

## Steter Kampf gegen Ladenleerstand



2025 eröffnete in der Mittelstraße in Hagen ein Geschäft für Haushaltswaren von Böhme Living. Gisbert Schneider beriet auf Seiten des Vermieters. Urheber: Gisbert Schneider

**Hagen.** Wenn der Ladenleerstand ausufernd, rufen Städte Gisbert Schneider zur Hilfe. „Mein Job ist es, den Schrumpfungprozess im stationären Einzelhandel zu steuern“, sagt der Leerstands- und Ansiedlungsmanager. In Hagen, Velbert und Herne half seine Firma Schneider + Straten, den Leerstand zu senken.

**IZ:** Was genau ist in Hagen Ihr Job?  
**Schneider:** Unser Auftrag hat den Titel „Leerstands- und Ansiedlungsmanagement für die Fußgängerzone“, läuft noch bis Ende 2027 und umfasst einen Arbeitstag pro Woche. Wir erfassen den Ist-Zustand, ermitteln die Leerstandsquote und Miethöhen in der Innenstadt. Wir analysieren das Potenzial an Filialisten für genau diese Stadt, moderieren Gespräche zwischen Eigentümern und Mietern und beraten die Immobilieneigentümer. Mein Auftrag umfasst nur die Fußgängerzone, nicht die zwei Einkaufszentren Rathaus-Galerie und Volme-Galerie.

fähige Innenstädte und Ortszentren (ZIO). Wie muss man sich das vorstellen?  
**Schneider:** Das Programm greift bei der Neuvermietung von Geschäften. Der Eigentümer verpflichtet sich, auf 30% der Altmiere zu verzichten. Die Stadt mietet daraufhin das Ladenlokal und vermietet es für 20% der Altmiere unter. Die Differenz von 50% zur Altmiere wird bis zu zwei Jahre von Fördermitteln bezahlt. Von den 20 Geschäften, die seit 2021 in Emmerich eröffnet haben, haben elf eine Förderung bekommen, darunter das neue Spielwarengeschäft Wessels.

bert sind wir gestartet mit 16,8% Leerstand im Jahr 2023 und sind jetzt bei 6,2% angekommen. Das ist Detailarbeit! Das ZIO-Programm ist ein Supertool für Kommunen. Sie werden Vermieter und kommen dadurch zwangsläufig hart an die Realität im Einzelhandel heran. Das darf aber natürlich nicht darüber hin-

wegtäuschen, dass Städte analysieren müssen, wo eine Geschäftsstraße noch sinnvoll ist und wo nicht mehr. Wenn sich nur noch Fahrstudios, Versicherungsmakler oder Nagelstudios als Ladenmieter finden, muss man sich fragen: Braucht es diese Einkaufsstraße noch?

„Ist der Leerstand temporär oder strukturell?“

**IZ:** Das ist dann aber nicht mehr Ihre Aufgabe, richtig?  
**Schneider:** Richtig. Ich bin Leerstandsmanager, kein Stadtplaner. Mein Job ist es, den Schrumpfungprozess im stationären Einzelhandel zielgerichtet zu steuern. Ich arbeite heraus, ob es sich je nach Lage bei Ladenleerstand um ein temporäres Phänomen oder ein strukturelles Problem handelt. Im letzteren Fall muss die Stadtplanung übernehmen.

**IZ:** Herr Schneider, wir danken Ihnen für das Gespräch. Das Interview führte Christoph von Schwannenfug.

**Immobilien Zeitung:** Wie steht Hagen in puncto innerstädtischer Einzelhandel da?  
**Gisbert Schneider:** Für mich ist die Hagener Innenstadt ein typischer Fall von Glas halb voll. Die Schließungen von Zara und Galeria waren ein Verlust. Im letzten Jahr haben dann auch noch Depot, Kotzi, Schlaholt Schuhe und Stoffe Werning geschlossen. Dadurch schoss die Leerstandsquote 2025 von 5,7% auf 12,8% hoch. Die Mieten sind, wie in den meisten Innenstädten in NRW, deutlich abgeackt. Inzwischen ist die Leerstandsquote aber auf 8,2% gesunken und liegt damit sogar unter dem deutschen Durchschnitt von etwa 10%. Leider gehen die Hagener, wie auch viele in anderen Städten, sehr hart mit ihrer Innenstadt ins Gericht und sehen viel der negativen Dinge.

**IZ:** Woher kommt das?  
**Schneider:** Es gibt ein zu hohes Anspruchsdenken. Zu viele Hagener vergessen, dass Firmen wie Senn, New Yorker, Peek & Cloppenburg, TK Maxx oder Saturn nach wie vor ansässig sind. Natürlich gab es vor 20 Jahren mehr Geschäfte. Aber da wurde in NRW auch noch nicht schätzungsweise die Hälfte des Kleidungs- und Schuhumsatzes online sowie in außerstädtischen Konsumtempeln erzielt.

