



Köln · Leipzig · Lübeck · München · Ried (A) · Stuttgart

CIMA Beratung + Management GmbH

Innenstadt- und Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Schrobenhausen

Teil II – Empirie: Befragung der Immobilieneigentümer in der Innenstadt

- Stadt- und Regionalmarketing
- City-Management
- Stadtentwicklung
- Tourismus
- Einzelhandel
- Wirtschaftsförderung
- Immobilienentwicklung
- Personalberatung

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Christian Hörmann (Projektleitung)
Dipl.-Geogr. Vera Ortmanns-Fuhr

☎ (089) 55 118 – 373

hoermann@cima.de

München, Dezember 2008

CIMA Beratung + Management GmbH

Büro München

Brienner Straße 45

D-80333 München

Tel.: (089) 55 118-154

Fax: (089) 55 118-250

e-mail: cima.muenchen@cima.de

Internet: www.cima.de

www.cimadirekt.de

© CIMA Beratung + Management GmbH

Es wurden Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA GmbH.

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA GmbH in München.

Inhaltsverzeichnis

1	AUFTRAG UND AUFGABENSTELLUNG	1
2	BEFRAGUNG DER IMMOBILIENEIGENTÜMER	3
2.1	Vorbemerkung und Methodik	3
2.2	Erste Einschätzung Immobiliensituation	4
2.3	Immobilienbestand	5
2.4	Nutzbare Flächen	8
2.5	Miet- und Pachtverhältnisse	9
2.6	Leerstandssituation.....	11
2.7	Weiteres Interesse am Flächenmanagement.....	14

Abbildungen

Abb. 1:	Wie schätzen Sie die aktuelle Immobiliensituation in der Schrobenhausener Innenstadt ein?	4
Abb. 2:	Baujahr des Gebäudes (nach Klassen zusammengefasst)	5
Abb. 3:	Letzte grundlegende Sanierung / Renovierung des Hauses insgesamt (nach Klassen zusammengefasst)	6
Abb. 4:	Besteht Sanierungs- und Renovierungsbedarf?	6
Abb. 5:	Besteht Denkmalschutz?	7
Abb. 6:	Zu welchem Zweck werden die einzelnen Einheiten in Ihrem Gebäude genutzt?	8
Abb. 7:	Bestehen für die Nutzflächen in Ihrer Immobilie Erweiterungsmöglichkeiten?	8
Abb. 8:	Laufzeit des Mietvertrages	9
Abb. 9:	Haben Sie die Absicht, Ihre Immobilie in den nächsten 24 Monaten zu verkaufen?	10
Abb. 10:	Gibt es in Ihrer Immobilie momentan einen Leerstand?	11
Abb. 11:	Seit wann besteht der Leerstand?	11
Abb. 12:	Letzte Nutzung vor dem Leerstand	12
Abb. 13:	Beurteilung des Zustands der nicht vermieteten Einheiten	12
Abb. 14:	Mit welchen Methoden versuchen Sie diese Einheiten zu vermieten?	13
Abb. 15:	Was sind die Haupthindernisse, die beim Versuch der Neuvermietung aufgetreten sind?	13
Abb. 16:	Dürfen wir Sie zu Veranstaltungen, die das Flächenmanagement in Schrobenhausen betreffen, ansprechen und einladen?	14

Tabellen

Tab. 1:	Lage der Immobilie	5
Tab. 2:	Mietspiegel nach Wirtschaftszweigen	9

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag:

Erstellung eines **Innenstadt- und Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Schrobenhausen** mit folgenden wesentlichen Inhalten:

Teil I: Standort- und Zentrenkonzept (separater Bericht)

- Aktualisierung der Marktuntersuchung aus dem Jahr 2000
- Quantitative und qualitative Vollerhebung sämtlicher Einzelhandelsbetriebe
- Nutzungskartierung Innenstadt
- Leerflächen- und Potentialbewertung
- Ermittlung der Markt- und Umsatzpotentiale
- Standortkonzept- und Zentrenkonzept: Aufzeigen von Entwicklungspotentialen nach Standorten unter Berücksichtigung des Handelsversorgungsnetzes
- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche nach § 34 Abs. 3 BauGB
- Point of Sale Befragung

Teil II: Empirie: Befragung der Immobilieneigentümer in der Innenstadt (vorliegender Bericht)

- Schriftliche Befragung aller Haus- und Gundeigentümer (407 Adressate) in der Schobenhäuser Innenstadt für die Leerflächen- und Potentialbewertung
- Auswertung der Daten

Auftraggeber:

Stadt Schrobenhausen
Herr André Köhn
Leiter Stadtmarketing
Lenbachplatz 18
86523 Schrobenhausen

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Christian Hörmann (Projektleitung)
Dipl.-Geogr. Vera Ortmanns-Fuhr

Analysezeitraum:

Oktober 2008 bis Dezember 2008

Untersuchungsablauf:

- Bestandserhebungen, Fotodokumentationen, qualitative und quantitative Analysen sowie Einzelhandelsuntersuchung Schrobenhausen: Oktober 2008
- Markt- und Umsatzpotential Einzelhandel: November 2008
- Point of Sale Befragung: Oktober 2008
- Befragung der Immobilienbesitzer: November / Dezember 2008
- Teilbericht II: Abgabe Dezember 2008
- Teilbericht I: Januar 2009

