



VON DER MARODEN PROBLEMIMMOBILIE ZUM HIPPEN VORZEIGEOBJEKT

Einst war auf dem Fabrikgelände an der Oberen Mühle 28 der größte Kaffeemühlenhersteller Deutschlands ansässig. Nach Konkurs der Firma Kissing & Möllmann verkam die Immobilie, bis sie schließlich 2018 zwangsgeräumt und seitdem umfassend saniert und umstrukturiert wurde.

Dass es sich hierbei um eine Problemimmobilie mit hohem Nutzungsrisiko handeln soll, ist schwer zu glauben. Die Sonne strahlt die alte Fabrikanlage von Kissing & Möllmann an, taucht alles in einen wohligen Schein voller Industrieromantik. Genau diese Industrieromantik – und die meterhohen Graffiti-Gemälde an der Außenmauer, die an den Radweg nach Hemer grenzen – locken viele Iserlohner und auch Touristen aus dem ganzen Bundesgebiet an. Vor allem im Dunklen erzeugen die Graffitis eine ganze besondere Atmosphäre.

1826 gründeten die beiden Iserlohner Unternehmer Ferdinand Kissing und Johann Hermann Möllmann das Unternehmen Kissing & Möllmann. Zunächst als Bronzewarefabrik geführt, etablierte sich das Unternehmen zu einem der wichtigsten Kommissionshandelshäuser in Westfalen. Deutschlandweit bekannt wurde Kissing & Möllmann rund fünfzig Jahre später durch die Herstellung von Kaffeemühlen. Das Unternehmen expandierte und beteiligte sich an weiteren Firmen, wie einem Walzwerk, einer Papierfabrik, einer Bronzegießerei oder einer Aktiengesellschaft. 1890 kamen Armaturen zum Angebots-Portfolio hinzu. Mitte des 20. Jahrhunderts hatte das einstige Erfolgsunternehmen nicht nur mit dem Rückgang des Kommissionshandels zu kämpfen, der 1963 eingestellt wurde, auch die beiden Weltkriege und die Weltwirtschaftskrise schwächten den Betrieb. 1980 meldete Kissing & Möllmann schließlich Konkurs an. Anfang der Achtzigerjahre des letzten Jahrhunderts wurde das leerstehende Gelände unter

Denkmalschutz gestellt – als besonderes Beispiel für eine mehrgeschossige Fabrikbauweise.

BLÜHENDE SUBKULTUR UND FEHLENDER BRANDSCHUTZ

In den darauffolgenden Jahren entstand auf dem einstigen Fabrikgelände eine blühende Subkultur: Ein neuer Eigentümer vermietete Wohnraum auf dem Gelände, eine Motorradwerkstatt etablierte sich und die AWO mietete einige Gebäudeteile für den Aufbau einer Sozialstation. Drogen- und Alkoholabhängige wur-

den und werden noch heute dort mit tagesstrukturierenden Maßnahmen betreut. Es gibt ein Kontaktcafé mit Kleiderkammer, medizinische Versorgung sowie umfassende soziale, therapeutische und unterstützende Begleitungsangebote. Ein eigenes kleines Museum mit alten Kaffeemühlen und Nähmaschinen war geplant. Ein bisschen Berliner Hausbesetzerflair in der südwestfälischen Kreisstadt. „An sich kein Unort, aber eine Problemimmobilie wegen der zum Teil fehlenden Baugenehmigungen sowie des fehlenden Brandschutzes“ erklärt Olaf Pestl, Leiter



Olaf Pestl hat sich der Herausforderung, das Gelände von Kissing & Möllmann weiterzuentwickeln gestellt, und einen neuen Nutzungsmix erreicht.



Die einstige Problemimmobilie, die von Besuchern eher gemieden wurde, zieht heute Touristen aus ganz Deutschland an.

