

WITTEN

WAZ.DE/WITTEN

Stadtgalerie an neuen Investor verkauft

Mit „Phoenix development“ steigt ein Projektentwickler ein, der langfristig investieren will. Wieder mehr Gastronomie

Jürgen Augstein

Die Stadtgalerie ist zum 1. Juli abermals verkauft worden. Neuer Eigentümer ist die „Phoenix development GmbH“, ein deutscher Investor und Projektentwickler aus Weiden in der Oberpfalz mit Sitz in Bonn.

Das Center hatte schon mindestens einmal in seiner mittlerweile 14-jährigen Geschichte den Besitzer gewechselt, das war Ende 2013. Damals veräußerte Concepta aus Düsseldorf, die die Stadtgalerie 2009 für 50 Millionen Euro gebaut und in den ersten vier Jahren selbst betrieben hatten, das Objekt an einen Fonds der Tristan Capital Partners in London. Die Verwaltung übernahm „Kintyre“, die noch heute im Boot sitzen. Eigentümer ist nun wieder ein deutsches Unternehmen, das Gewerbeobjekte, auch Büros und Wohnungen, in ganz Deutschland aufkauft und vermietet. Mit der Stadtgalerie hat es nun fünf größere Center im Portfolio.

Trotz der Leerstände und der Krise des Einzelhandels glauben die Pfälzer an das Einkaufszentrum in Witten mit seinen 18.000 Quadratmetern Ladenfläche und Ankermietern wie H & M, TK Maxx, Woolworth und Saturn. „Der Standort und die Substanz haben uns überzeugt. Die Stadtgalerie bietet ein zukunftsorientiertes Entwicklungspotenzial, das wir in den nächsten Jahren ausschöpfen möchten“, sagt Stephan Schnitzler, der Geschäftsführer von „Phoenix development“. Es gibt zwei Objekte in der direkten Nachbarschaft, die schon zur Firma gehören.

Neuem Eigentümer gehört schon die Volme Galerie in Hagen

Das sind die Volme Galerie und das „Stadtfenster“ in Hagen. Eine größere Baustelle in der Volme Galerie sei gerade abgeschlossen worden, heißt es. „Das städtische Bürgerzentrum wird auf rund 3000 m² bald seine Türen öffnen.“ In Hertener liefen die Ausbauarbeiten für die „Hertener Höfe“. Dabei handele es sich um ein innerstädtisches Quartier, das unter anderem ein Jobcenter, Ärztezentrum und Shoppingcenter füllen sollen. Könnte das auch ein Modell für die Stadtgalerie sein, der es immer schwerer fällt, attraktive Mieter aus dem Einzelhandel zu finden?

Schnitzler will die Ansiedlung von „Dienstleistern“ nach Hagener oder Hertener Vorbild keineswegs ausschließen. Dabei sieht er keine Konkurrenz in dem bisher noch leerstehenden Kaufhof-Gebäude,



Die Stadtgalerie hat einen neuen Besitzer. Er will noch in diesem Jahr neue Mietverhältnisse verkünden.

BASTIAN HAUMANN/FUNKO FOTO SERVICES

wo es ähnliche Pläne geben könnte, die aber vermutlich viel mehr Zeit benötigen – während in der Stadtgalerie schon in absehbarer Zeit neue Mietverhältnisse verkündet werden sollen. Der studierte Germanist kommt selbst aus Essen und glaubt – trotz der jüngsten Kaufhausschließungen – an das Ruhrgebiet.

Phoenix development geht gern in kleinere Städte und hat schon seit längerem ein Auge auf die Stadtgalerie in der unteren City geworfen. „Wir haben sie gründlich untersucht. Sie ist gut gebaut, hat eine schöne Architektur und gute Ankermieter“, sagt der 59-Jährige. Andere Innenstädte wären froh, wenn sie noch einen New Yorker, Saturn oder Intersport hätten.

Die Stadtgalerie habe aber „an einigen Stellen ein Imageproblem“ und deshalb müsse man die „gute Vermietung“ nach außen hin sichtbar machen, so Schnitzler, der „langfristig in den Bestand investieren will. Wir werden mit einem langten Atem drangehen“. Über konkrete Veränderungen und Neuvermietungen will er aber erst sprechen, „wenn die Tinte unter den Verträgen trocken ist“.