Hintergrund, Aufgabenstellung und Ziele:

- Die Stadt Schrobenhausen hat im Jahre 2000 einen umfassenden Stadtmarketing-Prozess in Verbindung mit der lokalen Agenda 21 eingeleitet. Als Resultat steht zum einen umfangreiches Analysematerial zum Einzelhandels- und Wirtschaftsstandort Schrobenhausen zur Verfügung. Zum anderen liegt ein von einer breiten bürgerschaftlichen Beteiligung getragenes Stadtleitbild vor, dem sich ein umfangreicher Maßnahmenkatalog (Aktionsprogramm der lokalen Agenda 21) anschließt.
- Seit 2007 hat Schrobenhausen einen hauptamtlichen City-Manager, der als „Kümmerer“ vor Ort, die Umsetzung der Maßnahmen betreut. Allerdings bedürfen die Analyseergebnisse und Handlungsempfehlungen nach nunmehr acht Jahren einer gründlichen Überprüfung und Anpassung an die geänderten Bedingungen in der Stadt. Insbesondere die Handelskonzeption muss an die veränderten gesamtwirtschaftlichen und lokalen Rahmenbedingungen angepasst werden.
- Hierzu wurde die CIMA 2008 mit der Aktualisierung der „Markt-, Struktur- und Imageuntersuchung für die Stadt Schrobenhausen“ aus dem Jahr 2000 beauftragt (siehe Berichtsteil II des **Innenstadt- und Einzelhandelsentwicklungskonzepts**: Standort- und Zentrenkonzept).
- Das Innenstadt- und Einzelhandelsentwicklungskonzept soll zunächst den Bestand analysieren um dann den Akteuren vor Ort Empfehlungen mit Blick auf Branchenmix, Städtebau und Einzelimmobilien geben zu können.
- Dabei sollte in einem Schwerpunkt eine **Bewertung der Potential- und Leerflächen** in Schrobenhausen erfolgen, um den Verantwortlichen Entwicklungsmöglichkeiten zur Ansiedlung und Bekämpfung der innerstädtischen Leerflächenproblematik aufzuzeigen und die wirtschaftliche Entwicklung der Innenstadt weiter zu stärken.
- Das Einzelhandelsangebot hat sich in den letzten Jahren im Stadtzentrum qualitativ und quantitativ auf einige wenige (hochfrequentierte) Lagen verdichtet. Vor allem in der nördlichen Innenstadt sowie den innerstädtischen Nebenlagen sind Erosionsprozesse erkennbar, was sich in zahlreichen Ladenleerständen in der Schrobenhausener Innenstadt niederschlägt.
- Durch die aktive Einbeziehung der Haus- und Grundeigentümer vor Ort soll daher ein festes privat-öffentliches Netzwerk zur Standortstärkung entstehen und ein **Flächenmanagementsystem** für die Innenstadt aufgebaut werden. Dieses basiert auf einem direkten Informationsaustausch mit den Immobilienbesitzern.
- Ansprechpartner vor Ort ist der seit 2007 tätige Citymanager, Herr Köhn. Er leistet den Immobilienbesitzern Unterstützung, z.B. bei der **effektiveren Nutzung der Immobilien**, bei der **Vermarktung von Wohn- und Gewerbeeinheiten** und damit bei der **Vermeidung von Leerständen**.

2 Befragung der Immobilieneigentümer

Der erste Schritt in Richtung eines **Flächenmanagementsystem** für die Schrobenhausener Innenstadt ist die **Befragung sämtlicher Immobilieneigentümer**. Ziel des Flächenmanagements ist dabei eine mittel- bis langfristige Verbesserung des Branchen- und Funktionsmixes sowie eine Stärkung der Wohnfunktion der Innenstadt.

Befragungszeitraum:	November 2008 bis Dezember 2008
Aussendungen:	394
Rücklauf:	93
Rücklaufquote:	23,6 %

2.1 Vorbemerkung und Methodik

Um detaillierte Aussagen zur Immobiliensituation in der Schrobenhausener Innenstadt treffen zu können, wurden alle Haus- und Grundeigentümer in der Innenstadt mittels eines Fragebogens schriftlich befragt.

Dieser wurde von der Stadt an insgesamt 407 Eigentümer versandt.¹ Die Lieferung der Adressen sowie der Versand erfolgten durch die Stadt Schrobenhausen, die Auswertung übernahm die CIMA. Presseankündigungen im Vorfeld unterstützten die Umfrage.