der IGW Wohnen. Die Stadt Iserlohn war mit dem Eigentümer in Kontakt und wies ihn fortwährend auf Mängel hin, doch eine umfassende Umsetzung der geforderten Sicherungsmaßnahmen erfolgte nicht. So sah sich die Stadt im Frühjahr 2018 gezwungen, vorwiegend wegen des fehlenden Brandschutzes die Immobilie zwangsräumen zu lassen. Eigentümer und Mieter*innen sowie die enge Gemeinschaft, die rund um den Ort entstanden war, protestierten natürlich dagegen. Die Räumung des Fabrikgeländes wurde zum Politikum: In besonderem Maße setzte sich auch der heutige Bürgermeister Michael Joithe für einen Erhalt der Mietergemeinschaft und Nutzung

der Immobilie und gegen eine „über-eilte Zwangsräumung“ ein. Doch wie genau sollte die Zukunft des Geländes aussehen? Einen genauen Plan gab es nicht, eine schnelle, wegweisende Entscheidung wurde jedoch vor allem medial laut gefordert. An diesem Punkt stieß Olaf Pestl in seiner Rolle als Geschäftsführer der IGW Wohnen zu dem Projekt. Er und sein Team stellten den Mieter*innen Wohnungen zur Verfügung, in die sie vorübergehend einziehen konnten. „Das Ziel war von Anfang an, dass wir versuchen, die Mieter so schnell wie möglich wieder zurückziehen zu lassen“. Ein Sicherheitsdienst bewachte das Areal vor unbefugtem Zutritt, während umfangreiche

Brandschutzmaßnahmen durchgeführt wurden. „Die komplette Fläche ist mittlerweile mit einer Brandmeldeanlage versehen, die auf die Feuerwehr direkt zugeschaltet ist. Dann haben wir auch bauliche Brandschutzmaßnahmen durchgeführt, das heißt, wir haben Brandschutzdecken eingezogen, Fluchtwege-Treppen gebaut und ähnliches. Ein anderes sehr wichtiges Thema waren für uns die fehlenden Heizungen. Als ich das Gebäude übernommen habe, gab es keine Heizungen. Diejenigen, die da wohnten, haben mit Einzelöfen geheizt, manche haben auch gar nicht geheizt. Da war natürlich der erste Schritt, die komplette Anlage mit Fernwärme zu versorgen. Das ist

auch eine Sicherheitsfrage, damit nicht ein einzelner Ofen einen Brand auslöst“, erläutert Pestl die damalige Situation.

WEITERENTWICKLUNG IN DOPPELSTRUKTUR

Währenddessen gründete die IGW Wohnen die Tochtergesellschaft IGW

Spezialimmobilien, die zum Jahresbeginn 2019 auf den Plan trat, um die Nutzungsmöglichkeiten an der Oberen Mühle 28 weiterzuentwickeln. Zudem konnten so die Risiken, die „in der Projektentwicklung eines solchen Umfangs stecken, aus dem Unternehmen herausgehalten werden.“ Ein Vorteil auf der einen Seite, ein Nachteil auf der anderen Seite:

Als neugegründetes Unternehmen konnte die IGW Spezialimmobilien GmbH auf keine Sicherheiten in der Finanzierung zurückgreifen. Deshalb überlegte man sich, das Gelände in einer Doppelstruktur weiterzuentwickeln. Nachdem die ersten Brandschutzmaßnahmen vorgenommen wurden, zogen die Mieter*innen zurück und generierten so Mietein-