Die 25 bis 30 noch verbliebenen Mieter wurden von dem Verkauf teils überrascht. Sie sollen jetzt offiziell informiert werden. Für sie werde sich nichts ändern, alle gültigen Mietverträgen laufen weiter. Und wie nehmen Ladenbesitzer und Kunden die Nachricht auf?

Alle hoffen, dass mit dem neuen Eigentümer die vielen Leerstände – aktuell ein Dutzend – allmählich verschwinden. „Ich bin gespannt“, sagt Feti Güyenc (45) von Intersport. „Wenn sie investieren möchten, bin ich froh darüber.“ Kundin Susanne (55), die gerade Laufschuhe anprobiert, hofft, dass

es in der Stadtgalerie wieder „etwas ansprechender“ wird. Auch kleinere Geschäfte, etwa ein Schlüssel-dienst, könnten eine Bereicherung sein, meinen beide. „Und auf jeden Fall Gastronomie.“ Auch an dieser Schraube will der neue Investor drehen. Stadtgalerie-Kundin Margarete würde sich „vielleicht noch ein

Schuhgeschäft“ wünschen und „was mit Klamotten“ – und ebenfalls Gastronomie, „aber bitte nicht die nächste Currywurstbude, sondern etwas, wo man auch mal ein Schnitzleichen essen kann“. Und überhaupt, meint die 71-Jährige weiter: „Vielleicht ein bisschen was mit Niveau.“ *Kommentar: Seite 2*

Das ist der neue Eigentümer der Stadtgalerie

Die „Phoenix Development GmbH“, die in Bonn sitzt, gehört zur „Universalbau Weiden“ in der Oberpfalz. Phoenix-Geschäftsführer Stephan Schnitzler spricht von einem Investitionsvolumen der Gesamtgruppe in Höhe von 450 Millionen Euro. Dem familiengeführten Unternehmen gehörten Immobilien im Logistikbereich, Seniorenheime und Wohnimmobilien.

Nach eigenen Angaben entwickelt Phoenix Gewerbeobjekte in ganz Deutschland. Dazu gehört

die Revitalisierung von Shoppingcentern.

Als Referenzobjekte werden neben den Objekten in Hagen und Hertener das Forum Bemowo in Warschau genannt, das Rathaus-Center Monheim, die Königshof-Galerie Mettmann, das Forum Wesseling und die „Alte Baumwolle Flöha“ (Sachsen). Hier handelt es sich teilweise um historische Ziegelbauten. Angaben über den Kaufpreis für die Stadtgalerie Witten wurden übrigens nicht gemacht.

Kommentar

Verkauf weckt Hoffnung



Jürgen Augstein zum Verkauf der Stadtgalerie

Mitten im Sommerloch kommt die überraschende Nachricht vom Verkauf der Stadtgalerie an einen Projektentwickler aus der Oberpfalz. Zunächst einmal denkt man: Oha, was wird jetzt aus dem kriselnden Center? Wenn man sich dann näher mit den Plänen des neuen Eigentümers befasst, keimt Hoffnung auf. Das Portfolio der Weidener Unternehmensgruppe, die (Gewerbe-)Immobilien kauft und vermietet, klingt jedenfalls vielversprechend. Ein Center in Warschau, die Volme Galerie Hagen, ein toller historischer Bau in Sachsen – es scheint schon ein gewisses Interesse an den Gebäuden gegeben zu sein. Bei den neuen Besitzern handelt es sich um keinen Fonds, keine Fleischreue, die nur das nächste Abschreibungsobjekt sucht, sondern ein familiengeführtes Unternehmen, das nach eigenem Beteuern langfristig in Witten investieren will. Das hört man gern und wird auch nötig sein, um den Abwärtstrend des Centers zu stoppen.

Die Leerstände müssen beseitigt, mehr Dienstleister geholt und die Gastronomie gestärkt werden. Auch gegen mehr Kultur hätten wir gar nichts einzuwenden. Fazit: Wenn es gelänge, die Aufenthaltsqualität, das Angebot und die Kundenfrequenz in der Stadtgalerie wieder spürbar zu steigern, wäre eine Menge gewonnen. Ein Kraftakt in diesen schweren Zeiten, der Mut erfordert. *Seite 1*