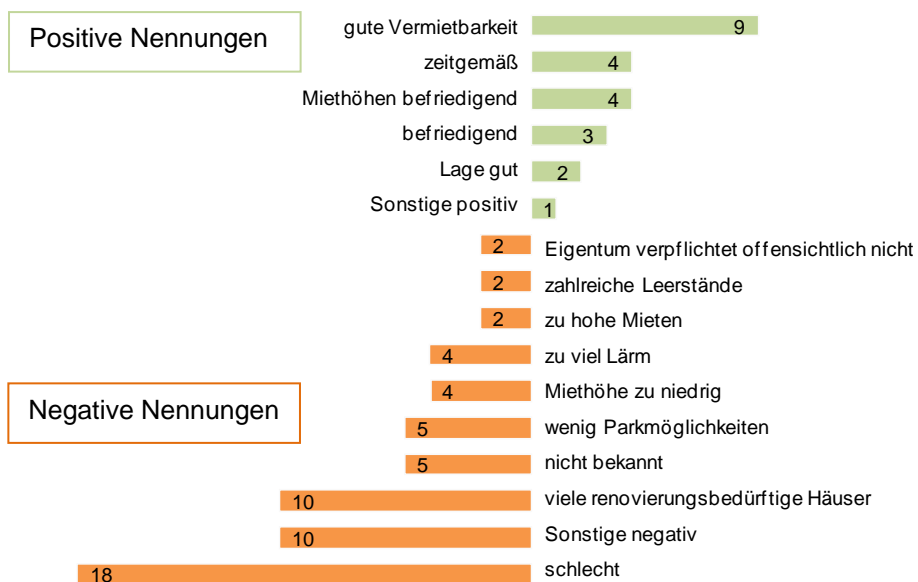
Von den 394 verschickten Fragebögen wurden 93 Fragebögen ausgefüllt zurückgesandt. Die damit erzielte Quote von 23,6 % liefert einen grundlegenden Überblick über die Immobiliensituation in der Schrobenhausener Innenstadt. Gebäude der öffentlichen Hand sind nicht Teil der Befragung. Hier verfügt die CIMA über Kenntnisse durch die enge Abstimmung mit der Stadtverwaltung und dem City-Manager.

Der Befragung liegt ein umfangreicher Fragebogen zugrunde, der viele Details zur einzelnen Immobilie beinhaltet. Neben Angaben zum Grundstück und zu den nutzbaren Stockwerken wurden auch bestehende Mietverhältnisse erfragt.

¹ 13 Briefe kamen als unzustellbar zurück.

2.2 Erste Einschätzung Immobiliensituation

Abb. 1: Wie schätzen Sie die aktuelle Immobiliensituation in der Schrobenhausener Innenstadt ein?



Quelle: Immobilienbefragung CIMA GmbH, 2008
 Bearbeitung: CIMA GmbH, 2008

- Die Befragungsergebnisse zeigen eine stärker negative Einschätzung der aktuellen Immobiliensituation in der Schrobenhausener Innenstadt. So waren von den insgesamt 85 Nennungen rund 73 % (62 Nennungen) negativ besetzt.
- Jeder Fünfte bewertet die Immobiliensituation in der Innenstadt als schlecht.
- Als Hauptproblem wird dabei der anstehende Renovierungs- und Sanierungsbedarf gesehen. Eine generelle Unzufriedenheit kann aus der Einschätzung „Sonstige negativ“ abgelesen werden.
- Bei den positiven Nennungen wird die gute Vermietbarkeit am häufigsten als Pluspunkt genannt.

Fazit:

Bei den Problemen der Immobilienstruktur in Schrobenhausen handelt es sich hauptsächlich um strukturelle Mängel.

Besonders der von den Eigentümern selbst erkannte Sanierungsstau ist als signifikantes Merkmal für die Standortprobleme zu sehen.

2.3 Immobilienbestand

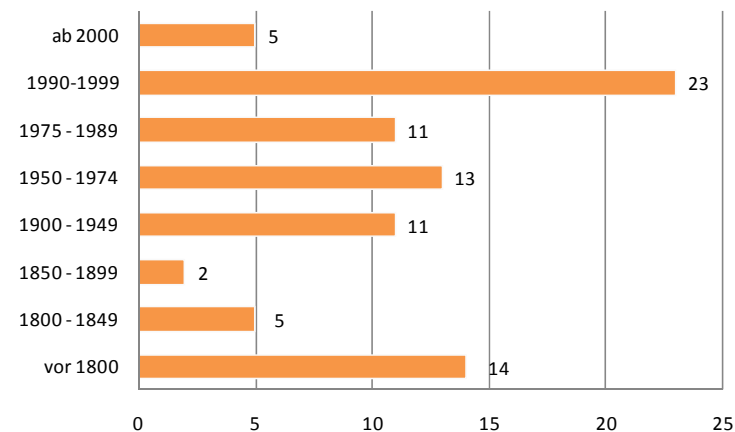
Tab. 1: Lage der Immobilie

Adresse	Anzahl
Lenbachstraße / Lenbachplatz	24
Neugschwendnergasse	10
Kaminkehrergasse	9
Alte Schulgasse	7
Ulrich-Peisser-Gasse	7
Bahnhofstr.	6
Am Oberen Tor	4
Nagelschmidgasse	4
Am Unteren Tor	3
Bartengasse	3
Perger Platz	3
Metzgergasse	2
Brähiasengasse	1
Herzog-Ludwig-Str.	1
Hippergasse	1
In der Lachen	1
Max-Reger-Str.	1
Pfarrgasse	1
Tal	1
Tuchmachergasse	1
ohne Angabe	3
Summe	93

Quelle: Immobilienbefragung CIMA GmbH, 2008
 Bearbeitung: CIMA GmbH, 2008

- Jede vierte Immobilie ist in der Lenbachstraße bzw. am Lenbachplatz lokalisiert.