Die Geschichte des Gebäudes

1826
Gründung des Unternehmens Kissing & Möllmann sowie Weiterentwicklung des Gebäudes

1980
Geschäftsaufgabe, Räumung der Immobilie

1986
Die ehemalige Fabrikanlage Kissing & Möllmann wird unter Denkmalschutz gestellt

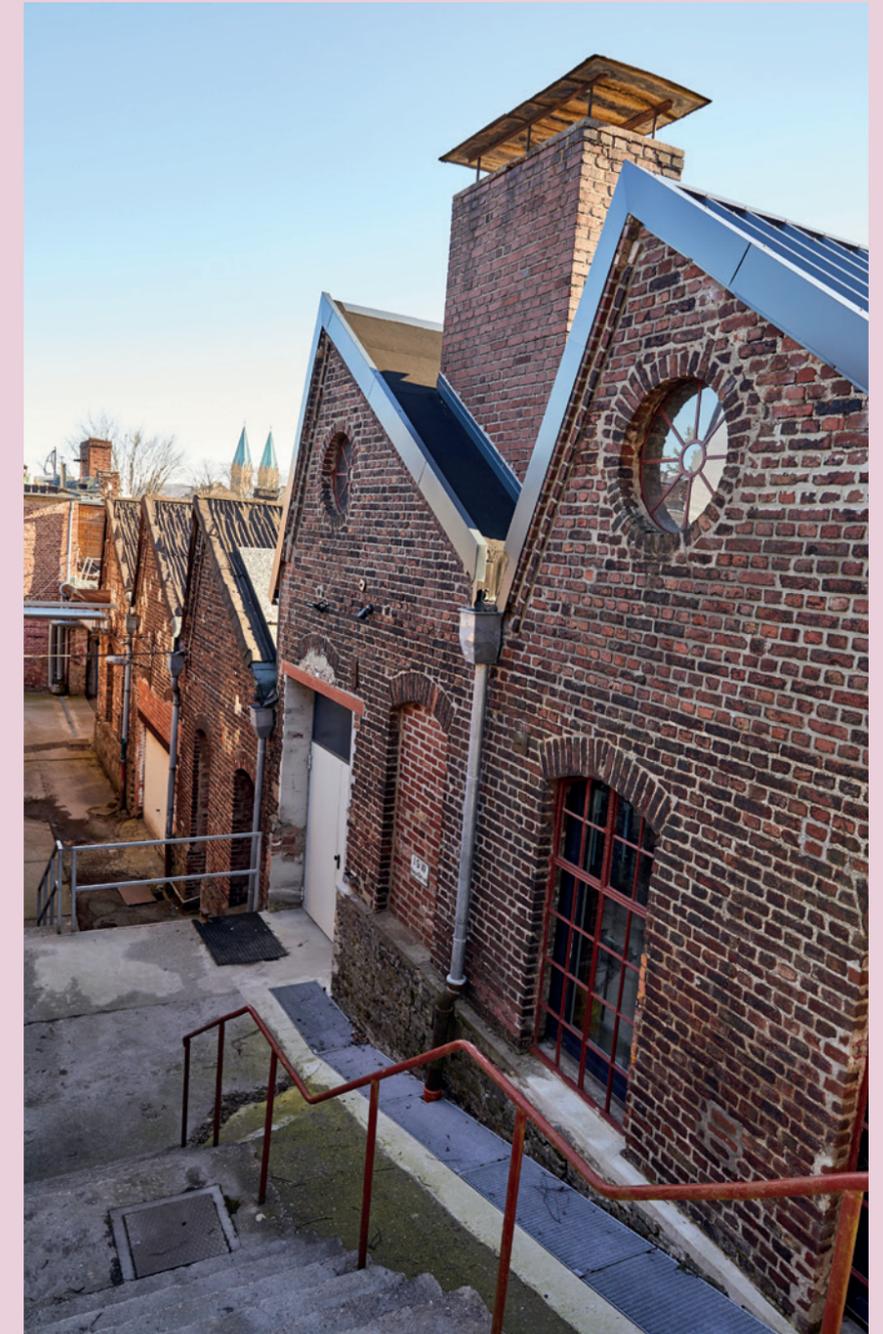
Ab 1986
Entstehung einer Subkultur mit zum Teil illegaler Nutzung von Wohnheiten

2013-2015
Umbau der Räumlichkeiten der Werkstatt im Hinterhof

2018
Zwangsräumung der Anlage im Frühjahr, Rückkehr der ersten Mieter*innen im Dezember

2019-heute
Nutzbarmachung der Flächen, Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten durch die IGW Spezialimmobilien GmbH

*Neben der Stadt Iserlohn selbst, die eine Holzwerkstatt der Beschäftigungsförderung sowie Büroräume angemietet hat, sind in der alten Fabrik Start-Ups, Künstler*innen und Hobbywerkstätten untergekommen.*





Olaf Pestl und Anja Kramp-Simon von der eigens gegründeten IGW Spezialimmobilien GmbH wissen, dass sie die Wirtschaftlichkeit des Gebäudeareals Kissing & Möllmann auf lange Sicht noch beweisen müssen.

künfte. Gleichzeitig wurden weitere Maßnahmen zur Flächenentwicklung angestoßen, unter anderem der Abriss einer einsturzgefährdeten (und nicht unter Denkmalschutz stehenden) Lagerhalle, Austausch der Verglasung, neue Elektrik im kompletten Gebäude sowie Fassadensanierung an einigen Stellen und die Erneuerung von Aufzügen. Olaf Pestl ist sich bewusst, dass diese Strategie nicht bei allen Immobilienprojekten funktioniert. Leerstehende und ungenutzte Gebäude müssten vor einer Nutzbarmachung erst einmal aufwendig saniert werden, bevor Mietunterkünfte generiert werden können. Durch den schnellen Rückzug der Mieter konnte die IGW Spezialimmobilien jedoch ganz anders mit den Banken in Verhandlungen

