



„Manches Angebot ist unvermietbar“

LEERSTÄNDE Der Kampf der Innenstadt um Attraktivität findet auch in den Köpfen statt.

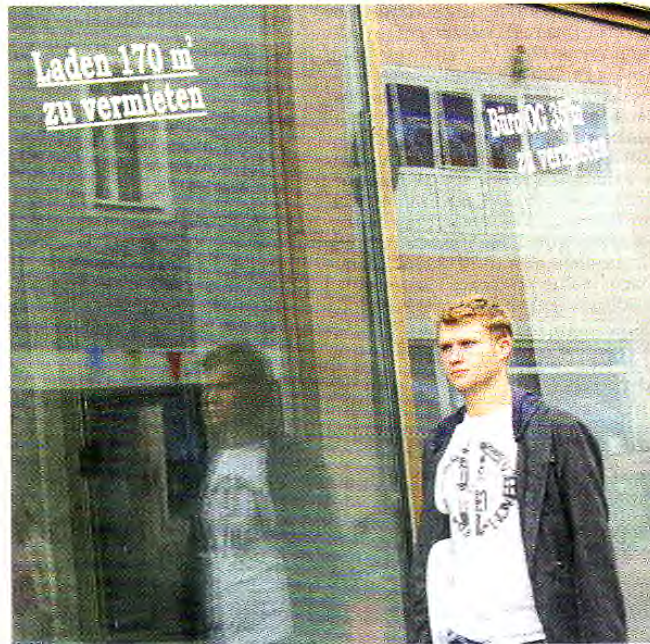
VON JOHANNES SCHIEDERMEIER

CHAM. Das Gemeine an Lehrsätzen ist, dass sie oft einfach klingen, aber in der Realität zu heftigen Komplikationen führen können. „Magneten wie Frey und Gruber ziehen neue Attraktionen an. Leerstände führen zu weiteren Leerständen und manches Angebot in Cham wird unvermietbar.“ Formuliert hat diesen Satz der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Jürgen Jacoby. Der Immobilienökonom hat sich zuletzt in einem Mietspiegel mit dem Gewerbe im Landkreis befasst.

Die bittere Realität

In einer anonymen Umfrage unter den Besitzern von leerstehenden Immobilien in der Altstadt hat das Bayerwald-Echo Angebote zwischen fünf Euro pro Quadratmeter kalt und zehn Euro warm bekommen. Dabei handelte es sich um durchaus ansehnliche Angebote. Die bittere Realität reicht laut Jacoby jedoch bis hin zu ein bis drei Euro und kompletter Unvermietbarkeit. Jacoby sieht als einzige Lösung die Zusammenlegung zu kleineren Flächen und eine zeitgemäße Sanierung.

Hier bekommt er Zustimmung gleich von zwei Seiten. Stadtbaumeister Franz Pamler hat es selbst probiert. Immobilienmakler Josef Graf ebenfalls. Pamler hat in der Fuhrmannstraße ein Haus gekauft und renoviert. Seine Erfahrung: „Ich hatte sieben Interessenten und habe problemlos vermietet.“ Dasselbe berichtet Josef Graf von seinem Haus in der Judenstraße 4. „Ich habe das Haus gebaut, die Fassade saniert und innen nach Wunsch hergerichtet. Alle Stockwerke sind ge-



Immer wieder spiegelt sich der Kunde selbst in guten Innenstadtlagen in leeren Schaufenstern.

Foto: kn

werblich vermietet.“ Graf's Beobachtung auf dem Chamer Immobiliensektor: „Viele, die gute Flächen besitzen, sind nicht bereit, sie herzurichten. Das liegt bei manchen am Wollen und bei anderen am Können.“ Außerdem gebe es sehr oft völlig unrealistische Vorstellungen über Verkaufspreise. „Manche wollen auch kein Geld reinstecken und lassen das Haus lieber leer stehen.“ So sei zum Beispiel das ehemalige „Café Krone“ am Marktplatz zwischenzeitlich vom Verfall bedroht. „Es gibt Makleraufträge, die ich nicht mehr annehme, weil die Vorstellungen völlig unrealistisch sind.“

Stadtbaumeister Franz Pamler beobachtet bei den gewerblichen Leerständen in der Innenstadt eine Steigerung. 2005 hat er noch neun leere Gewerbeobjekte aufgelistet. Die neueste

Zählung des Bayerwald-Echos im innersten Bereich der Altstadt hält er für realistisch: Derzeit stehen 13 gewerbliche Immobilien im Erdgeschoss leer. Nicht mitgerechnet weitere drei, hinter deren dekorierten Schaufenstern kein Betrieb mehr existiert. „Manche Hauseigentümer müssten auf mehr Attraktivität setzen“, so der Stadtbaumeister. Dahin zielt auch seine Beratung. Es geht ihm um attraktive Fassaden, gute Innenplanungen und eine Einbindung in die aktuelle Verkehrsführung.

Bürgermeisterin Karin Bucher ist bei Gesprächen mit Hauseigentümern und Interessenten öfter dabei. Auch sie erzählt von durchwachsenen Erfolgen. Die Erfahrungen dürfe man allerdings nicht verallgemeinern. Es gebe Eigentümer, denen es am Geld fehle. Es gebe aber auch die,

LEERSTÄNDE

► **Leerstände in der Innenstadt sind seit Jahren ein Thema.** Bereits 2005 hat das Stadtbauamt in einer Bestandsaufnahme neun leere Läden in der Altstadt zwischen Regen und Bahnlinie (inklusive Ludwigstraße) aufgelistet.

► **Während eines aktuellen Rundgangs** haben wir in den Straßen, die am Marktplatz angrenzen, 13 leere Läden entdeckt. Also eine Steigerung um fast die Hälfte auf einer kleineren Fläche.

► **Nicht mitgerechnet sind in dieser Aufzählung** Schaufenster, die von benachbarten Geschäften zur Werbung genutzt werden oder immer noch deliriert sind, obwohl sich dort kein Geschäft mehr befindet. Unter diese Kategorie wären drei weitere Läden gefall-

► **In einer kurzen anonymen Umfrage unter Anbietern von Leerständen** hat das Bayerwald-Echo Preise ermittelt, die zwar nicht repräsentativ sind, sich aber zwischen fünf Euro kalt und zehn Euro warm pro Quadratmeter Verkaufsfläche bewegen. (si)

die sich den veränderten Umständen nicht anpassen könnten.

Tatsächlich gebe es inzwischen eine Reihe sehr guter Beispiele, an deren Erfolg man sich orientieren könne. Das Modehaus Gruber sei das aktuellste Beispiel, aber auch Haus Frey.

Es gibt viel Potenzial

Die Bürgermeisterin sieht das Problem vorwiegend darin, dass die anbotenen Geschäftsräume zu klein sind und kaum in den 1a-Lagen. Bei Flächen seien sehr gefragt und es gebe auch viel Potenzial an Häusern mit wunderschönen Innenhöfen. Wenn nichts passiere, dann liege das oft den Besitzern. Beim Versuch, Innenstadthäuser familiengerecht auszubauen, scheitere man oft auch an Widersprüchen zum Denkmalschutz.