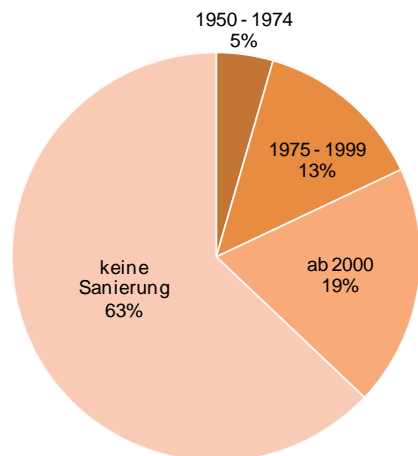
Abb. 2: Baujahr des Gebäudes (nach Klassen zusammengefasst)



Quelle: Immobilienbefragung CIMA GmbH, 2008
 Bearbeitung: CIMA GmbH, 2008

- Bei dieser Frage machten 84 Befragte eine Angabe.
- Über 38 % der Immobilien in der Innenstadt, deren Informationen in die Datenbank aufgenommen wurden, sind demnach älter als 60 Jahre.
- Jeder dritte Immobilie in der Schrobenhausener Innenstadt ist nach 1990 errichtet.

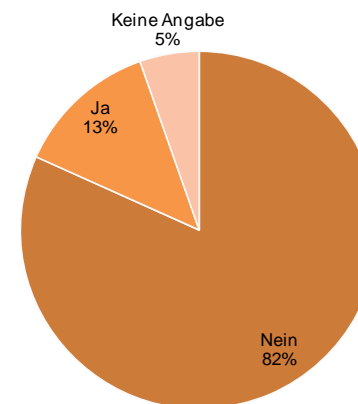
Abb. 3: Letzte grundlegende Sanierung / Renovierung des Hauses insgesamt (nach Klassen zusammengefasst)



Quelle: Immobilienbefragung CIMA GmbH, 2008
 Bearbeitung: CIMA GmbH, 2008

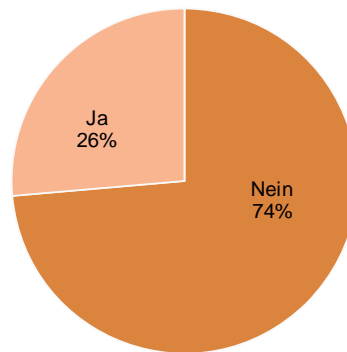
- Von den 89 Immobilienbesitzern, die hierzu eine Angabe machten, haben 56 noch keine grundlegende Sanierung bzw. Renovierung des Hauses vorgenommen.
- Rund jede fünfte Immobilie in der Schrobenhausener Innenstadt ist in den letzten acht Jahren saniert worden. Bei weiteren 18 % der Häuser liegt eine Renovierung schon etwas klänger zurück.

Abb. 4: Besteht Sanierungs- und Renovierungsbedarf?



Quelle: Immobilienbefragung CIMA GmbH, 2008
 Bearbeitung: CIMA GmbH, 2008

- Danach gefragt, ob in den nächsten 24 Monaten ein konkreter Sanierungs- oder Renovierungsbedarf besteht, machten 88 Immobilienbesitzer eine Angabe. Von diesen halten wiederum **12 Eigentümer** eine Sanierung bzw. Renovierung in den nächsten zwei Jahren für notwendig.

Abb. 5: Besteht Denkmalschutz?

Quelle: Immobilienbefragung CIMA GmbH, 2008

Bearbeitung: CIMA GmbH, 2008

- Bei mehr als jeder vierten Immobilie in der Schrobenhausener Innenstadt besteht Denkmalschutz.

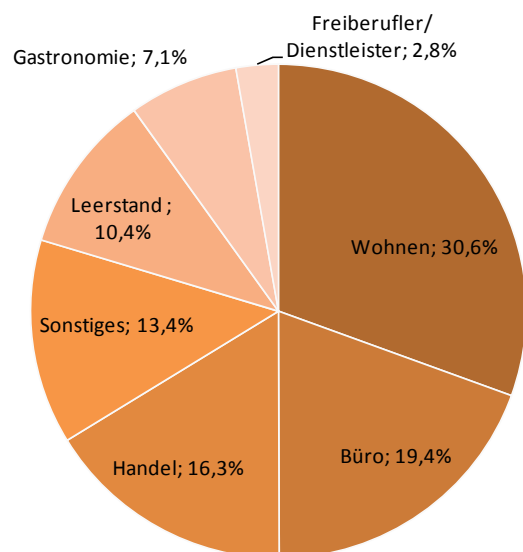
Fazit:

Trotz des hohen Gebäudealters vieler innerstädtischer Immobilien und dem hohen unsanierten Immobilienbestand sind gegenwärtig nur wenige Eigentümer zu Investitionen in die Bestandserhaltung und -erneuerung bereit bzw. erachten Sie als notwendig.

