend tiefe Sortimente mehrerer Branchen mit tendenziell hoher Serviceintensität und mittlerem bis hohem Preisniveau an Standorten in der Innenstadt oder in Einkaufszentren anbietet. Die Wa- rensortimente umfassen überwie- gend Nichtlebensmittel der Bereiche Bekleidung, Heimtextilien, Sport, Hausrat, Einrichtung, Kosmetik, Dro-

geriewaren, Schmuck, Unterhaltung. Dazu kommen Dienstleistungsorti- mente der Bereiche Gastronomie, Reisevermittlung und Finanzdienst- leistungen. Die Verkaufsmethode reicht von der Bedienung (z.B. Unter- haltungselektronikbereich) über das Vorwahlsystem (z.B. Bekleidung) bis zur Selbstbedienung (z.B. bei Lebens- mitteln).“⁵

Beschreibung des Immobilien- und Baukonzeptes

Das besondere Immobilien- und Baukonzept der Warenhausimmobi- lie ist nicht nur eng verbunden mit deren Bedeutungsverlust, sondern hat auch einen wesentlichen Ein- fluss auf die möglichen Nachnut-

1 Der vorliegende Artikel basiert auf der Studie „Die Zukunft der Warenhaus-Immobilien“, Price- waterhouseCoopers (Hrsg.) (2020), online ver- fügbar unter: [https://www.pwc.de/de/real-estate/ pwcs-real-estate-institute/warenhausimmobilien- im-wandel.html](https://www.pwc.de/de/real-estate/pwcs-real-estate-institute/warenhausimmobilien- im-wandel.html).

2 Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (Hrsg.) (2016), S. 22.

3 Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (Hrsg.) (2016), S. 23.

4 Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (Hrsg.) (2016), S. 24.

5 Hessert (2012), S. 1.

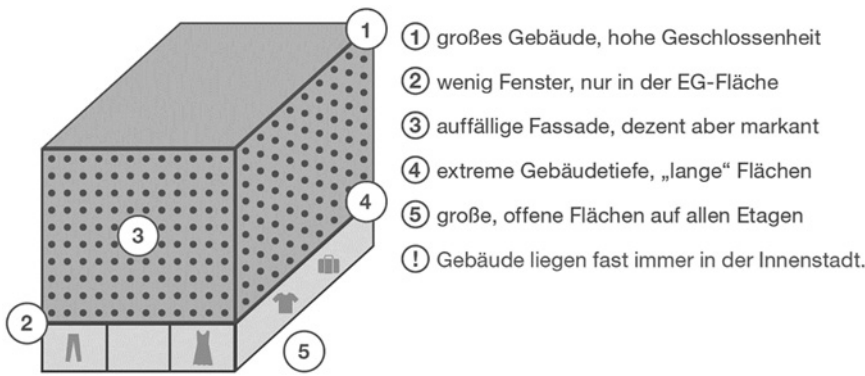


Abb. 1: Merkmale einer Warenhausimmobilie.⁹

zungskonzepte. Während des Wiederaufbaus der Nachkriegsjahre sollten Innenstädte funktional gegliedert, aufgelockert und zugleich autogerecht gestaltet sein. Hierbei spielten Warenhäuser eine zentrale Rolle als Fixpunkte des Citylebens. Sie sollten als Anziehungspunkte die Innenstädte beleben, sodass auch umliegende Geschäfte und Areale durch den Zustrom von Passanten profitieren konnten. Dadurch geleitet, erhielten viele Warenhäuser trotz verschiedener Städte und Regionen ein recht einheitliches Erscheinungsbild.⁶ Insbesondere die Größe und Ausgestaltung des Baukörpers bildet eine Besonderheit in der Beschaffenheit dieser Immobilienart, weshalb Warenhäuser nur schwer mit anderen Immobilien und Einzelhandelsformen vergleichbar sind. Warenhäuser sind symbolhaft für das Spannungsfeld zwischen Wiederaufbau und dem städtebaulichen Neubeginn der Nachkriegszeit, in der diese Einzelhandelsform ihre Blütezeit erlebte.⁷ Darüber hinaus boten neue Parkkonzepte wie Parkhäuser oder Tiefgaragen Platz für viele Kunden.⁸

