

Die Integration innerstädtischer Shopping Center

Eine Erfolgsgeschichte

Je mehr Shopping Center politisch korrekt fast ausschließlich an integrierten Standorten, insbesondere in Innenstadtlagen, entstehen, desto stärker und systematischer artikulieren sich kritische Stimmen, die vor autarken, unzureichend mit dem übrigen City-Einzelhandel vernetzten und daher vorwiegend verdrängungswirksamen Shoppingmalls warnen. Innerstädtische Shopping Center sollten nach Auffassung der Mahner daher wenn überhaupt nur restriktiv genehmigt werden. Vor allem die Größe und die Stellplatzausstattung müssten begrenzt werden. Eine aktuelle Untersuchung des Autors mit Studentinnen und Studenten der Universität Göttingen zeigt indes, dass solche Empfehlungen intuitiv plausibel sein mögen, aber keine ausreichende wissenschaftliche Basis besitzen.

NUTZEN EINER THERAPIE OHNE DIAGNOSE?

Während vor einigen Jahren noch vereinzelt nur lokale Bürgerinitiativen gegen Shopping Center organisiert wurden, melden sich eini- ge Kritiker seit 2006 bundesweit zu Wort. Nachdem zunächst innerstädtische Shopping-Center-Ansiedlungen mittels befremdlichem ideologischem Getöse als ‚Angriff auf die City‘ angeprangert wurden, liegt mit der Di- FU-Publikation ‚Wirkungsanalyse großer innerstädtischer Einkaufszentren‘ seit Ende 2008 eine Studie vor, die mit wissenschaftlichem Anspruch eine restriktive Genehmigungspra- xis gegenüber innerstädtischen Shopping Centern empfiehlt. Der zur Erststudie teils identische Autorenkreis macht die negativen Wirkungen innerstädtischer Shopping Center in erster Linie an einer mangelnden städte- baulichen Integration fest. Dadurch führten die Center ein Eigenleben und bewirkten Standortumwertungen bis hin zu Verödungs- tendenzen von Teilen der Innenstadt.

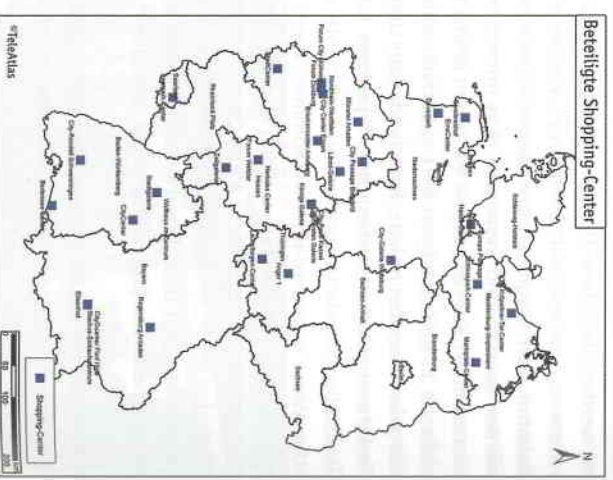
Die DiFU-Studie versucht am Beispiel von 12 Städten, Erfolgs- und Misserfolgsk Faktoren für

die Integration innerstädtischer Shopping Center abzuleiten. Danach soll die Größe sol- cher Vorhaben auf 15.000 qm Verkaufsfläche (bei Städten bis 200.000 Einwohner) oder 15 % der Innenstadtfäche begrenzt werden. So- dann solle sich die Stellplatzanzahl an der durchschnittlichen Stellplatzausstattung der gesamten Innenstadt orientieren und dürfe zugleich nicht das größte Stellplatzangebot der City sein. Schließlich müsse ein Center zur perfekten Integration wenigstens vier Ver- kaufsebenen aufweisen und solle nur Sorti- mente anbieten, die noch nicht in einer City vertreten sind.