Dem vorhandenen Investitionsdruck kann offensichtlich aus z. B. finanziellen Gründen nicht nachgekommen werden. Hier gilt es neue Fördermöglichkeiten zu schaffen oder vorhandene besser zu kommunizieren, um den Immobilienbestand zu erhalten und zeitgemäß zu sanieren.

2.4 Nutzbare Flächen

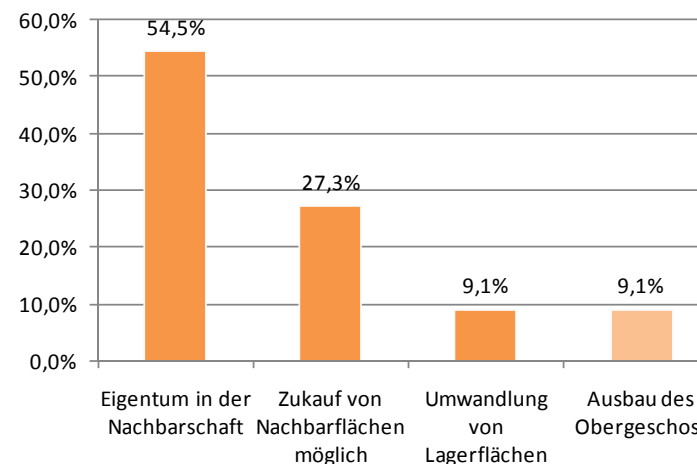
Abb. 6: Zu welchem Zweck werden die einzelnen Einheiten in Ihrem Gebäude genutzt?



Quelle: Immobilienbefragung CIMA GmbH, 2008
 Bearbeitung: CIMA GmbH, 2008

- Insgesamt verfügen die Objekte der an der Befragung teilnehmenden Immobilienbesitzer über eine Fläche von rund 28.000 m².
- Gut 8.500 m² der Flächen sind dabei durch Wohnnutzung belegt. An zweiter Stelle folgt die Büronutzung (ca. 5.400 m²).
- Lediglich 16,3 % der Flächen (rd. 4.500 m²) sind dem Handel zuzuordnen.
- Über 10 % der Flächen befinden sich in Leerständen.

Abb. 7: Bestehen für die Nutzflächen in Ihrer Immobilie Erweiterungsmöglichkeiten?

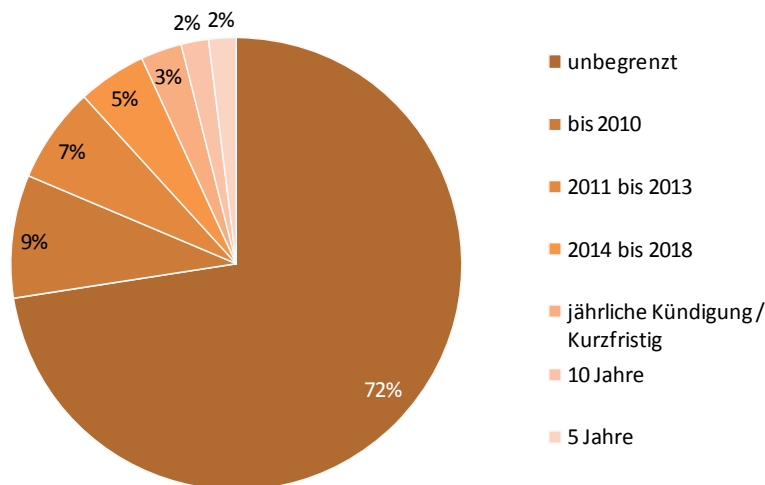


Quelle: Immobilienbefragung CIMA GmbH, 2008
 Bearbeitung: CIMA GmbH, 2008

- Bei über 73 % der Immobilien bestehen für die Nutzflächen keine Erweiterungsmöglichkeiten. Dies ist insofern problematisch, da zu geringe Flächengrößen oft ein Problem bei der Vermarktung der Flächen darstellen. Hier sind im Einzelfall grundlegende Neuordnungen der Erdgeschoßlagen ratsam und zu prüfen.
- Nur 11 Besitzer (12 %) gaben an, dass Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.
- Meist handelt es sich dabei um Anbaumöglichkeiten durch Eigentum in der Nachbarschaft oder die Zusammenlegung von Flächen durch den Zukauf von Nachbarflächen.
- Empfehlung: wo möglich Arrondierung im Bestand und Schaffung attraktiver Nutzflächen.

2.5 Miet- und Pachtverhältnisse

Abb. 8: Laufzeit des Mietvertrages



Quelle: Immobilienbefragung CIMA GmbH, 2008
 Bearbeitung: CIMA GmbH, 2008

- Betrachtet man die Angaben zu den Miet- und Pachtverhältnissen, so fällt auf, dass der größte Teil der Mieter einen unbefristeten Mietvertrag hat.
- Nur ein geringer Anteil der Mietverträge sind kurzfristig angelegt.