treten und eine gute Finanzierung aufstellen. „Es gibt immer noch Risiken. Große Teile stehen ja unter Denkmalschutz und es gibt auf dem Gelände zum Beispiel zwei Schornsteine, die nicht mehr benutzt werden, die ich aber instandsetzen lassen muss. Die werden natürlich keine Mieteinnahmen generieren, sondern uns nur eine Menge Geld kosten. Es ist wirtschaftlich, was wir da tun, aber das müssen wir jetzt auch noch auf lange Sicht beweisen.“

EIN BUNTER NUTZUNGSMIX UND VIELFÄLTIGE VERANSTALTUNGEN

Das Fabrikgelände Kissing & Möllmann ist rund 10.000 Quadratmeter groß, fast alles davon ist vermietbar

re Fläche. Und: Fast alles davon ist bereits auch wieder vermietet. In der ehemaligen Problemimmobilie hat sich neben den Wohnungsnutzern und der Sozialstation der AWO, Werkstatt im Hinterhof genannt, wieder die Motorradwerkstatt angesiedelt. Die Stadt Iserlohn hat ebenfalls Räume angemietet: Neben einer großen Holzwerkstatt der Beschäftigungsförderungsstelle sind auch neue Arbeitsplätze entstanden. Eine kleine facettenreiche Künstlergemeinschaft ist entstanden, die ihre Ateliers vor Kopf des Gebäudekomplexes haben. Privatpersonen und Firmen haben Lagerflächen angemietet. Darüber hinaus haben Start-up-Firmen Büroräume sowie Event- und Veranstaltungsflächen angemietet. Die IGW Spezialimmo-

bilien GmbH führt regelmäßig Besucher*innen über das Fabrikgelände. Im November 2021 und März 2022 fand ein Kunst- und Kreativmarkt statt, bei denen die ansässigen Künstler*innen ihre Ateliers öffneten und weitere Kleingewerbetreibende ihre Objekte ausstellen und verkaufen konnten. „Dieses Veranstaltungsformat wird hoffentlich eine gewisse Regelmäßigkeit von ein- bis zweimal im Jahr erreichen“, wünscht sich Pestl. Weitere Veranstaltungen sind bereits in Planung. So wird im Sommer 2022 ein internationales Fotokollektiv die einstige Fabrik als Ausstellungs- und Eventfläche nutzen und die im Juni stattfindende Kultur-Karawane wird auch einen Stopp bei Kissing & Möllmann einlegen. Eine Beteiligung am Tag des

offenen Denkmals kann sich Pestl ebenso vorstellen. Viel ist möglich an der Oberen Mühle 28. Doch bei allem Aktionismus und Elan zeigt sich Olaf Pestl zeitgleich zurückhaltend. Das Ziel sei es, das Gelände behutsam weiterzuentwickeln. Eine Fortführung der Wohnungsnutzung soll in ferner Zukunft, wenn die jetzigen Mieter ausgezogen sind, nicht stattfinden. Stattdessen will man lieber Hobbywerkstätten, soziale Einrichtungen, Künstlerateliers und kleingewerbliche Mieter beherbergen. Alle Mieteinnahmen werden direkt in die Immobilie reinvestiert. „Das ist eine Daueraufgabe. Eigentlich wird man nie fertig, weil wir ständig auch Sanierungserfordernisse haben. Die großen Maßnahmen zur Herrichtung von Flächen werden jedoch spätes-

tens Ende des Jahres abgeschlossen sein. Dann gehen wir in die Regel-Instandhaltung und werden uns jedes Jahr einzelnen Sondermaßnahmen wie der Instandhaltung des Schornsteins oder der Fassadenerneuerung widmen“, wagt Olaf Pestl einen Blick in die Zukunft. Und fügt auf die Frage nach der Zukunft der IGW Spezialimmobilien GmbH lächelnd hinzu: „Wir haben die Firma bewusst nicht IGW Kissing & Möllmann genannt. Ich schließe nicht aus, dass wir uns zukünftig, in ein, zwei Jahren vielleicht, auch um die Nutzbarmachung und Weiterentwicklung anderer Immobilien kümmern.“

Wo einst Kaffeemühlen hergestellt wurden, entsteht heute viel Kreatives und Künstlerisches.