Bei genauer Betrachtung zeigt sich indes, dass die eingängig formulierten Empfehlungen pragmatisch sein mögen, aber nicht über den Charakter von unwissenschaftlichen Ad-hoc- Ratschlägen hinauskommen. So ist bereits zu bezweifeln, ob die herangezogenen Beispiels- städte geeignet sind, um Auswirkungen innerstädtischer Shopping Center repräsentativ abzubilden. Es ist auffällig, dass die Mehrzahl der 12 Beispielsstädte mehrere sich gegensei- tig bedingende und ggf. verstärkende Beson- derheiten aufweisen, die die Auswirkungen von innerstädtischen Shopping Centern ver- stärken oder abschwächen können, wie etwa eine Grenzlage (z.B. Schwedt), den Einfluss des Transformationsprozesses (Erfurt) oder anhaltende Bevölkerungs- und Kaufkraftver- luste (z.B. Wilhelmshaven). Es drängt sich der Eindruck auf, dass die Auswahl der Städte nicht zufällig erfolgte, sondern sich nach der Verfügbarkeit von Informationen vor allem über Auswirkungen von Shopping Centern richtete. Darüber hinaus fehlt es an einer sys- tematischen Kausalanalyse zwischen Center- merkmalen, wie z.B. Verkaufsfläche, Sorti- mentsmix, Stellplatzausstattung und Geschos- sigkeit einerseits und den vermuteten Auswir- kungen auf Umsätze, Filialisierungsgrad, Leerstände und Mieten der übrigen Einzel- handellagen andererseits.

DIE GÖTTINGER SHOPPING-CENTER-STUDIE

Vor diesem Hintergrund hat der Verfasser mit Studenten der Universität Göttingen 2009 ein Projekt begonnen, in dem die Auswirkungen von Shopping-Center-Ansiedlungen umfassend analysiert werden. Das Projekt basiert auf ei- ner Centerdatenbank sowie einer centerspezifi- schen Befragung von Industrie- und Handels- kammern. Die Göttinger Studie verweicht da- bei einen nur exemplarischen Ansatz, indem sie sämtliche Shopping Center mit Innenstadtlage in Deutschland in die Untersuchung ein- bezieht.



Neben dem Aufbau einer umfassenden center- bezogenen Datenbank mit Objekt- sowie Mi- kro- und Makrostandortdaten wurden zusätz- lich sämtliche Industrie- und Handelskammern (IHKn) in Deutschland mittels eines standar- dierten Fragebogens um eine Einschätzung zu den Auswirkungen einzelner innerstädtischer Center gebeten. Hieran beteiligten sich 23 Kammern mit insgesamt 35 innerstädtischen Shopping Centern. Die oben stehende Karte

zeigt, dass sich die Kammern einiger Bundesländer gar nicht beteiligten, gleichwohl große Teile Deutschlands durch die IHK-Befragung abgedeckt werden.

EINSCHÄTZUNGEN DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMERN ZU UMSATZ- UND STANDORTFRAGEN

Fast 78 % der an der Befragung beteiligten IHKn kommen zu der Einschätzung, dass die Lagequalität der Innenstädte insgesamt nach An siedlung eines innerstädtischen Shopping Centers geringfügig oder stark aufgewertet wurde. Eine starke Abwertung wird nur von einer einzigen Kammer konstatiert. Bei fünf Citys blieb die Lagequalität unverändert.

Entsprechend verschoben sich nach Einschätzung der IHKn in der Innenstadt die Umsätze im. Während in gut 40 % der Fälle die Umsätze im übrigen Innenstadt Einzelhandel trotz Centeransiedlung unverändert blieben, erhöhten sie sich in über 40 % der Städte bis zu 10 % in gut 8 % der Städte um über 10 %. In rd. 8 % der Innenstädte reduzierte sich der Umsatz des bestehenden Einzelhandels um bis zu 10 %.

Die Leerstandsquote in der Innenstadt außerhalb des Centers veränderte sich in über 80 % der Städte nicht, in knapp 12 % der Städte erhöhte sie sich, bei 6 % sank sie.