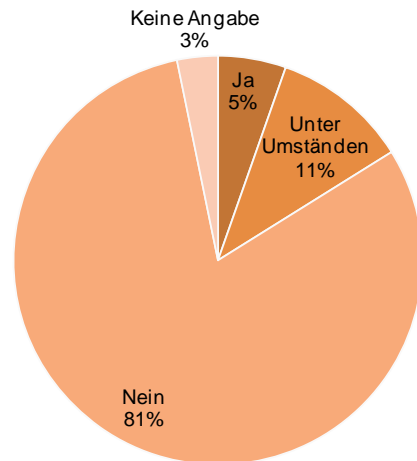
Tab. 2: Mietspiegel nach Wirtschaftszweigen

Mietspiegel nach Wirtschaftszweig	Miete/m ² in €
Händler	12,00
Dienstleister	8,47
Gastronomie	9,29
Gesamt	9,92

Quelle: Immobilienbefragung CIMA GmbH, 2008

- Zu den Miet- und Pachtverhältnissen haben nur 16 Eigentümer eine Angabe gemacht.
- Differenziert man diese Angaben nach Wirtschaftszweigen, so zahlen die Händler im Durchschnitt 12 € Miete pro m² Fläche. Bei den Gastronomiebetrieben sind es im Schnitt rund 9,30 €. Dienstleister müssen durchschnittlich 8,50 € pro m² bezahlen.

Abb. 9: Haben Sie die Absicht, Ihre Immobilie in den nächsten 24 Monaten zu verkaufen?



Quelle: Immobilienbefragung CIMA GmbH, 2008

Bearbeitung: CIMA GmbH, 2008

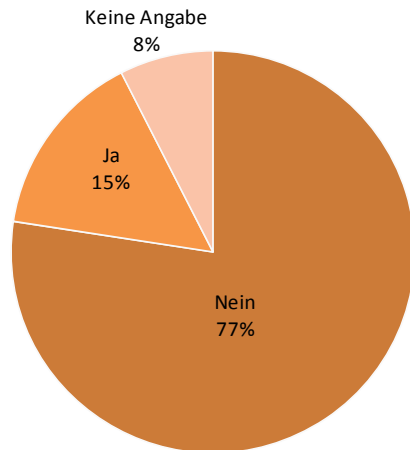
- Der Großteil der Eigentümer hat nicht die Absicht Ihre Immobilie in den nächsten zwei Jahren zu verkaufen.
- Über 16 % der befragten Immobilieneigentümer denken über den Verkauf ihrer Immobilie in den nächsten 24 Monaten nach.

Fazit:

Obwohl der Großteil der Eigentümer den Verkauf Ihrer Immobilie nicht geplant hat, signalisiert die relativ hohe Zahl an verkaufsbereiten Eigentümern bereits ein schwindendes Interesse an der eigenen Immobilie. Damit sinkt auch die Investitionsbereitschaft.

2.6 Leerstandssituation

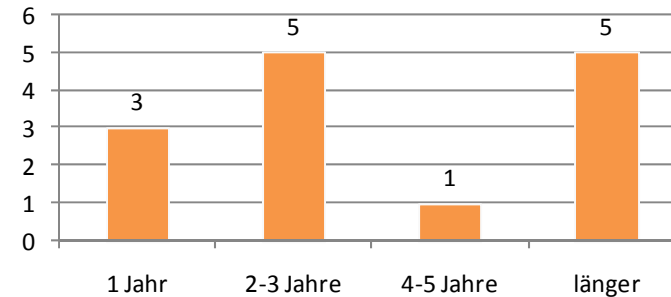
Abb. 10: Gibt es in Ihrer Immobilie momentan einen Leerstand?



Quelle: Immobilienbefragung CIMA GmbH, 2008
 Bearbeitung: CIMA GmbH, 2008

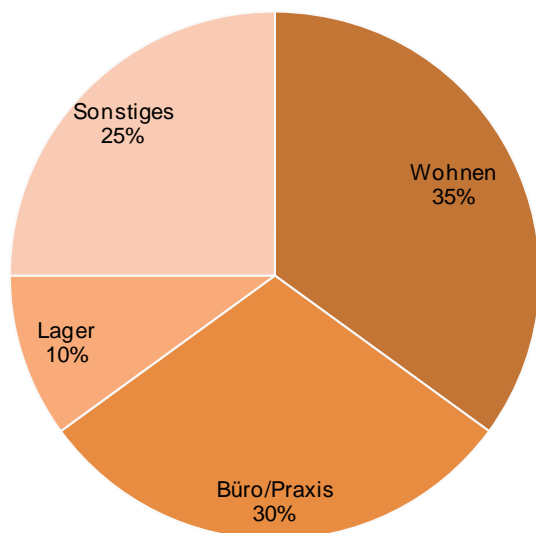
- 15 % der untersuchten Immobilien (bezogen auf den Rücklauf der Fragebögen) stehen ganz oder teilweise leer.
- Teils bestehen die Leerstände bereits recht lange, ohne eine Neuvermietung erfahren zu haben. Damit sind viele der Leerstände als strukturelle Leerstände zu klassifizieren, die nicht mehr durch die Kräfte des Marktes gefüllt werden können.

Abb. 11: Seit wann besteht der Leerstand?



