

Kein Platz für Hemmnisse!

Immobilienprojekte in der Altstadt.

Die Bankenkrise hat sich im Oktober zum ersten Mal geährt. Stellt sich die Frage, was ist eigentlich in Bielefeld passiert oder besser, was passiert mit uns und den Immobilien in unserer Stadt? Als 2008 der deutschen Wirtschaft eröffnet wurde, dass die Hypo Real Estate vor der Pleite steht, war das ein Schock. Ausgelöst wurde das Desaster indem kurzfristiges Geld billig eingekauft und langfristig verkauft wurde. Auf diese Weise konnte ein größerer Gewinn generiert werden. Kommt nun die immer wiederkehrende Kreditaufnahme, die für die Bereithaltung der langfristigen Darlehen nötig ist, ins Stocken, ergibt sich die Insolvenz. Dieses ist wie immer nur die

Spitze des Eisberges. Vorausgehend ist, dass die Refinanzierungsmöglichkeiten der Banken sich deutlich verschlechtert haben, also die Mittelbeschaffung für die Vergabe von Krediten ungünstiger geworden ist. Durch den Vertrauensverlust befindet sich der Handlungsrahmen zwischen den Banken immer noch in einem „gefrorenen“ Zustand. Hinzu kommt das Wissen, dass der gewerbliche Kreditmarkt in den USA noch nicht bereinigt ist und in jüngster Vergangenheit große Abschreibungen in dem Sektor bekannt wurden. Es gilt also zu befürchten, dass das Fremdkapital weiterhin knapper und ggf. teurer wird.

Wenn man jetzt hinzuaddiert, dass die Nachfrage nach Flächen weiter sinkt und der Marktumsatz rückläufig ist, da die Rationalisierungsmaßnahmen im Bereich der

Raumkosten erst sehr verzögert ankommen, so wird deutlich, dass auf die gesamtdeutsche Immobilienwirtschaft noch der eine oder andere Druckpunkt zukommt.

Grundsätzlich ist der Bielefelder Markt als gesund einzustufen. Bei den Geschäftsraummietspreisen ist in den Lagen der Altstadt eine Stabilisierung bis Besserung zu verzeichnen. Ferner gibt es zahlreiche Investoren, insbesondere Bielefelder, die ihr Geld lieber in Immobilien, als in Wertpapiere investieren. Der Hang des Ostwestfalen zu „was Bodenständigem“ ist dort deutlich wahrnehmbar.

Dieser Sachverhalt sollte uns aber nicht dazu verleiten, uns in Sicherheit zu wiegen. Unsere Stadt, insbesondere auch die Altstadt, braucht interessante Immobilien-



Mark Straßberger

projekte, die die Attraktivität weiter nach vorne bringt. Dieses ist aber nicht nur als Aufruf an die Politik und Investoren zu sehen, sondern vielmehr an alle, die „erstmal dagegen“ sind und sich in ihren persönlichen Freiräumen beschnitten fühlen, sobald Veränderungen anstehen. Es ist zunehmend erkennbar, dass nicht die Baubehörde, sondern die Nachbarschaftsklage das größte Hemmnis in der Entwicklung unserer Stadt darstellt. Bielefeld gehört nicht zu den innerstädtischen Naturschönheiten, die mit der Romantik und Flair der vergangenen Jahrhunderte bestechen können. Genau das ist die deutlichste Motivation, die uns tragen sollte, wenn wir neue Projekte ins Leben rufen.

Hier möchte ich einen wichtigen Zusammenhang aufzeigen: Ein Immobilieneigentümer finanziert die Maßnahmen an seinem Gebäude über die Miete. Insbesondere die Bankfinanzierung, die momentan durchaus problembehaftet ist, orientiert sich an den Mieteinnahmen. Die Miete wiederum ist ein Resultat der Ertragskraft des Geschäftes, welches sich in den Räumen befindet. Wird z.B. die Außengastronomie unterbunden oder durch Beschwerden über Ruhestörungen stark eingeschränkt, so sinkt die Rentabilität, mit Verzögerung die Miethöhe und hiermit dann das Entwicklungspotential. Dieses Beispiel soll zeigen, wie jeder, der in der Altstadt wohnt, Einfluss auf die Zukunftsfähigkeit unseres Quartiers hat.

Nach neuesten Presseberichten sind im Rahmen der Sanierung des Karstadtkonzerns akut „nur“ noch 6 Häuser von der Schließung bedroht. Es bleibt zu hoffen, dass die Filiale Bielefeld erhalten bleibt, da ein Leerstand in der Lage sicherlich nicht leicht für Bielefeld zu verdauen wäre. Ein weiterer Grund Bielefeld, insbesondere auch die Altstadt, attraktiv zu halten und weiter zu gestalten.

Mark Straßberger, Bielefeld

