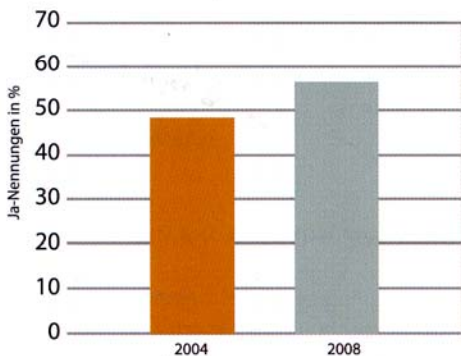


Oberzentrenstudie 2008

Neue Trends und Entwicklungen

Nach der ersten Befragung aller deutschen Oberzentren zur Einzelhandelsentwicklung im Jahr 2004 führte die Unternehmens- und Kommunalberatung Dr. Lademann & Partner im Jahr 2008 erneut eine repräsentative Umfrage zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung durch. Diesmal beteiligten sich 54 Städte und damit rund 40% der deutschen Oberzentren. Anhand dieser Studie können neue Entwicklungen im Einzelhandel aufgezeigt, von den Städten getroffene Maßnahmen analysiert sowie Trends und Prognosen abgeleitet werden.

Gibt es in Ihrer Stadt ein Übergewicht an Lebensmitteldiscountern?



Quelle: eigene Befragung 2004 und 2008

BESTÄNDIGES HAUPTPROBLEM BLEIBT DAS VORDRINGEN DER LEBENSMITTELDISCOUNTER

Wie bereits in der Studie aus dem Jahr 2004 stellt auch im Jahr 2008 die Expansion der Lebensmitteldiscounter unverändert die Hauptherausforderung in der Einzelhandelsentwicklung der Oberzentren dar. Real hat die Zahl der Ansiedlungsvorhaben der Lebensmitteldiscounter in den letzten 4 Jahren erheblich zugenommen (2004: 14.250; 2008: 15.250). Somit ist es nicht verwunderlich, dass die in der Studie 2008 befragten Städte sogar ein noch gestiegenes Übergewicht an Lebensmitteldiscountern gegenüber 2004 angaben. Als wirksame Maßnahmen zur Beschränkung dieser Expansion haben sich laut der Städte der Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbege-

bieten sowie die Anwendung von speziellen Sortimentslisten bewährt.

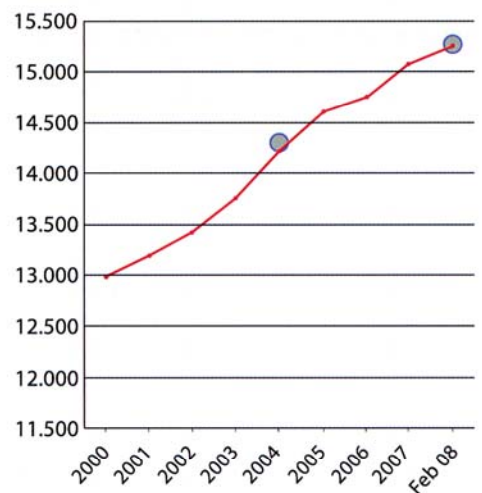
Das zweitgrößte Problem in der Einzelhandelsentwicklung wird von den im Jahr 2008 untersuchten Städten in der demographischen Entwicklung gesehen. Der demographische Wandel hat Folgen auf den Einzelhandel, denen mit der Sicherung der Nahversorgung, insbesondere die verbesserte fußläufige Erreichbarkeit für Senioren, begegnet wird. Ebenso stehen der altersgerechte Stadtbau sowie die Aufstellung von Stadtentwicklungskonzepten im Fokus der Maßnahmen.

Des Weiteren begegnen die Städte mit der Aufstellung von Stadtentwicklungskonzepten dem stetig anwachsenden Problem des Nachnutzungsdrucks für bestehende Brachflächen. Durch Hilfe eines Stadtentwicklungskonzepts und anhand der Durchführung von Wettbewerben sollen Brachflächen revitalisiert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Studie 2008 hat den interkommunalen Wettbewerb als weiteres Problem in der Einzelhandelsentwicklung identifiziert, der eine erhöhte Abstimmung mit benachbarten Kommunen und eine Attraktivitätssteigerung der eigenen Innenstädte (Fitmachen für den Wettbewerb) erfordert. Diese Problematiken haben das Thema des erodierenden Mittelstandes, das in der Oberzentrenstudie 2004 an der zweiten Stelle geführt wurde, in ihrer Relevanz übertroffen.



*Mittelklasse, Discounters, Bau- und Gebrauchslebensmittel
Quelle: eigene Befragung 2008, n=54, gestrichelte Abfrage

Entwicklung Anzahl Lebensmittel-Discounter 2000-2008



Quellen: eigene Darstellung nach EHI - Handel aktuell 2007/2008, Lebensmittelzeitung 2008.

Darüber hinaus ist bemerkenswert, dass die »gefühlte« Brisanz der Shopping-Center-Entwicklung nachgelassen hat: Während in 2004 noch etwa die Hälfte der befragten Städte die Einkaufszentrenexpansion als Problem ansahen, ist dies aktuell nur mehr für knapp 30% der Städte der Fall.