Quelle: Immobilienbefragung CIMA GmbH, 2008
 Bearbeitung: CIMA GmbH, 2008

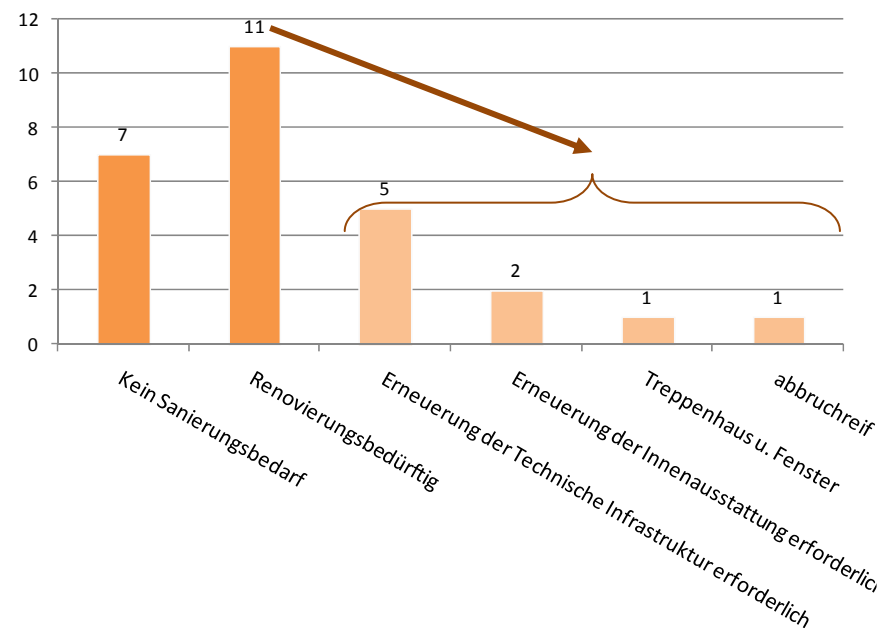
Abb. 12: Letzte Nutzung vor dem Leerstand



Quelle: Immobilienbefragung CIMA GmbH, 2008
 Bearbeitung: CIMA GmbH, 2008

- Obwohl nur 14 Besitzer einen Leerstand angemeldet haben, machten bei der letzten Nutzung der Immobilie 20 Eigentümer eine Angabe.
- Sieben Immobilien wurden ehemals als Wohnung genutzt, in weiteren Einheiten befand sich eine Praxis bzw. ein Büro.

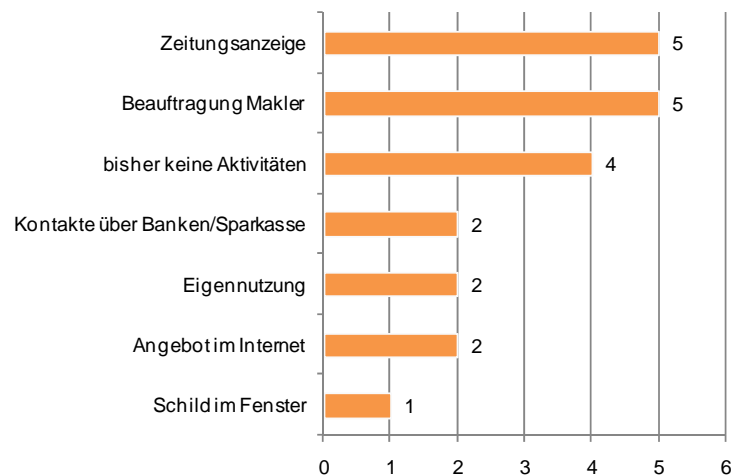
Abb. 13: Beurteilung des Zustands der nicht vermieteten Einheiten



Quelle: Immobilienbefragung CIMA GmbH, 2008
 Bearbeitung: CIMA GmbH, 2008

- Hier gaben 18 Immobilienbesitzer eine Beurteilung ihrer nicht vermieteten Immobilie ab.
- Von Ihnen geben über 61 % an, dass ihre leerstehende Immobilie / Einheit renovierungsbedürftig ist. Im Detail ist sowohl eine Erneuerung der technischen Infrastruktur als auch der Innenausstattung erforderlich.

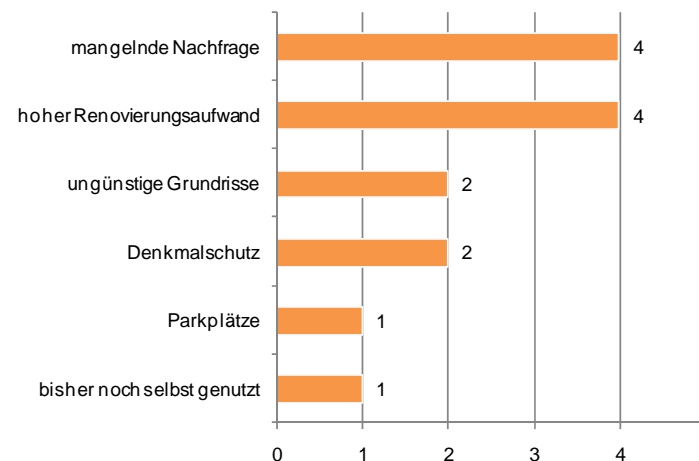
Abb. 14: Mit welchen Methoden versuchen Sie diese Einheiten zu vermieten?