**IZ:** Was entgegnet Sie Ihren Auftraggebern, wenn diese über das Ladensterben klagen?  
**Schneider:** Ich rate ihnen dazu, sich zunächst die Fakten anzuschauen. Laut Handelsverband Deutschland (HDE) sind zwischen 2015 und 2025 rund 73.000 Geschäfte in Deutschland verschwunden. Das sind etwa 19%. Eine solche Entwicklung geht an fast keiner Innenstadt vorbei, auch nicht an Hagen.

**IZ:** Nennen Sie bitte einen konkreten Erfolg Ihrer Arbeit.  
**Schneider:** Ich konnte den Barfußschuhfilialisten Leguano von der Innenstadt Hagen überzeugen.

**IZ:** Wie gehen Sie vor?  
**Schneider:** Ich habe eine Datenbank mit rund 2.000 Filialisten. Diese gleiche ich mit Hagen ab. Vor rund fünf Jahren passten theoretisch 441 Filialisten nach Hagen. Mitte 2024 waren es noch 398. Von diesen hatten 107 bereits ein Geschäft in der Stadt. Damit blieb für Hagen-Mitte ein theoretisches Potenzial von 291 regional oder bundesweit agierenden Filialisten. Im nächsten Schritt rufe ich Expansionsverantwortliche an und versuche, sie für Hagen zu gewinnen. Außerdem spreche ich die Firmen an, die bereits vertreten sind und ihre Mietverträge verlängern sollen. Auf diese Weise ist es mir gelungen, einen Filialisten, der schon auf dem Absprung war, in letzter Minute durch Mietpreisverhandlungen von einem Verbleib in Hagen zu überzeugen.

**IZ:** Wie ist es, Werbung zu machen für Hagen, eine Stadt mit niedriger Kaufkraft?  
**Schneider:** Herausfordern, denn die Kaufkraft ist eine Kennzahl, auf die beliebte Filialisten sehr achten. Hagen hat zum Ausgleich glücklicherweise eine deutlich überdurchschnittliche Zentralität.

**IZ:** Nicht selten hört man Klagen von Händlern, dass die Kommunen sich zu wenig um Sicherheit und Sauberkeit in ihren Zentren kümmern. Wie sehen Sie das?  
**Schneider:** Ja, es gibt unabhängig von Hagen viele dieser Klagen, auch von Bürgern. Mit schrumpfendem Einzelhandel wird die Aufenthaltsqualität immer wichtiger. Da geht es nicht nur um Sicherheit und Sauberkeit, sondern auch um das optische Empfinden, also um Pflasterung, Beleuchtung, Möblierung und Brunnen. Sie können als Kommune eine 50 Jahre alte Fußgängerzone zwei Mal am Tag komplett von Müll befreien, dennoch wird diese wahrscheinlich immer noch als schmutzige wahrgenommen.

**IZ:** Müsstest die Händler sich nicht auch an den Kosten der Müllabfuhr beteiligen, etwa über Standortgemeinschaften?  
**Schneider:** Meiner Meinung nach haben die Städte die klare Verantwortung für Sicherheit, Sauberkeit und Stadtmöblierung zu sorgen. Ein gutes Mittel, die Innenstadt zu beleben, ist es auch, neue Gelegenheiten für einen Besuch zu schaffen. Es muss ja nicht gleich wie in Rotterdam eine stehende Welle für Surfer sein. Aber für Hagen, wo Basketball ein großes Thema ist, sehe ich an der Schnittstelle Fußgängerzone zu Volkspark einen Basketballplatz mit kleinem Area-Charakter.

**IZ:** Sie arbeiten auch für Emmerich, eine Stadt mit 31.000 Einwohnern. Wie auch Hagen und andere Städte in NRW bezuschusst Emmerich die Vermietung von Geschäften mit Fördermitteln des Landes (siehe „Land bezuschusst Ladenmieten“ auf dieser Seite). Das Programm heißt Zukunfts-

### „Städte müssen für Sicherheit und Sauberkeit sorgen“

**IZ:** Werden mit solchen Fördermaßnahmen nicht eigentlich abgestorbene Strukturen künstlich am Leben gehalten?  
**Schneider:** Gute Frage. Im Fall Emmerich haben sieben nach Ende der Förderung weiterbestanden.