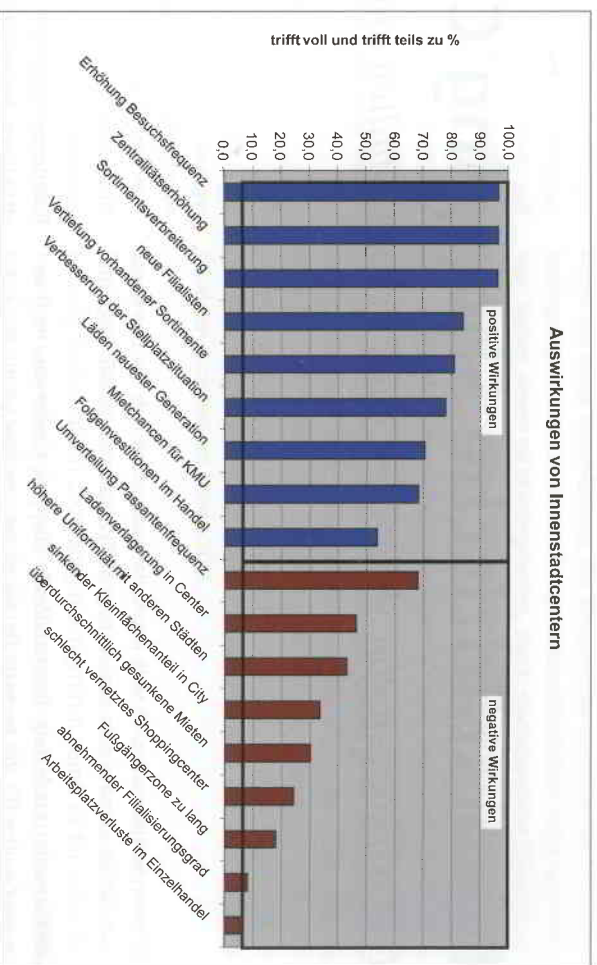
Allein diese wenigen Hinweise zeigen, dass sich im Regelfall die wirtschaftliche Situation des innerstädtischen Einzelhandels bis auf Streulagen durch den Markteintritt eines innerstädtischen Shopping Centers nicht verschlechtert, sondern überwiegend verbessert hat oder aber unverändert blieb.

RAUMÖKONOMISCHE UND STÄDTBAULICHE EFFEKTE DURCH ANSIEDLUNG INNERSTÄDTISCHER SHOPPING CENTER

Bei praktisch allen neu angesiedelten Innenstadtcentern konstatierten die IHKn eine erhöhte Besucherfrequenz, steigende Zentralität sowie eine Verbreiterung des vorhandenen Angebots.

Darüber hinaus traten regelmäßig auch neue Anbieter als Filialisten in den Markt ein, vorhandene Sortimente wurden ausdifferenziert und die Stellplatzsituation verbessert. Außerdem gehört ein Modernisierungsschub durch Formatinnovationen oder Folgeinvestitionen offenbar zu den verbreiteten Begleiterscheinungen von innerstädtischen Centeransiedlungen.

Negative Begleiterscheinungen sind dagegen weitaus seltener und treten nach IHK-Sicht nur



bei einer Minderheit der Städte in Erscheinung. Darunter stellen die Umverteilung der Passantenfrequenzen, eine größere Austauschbarkeit mit Nachbarstädten und die Verlagerung bestehender Läden in das neue Center die am häufigsten genannten Auswirkungen dar. Bedenkt man aber, dass zugleich für die Innenstadt insgesamt ein Umsatzanstieg sowie Zentralitätszuwächse konstatiert werden, wird deutlich, dass die Hauptnegativfolgen ohne nachhaltig negative Wirkung für die Innenstädte geblieben sein müssen.

Bemerkenswert ist zudem, dass die behauptete schlechte Vernetzung älterer Shopping Center, eine zu starke Verlängerung der Fußgängerzonen oder überdurchschnittlich gesunkene Mieten keine regelmäßigen Begleiterscheinungen von Centeransiedlungen in Innenstädten sind. Während der Filialisierungsgrad durch Shopping Center nach Auffassung der IHKn steigt, müssen sich Städte bei Ansiedlung eines innerstädtischen Shopping Centers praktisch keine Sorgen um die Arbeitsplätze im Handel machen.

FAZIT: DIAGNOSE VOR THERAPIE

Wenngleich der umfangreiche Datensatz noch vor der Auswertung steht, zeigt bereits die IHK-Befragung, dass die Innenstadtcenter insgesamt betrachtet weit überwiegend überaus positive Wirkungen auf die Innenstädte hatten. Die oft als Regelvermutung formulierten Negativfolgen stellen dagegen Ausnahmen dar. Man kann offenbar darauf vertrauen, dass es durch das Engagement aller Akteure über den ökonomischen Erfolg eines Centers hinaus praktisch regelmäßig gelingt, auch dem Städtebau Rechnung zu tragen und den Innenstädten insgesamt Impulse zu verleihen. Am Anfang eines Ansiedlungsbegehrens muss daher

eine unvoreingenommene Diagnose über Tragfähigkeit, Standorteignung und Integrationsmöglichkeiten stehen, um den Städten mit ihren differenzierten raumökonomischen sowie soziokulturellen Zusammenhängen Rechnung zu tragen. Pauschale Empfehlungen auf der Grundlage nicht gesicherter Wirkungszusammenhänge schaden am Ende nur denen, die man eigentlich schützen will, den Innenstädten.



Ein Beitrag von
Prof. Dr. Rainer P.
Lademann,
Dr. Lademann &
Partner GmbH