Quelle: Immobilienbefragung CIMA GmbH, 2008
 Bearbeitung: CIMA GmbH, 2008

- Die gängigsten Methoden sind eine Zeitungsanzeige zu schalten bzw. die beauftragung eines Maklers.
- Bei der Frage nach den momentanen Unternehmungen zur Wiedervermietung zeigt sich aber auch, dass einige Eigentümer bisher nicht aktiv eine Neuvermietung anstreben.
- Insgesamt machten hierzu 21 Eigentümer eine Angabe.

Abb. 15: Was sind die Haupthindernisse, die beim Versuch der Neuvermietung aufgetreten sind?



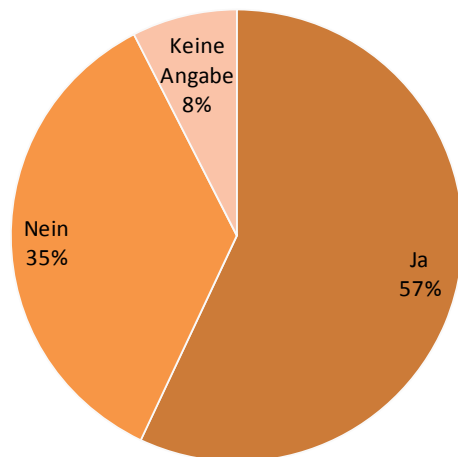
Quelle: Immobilienbefragung CIMA GmbH, 2008
 Bearbeitung: CIMA GmbH, 2008

- Die 14 Eigentümer, die sich zu dieser Frage äußerten, sehen die Haupthindernisse zum größten Teil in der mangelnden Nachfrage bzw. in dem hohen Renovierungsaufwand.

Fazit:
Die Ausprägung des innerstädtischen Leerstands stellt in Schrobenhausen ein Problem dar: Durch die leeren Ladenlokale ist der durchgängige Handelsbesatz vor allem im nördlichen Bereich der Innenstadt unterbrochen. Hinzu kommt hier außerdem der kleinteiligere Flächenzuschnitt der Einheiten sowie ein stärkerer Besatz an Dienstleistern.
Als Hauptursache für die Leerstände ist insbesondere ein strukturelles Problem im Immobilienbestand auszumachen: Der bemerkbare Investitionsstau lässt gerade Immobilien leer stehen, die den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten nicht entsprechen.

2.7 Weiteres Interesse am Flächenmanagement

Abb. 16: Dürfen wir Sie zu Veranstaltungen, die das Flächenmanagement in Schrobenhausen betreffen, ansprechen und einladen?



Quelle: Immobilienbefragung CIMA GmbH, 2008
 Bearbeitung: CIMA GmbH, 2008

- Von den 93 befragten Immobilienbesitzern sind 53, also mehr als die Hälfte, an weiteren Veranstaltungen und Informationen zum Thema Flächenmanagement interessiert.
- Mehr als jeder dritte Eigentümer hat darüber hinaus kein Interesse an Veranstaltungen zum Thema Flächenmanagement, sieben haben hierzu keine Angabe gemacht.

Fazit

Die Immobilienbesitzer schätzen die aktuelle Immobiliensituation in der Schrobenhausener Innenstadt recht negativ ein. Bei den Problemen der Immobilienstruktur in Schrobenhausen handelt es sich hauptsächlich um strukturelle Mängel.

Die Leerstandsquote bei Handelsimmobilien in Schrobenhausen und hier vor allem in der Schrobenhausener Innenstadt ist als besorgniserregend einzustufen. So wurden bei der Bestandsaufnahme im Oktober 2008 insgesamt 19 Handels-Leerstände in der Innenstadt erhoben. Bezogen auf die bestehenden Ladenlokale ergibt sich eine Leerstandsquote von 23,8 %. Die Leerstände sind dabei oft in den Randlagen situiert und es ist eine deutliche Unterscheidung zwischen den gut frequentierten südlichen Bereichen der Innenstadt und dem nördlichen Teil der Innenstadt mit Lücken im Handelsbesatz – sei es durch Leerstände oder Dienstleister - festzustellen.

Die bessere Vermarktung und Wiederbelegung der Leerflächen durch die Einführung eines professionellen Flächenmanagements mit dem Ziel einer mittel- bis langfristigen Verbesserung des Branchen- und Funktionsmixes sowie eine Stärkung der Wohnfunktion der Innenstadt ist daher unseres Ermessens dringend erforderlich. Ein Problem sind hierbei zu geringe Flächengrößen. Um eine bessere Vermarktung gewährleisten zu können, ist oftmals eine grundlegende Neuordnungen der Erdgeschoßlagen ratsam.

Vor allem im nördlichen Innenstadtbereich sollte die Entwicklung einer zusammenhängenden Fläche für eine frequenzbringende Ansiedlung (z. B. Drogeriemarkt) und damit Stabilisierung des nördlichen Innenstadtbereichs ein Ziel sein.

Der erste Schritt in diese Richtung ist mit der durchgeführten Befragung getan. Jetzt heißt es, den Kontakt zwischen den Verantwortlichen vor Ort sowie den Immobilienbesitzern aufrecht zu erhalten und zu forcieren.