**IZ:** Dennoch kommt es mir so vor, als würde mit der Bezuschussung von Ladenmietern nur an Symptomen heringedoktert. Mit Steuergeldern soll das Bild einer mit Läden bestückten Innenstadt aufrechterhalten werden.  
**Schneider:** Wir brauchen beides. Wir brauchen das, was Sie als Herumdoktern beschreiben. Ich nenne es das Operative, also das Leerstands- und Ansiedlungsmanagement. In Herne haben wir es geschafft, den Leerstand der Hauptgasse mit 600 m Fußgängerzone auf aktuell 1,8% zu verringern. In Vel-

## Das Frequenzrätsel

**Nordrhein-Westfalen.** Daten von 2003, 2011 und 2026 legen den Schluss nahe, dass das Besucheraufkommen in den Großstädten der zweiten Reihe gesunken ist. Allerdings sind die Zählmethode damals und heute nicht vergleichbar.

Sind die Frequenzen in 14 ausgewählten NRW-Städten seit 2003 gesunken? Der Vergleich von Daten der Firma hystreet.com (misst rund um die Uhr mit Lasermessgeräten) mit den Ergebnissen von Handzählungen der ehemaligen Maklerfirma Kemper's legt diesen Schluss nahe. Überall zeigen sich Verluste (siehe Tabelle, Tendenzfeld sinkendes Besucheraufkommen ... auf dieser Seite).

Hystreet-Geschäftsführer Julian Aengenwoort warnt vor einer Überbewertung. „Ein direkter Vergleich zwischen händischen Passantenfrequenzzählungen und den Hystreet-Daten greift methodisch zu kurz.“ Manuelle Zählungen seien stets nur Momentaufnah-

men. Hystreet sei 2018 sogar mit dem Ziel gegründet worden, die Schwächen der Handzählmethode zu überwinden. Heute liefert die Firma stündliche Frequenzdaten zu 368 Einkaufsstraßen. Ein langfristiger Abwärtstrend der Innenstadt-Frequenzen lasse sich aus diesen Daten nicht ableiten, sagt Aengenwoort. **Christoph von Schwannenfug**

### Land bezuschusst Ladenmieten

Das Förderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Ortszentren Nordrhein-Westfalen“ (ZIO) wurde im Jahr 2023 vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW) aufgelegt und läuft noch bis 2027. Es knüpft an das „Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren“, das die NRW während der Corona-Pandemie aufgelegt hat. Das ZIO hat ein Volumen von 35 Mio. Euro. Dieses Geld wird auf 162 Städte verteilt. Die Kommunen finanzieren damit Maßnahmen zur Stärkung der Innenstädte. Eine davon ist der „Verfügungsfonds Anmietung“. Aus dem bezahlt das Land für eine gewisse Zeit dem Eigentümer eines neu vermieteten Ladens 50% der Miete – vorausgesetzt, die Miete wurde zuvor um 30% gesenkt. **Christoph von Schwannenfug**

### Passantenzahl sinkendes Besucheraufkommen in kleineren Großstädten von Nordrhein-Westfalen

Passantenfrequenzen in innerstädtischer 1a-Lage von NRW-Großstädten 2003, 2011 und 2026 im Vergleich\*

Stadt	Straße	10. Mai 2003 (12 bis 13 h)	16. April 2011 (13 bis 14 h)	18. April 2026	Änderung zu 2011 in %
Aachen	Adalbertstraße	8.250	6.645	5.944	-11
Bergisch Gladbach	Hauptstraße	4.635	4.890	3.039	-38
Bochum	Kortumstraße	5.265	3.585	3.438	-4
Düren	Wintelstraße	2.610	4.410	3.158	-28
Gelsenkirchen	Bahnhofstraße	4.620	5.510	2.966	-46
Herne	Bahnhofstraße	4.335	2.655	1.950	-27
Krefeld	Hochstraße	6.030	3.355	2.828	-16
Leverkusen	Wiesdorfer Platz	4.710	3.010	2.275	-24
Mönchengladbach	Hindenburgstraße	6.990	4.745	3.676	-23
Moers	Steinstraße	1.110	3.875	2.587	-33
Paderborn	Westernstraße	5.640	5.475	4.371	-20
Siegen	Bahnhofstraße	4.335	4.755	2.055	-57
Wuppertal-Elberfeld	Poststraße	4.935	4.520	3.365	-26

\* Die Frequenzen 2003 und 2011 wurden von Hand von der Firma Kemper's gezählt, Zusammenstellung: Schneider + Straten; die Frequenzen von 2026 stammen von hystreet.com, wurden mit Lasermessgeräten ermittelt und geben jeweils den Wert in der frequenzreichsten Stunde des Tages der Messung an.  
© Immobilien Zeitung; Quelle: hystreet.com/Kemper's/Schneider + Straten