Als Markenzeichen der Immobilienart dienen die baulich demonstrative Geschlossenheit sowie eine schlichte und funktionale Fassade. Aufgrund dieser Geschlossenheit der Immobilie, mit wenig Fenstern in den oberen Geschosslagen, sowie der Großflächigkeit, bedurfte es eines umfangreichen klimatechnischen Konzeptes, um das Aufheizen des Gebäudes zu verhindern.¹⁰

Mit in das Raumprogramm aufgenommen wurden Gastronomiebetriebe, Verkehrselemente wie Rolltreppen oder Fahrstühle. Das

Verkehrselement Rolltreppe wurde zentral im Gebäude platziert, sodass die Kunden bei dem Durchfahren der Etagen langsam an den Waren vorbeigeführt werden, während Aufzüge eher dezentral angesiedelt und dem schnellen und eher funktionalen Transport dienlich sind.¹¹ Die zumeist massiven Kuratoren mit hoher Gebäudetiefe und den somit im Inneren entstehenden großen offenen Flächen schränken eine flexible Nachnutzung oftmals ein.

Das Immobilien- und Baukonzept eines Warenhauses verfolgt seither die Strategie, von außen schlicht und wiedererkennbar zu sein, während der Innenraum von der Außenwelt abgeschirmt wird und der Kunde sich nur auf die Warenpräsentation konzentrieren kann. Die Warenhausimmobilie hat daher einen ganz eigenen, auf die Bedürfnisse des Einzelhandelsunternehmens zugeschnittenen Baustil, der bisher ausschließlich auf den großflächigen Warenvertrieb ausgelegt war. Trotz der oftmals guten baulichen Substanz der Warenhausimmobilien ist deren hohe Ladentiefe ein zentrales bauliches Problem. Die meisten Alternativnutzungen erfordern Tageslicht in den Flächen, was sich als eine der wesentlichen Herausforderungen gestaltet.

Mögliche Immobilienverwertung: Umbau oder Abriss?

Warenhausimmobilien wurden oft maßgeschneidert ausschließlich für die Nutzung eines Warenhauses erbaut. Sowohl das Vertriebskonzept als auch die Immobilien selbst, weisen wenig Flexibilität auf. Um ein sinnvolles und nachhaltiges Nutzungskonzept für eine Warenhaus-

immobilie zu entwickeln und umzusetzen, sind zahlreiche Faktoren und Bedingungen zu berücksichtigen und umzusetzen.¹² Zu Beginn muss geklärt werden, ob das Gebäude selbst erhaltenswert ist oder ein Abriss und Neubau die bestmögliche Nutzung des Grundstücks ermöglichen. Alte Warenhausimmobilien besitzen oft einen stadtbildprägenden Charakter, welcher auch unter Denkmalschutz stehen kann. Aus rein ökonomischer Sicht ist ein Gebäudeerhalt und Umbau oftmals der wirtschaftlichere Weg, die Immobilie und den Standort einer Nachnutzung zuzuführen. Dies zeigen zahlreiche Beispiele, auf die später genauer eingegangen wird. Allerdings erfordert ein Umbau oftmals einen umfangreichen Rückbau und Entkernung der bestehenden Gebäudeteile, eine sehr aufwändige Sanierung aller Flächen und der Gebäudetechnik. Auch wenn das Mauerwerk bestehen bleibt, ist eine Wiederbelebung eines Standortes nur mit hohem Aufwand möglich.

Den kompletten Artikel finden Sie in der Ausgabe 5/2020 des Immobilienbewerter.

6 Vgl. Junker/Pöppelmann/Pump-Uhlmann (2020), S. 9.

7 Vgl. Imorde/Junker (2016), S. 25.

8 Vgl. Junker/Pöppelmann/Pump-Uhlmann (2020), S. 9.

9 Quelle: Eigene Darstellung, i.A.a. Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (Hrsg.) (2016), S. 22.

10 Vgl. Junker/Pöppelmann/Pump-Uhlmann (2020), S. 10.

11 Vgl. Junker/Pöppelmann/Pump-Uhlmann (2020), S. 10.

12 Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2015), S. 34.

13 Vgl. Junker/Pöppelmann/Pump-Uhlmann (2020), S. 43.