EINZELHANDELSENTWICKLUNGSKONZEPTE VERMEHRT EINGESETZT

Die Anzahl und Verwendung von Einzelhandelsentwicklungskonzepten in den Oberzentren haben inzwischen deutlich zugelegt. Die Städte nutzen die Chance, Flächenentwicklungen im Voraus zu planen und zu steuern. Ebenso haben baurechtliche Veränderungen die Bedeutung und die Wirksamkeit von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten in der Zwischenzeit erhöht. So wundert es nicht, dass über 90% der befragten Städteangaben, über ein Einzelhandelsentwicklungskonzept zu verfügen und dieses folglich als erfolgreichste Maßnahme zur Steuerung von großflächigen Einzelhandelsprojekten verstehen.

Ebenfalls erhöht hat sich die Zahl der verbindlichen Verabschiedungen von Einzelhandelsentwicklungskonzepten: Während im Jahr 2004 noch 42% der untersuchten Oberzentren ein verbindliches Einzelhandelsentwicklungskonzept vorweisen konnten, sind dies im Jahr 2008 bereits 65%. Damit hat sich die Rechtssicherheit für Investoren erheblich erhöht. Jedoch fehlt meist in kleineren Städten unter 50.000 Einwohnern ein Einzelhandelsentwicklungskonzept bzw. dessen verbindliche Verabschiedung.

INNENSTÄDTE IM FOKUS DES WACHSTUMS

Die wichtigsten Schlüsselprojekte und -planungen der Oberzentren der vergangenen vier Jahre bezogen sich nach wie vor hauptsächlich auf die Innenstädte. Schwerpunktmäßig sind dort Shopping Center und Einzelobjekte realisiert worden.

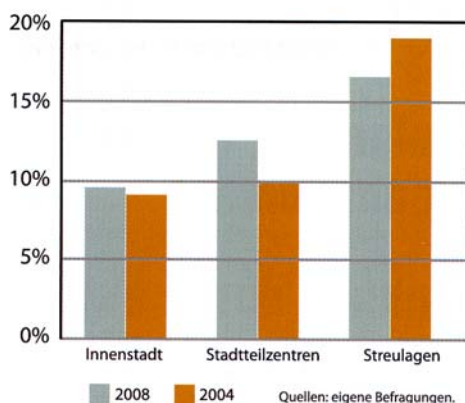
Von den untersuchten Oberzentren wird die städtebauliche Gestaltung als die wichtigste Stärke und zugleich als die zentrale Schwäche der Innenstädte angegeben. Darüber hinaus entscheiden die Qualität der Verkehrsanbindung sowie der Branchen-Mix über die Anziehungskraft einer Innenstadt.

Neben den fortwährend dominierenden Innenstädten fanden in den peripheren Lagen der Oberzentren bis 2008 ebenfalls vermehrt Einzelhandelsansiedlungen statt: Diese waren vor allem durch Fachmarktzentren sowie großflächige Einzelobjekte geprägt. Während in den Innenstädten vor allem die Betriebsformen Kauf- und Warenhäuser bzw. Bekleidungskaufhäuser in der Neuansiedlung dominierten, lag der Schwerpunkt an der Peripherie auf großen Verbrauchermärkten, Einrichtungshäusern und Elektro-Fachmärkten.

EINZELHANDELSOBJEKTE

Im Jahr 2008 repräsentieren einige sehr große Objekte (über 40.000 m² Verkaufsfläche) einen hohen Anteil der entwickelten Gesamtfläche.

Leerstandsquoten im Durchschnitt 2004/2008



Jedoch hat die Anzahl kleinerer Projekte (unter 10.000 m² Verkaufsfläche), gemessen an der Gesamtzahl der realisierten Objekte, im Vergleich zu 2004 deutlich zugenommen.

In der Mehrzahl der befragten Oberzentren sind aktuell großflächige Einzelhandelsvorhaben geplant. Dabei werden die bedeutendsten Ansiedlungsobjekte nach wie vor die innerstädtischen Shopping Center mit der höchsten Anzahl und der größten Verkaufsfläche sein. Eine besondere Bedeutung kommt ebenfalls den Verbrauchermärkten, Bau- und Gartenmärkten zu, die trotz des hohen Flächendrucks in beiden Branchen weiter auf Expansionskurs sind.

LEERSTANDSQUOTEN STEIGEN IM DURCHSCHNITT

Nach wie vor sind die realen Leerstände in den Innenstädten niedriger als in den Stadtteilzentren und Streulagen der befragten Städte. Dennoch ist die durchschnittliche Leerstandsquote im Vergleich zu 2004 gestiegen. Aus diesem Grund ist auch in Zukunft ein aktives Leerstandsmanagement erforderlich, insbesondere zur Stärkung der Stadtteilzentren.

Positiv stimmt jedoch die Aussage, dass der Anteil der Oberzentren mit einem sehr hohen Leerstand seit dem Jahr 2004 rückläufig

ist. Demnach gaben vor 4 Jahren noch deutlich über 20% der Befragten einen hohen Leerstand für ihre Innenstädte und Stadtteilzentren an. 2008 ist dieser Wert um mehr als 3 Prozentpunkte auf 16,7% gesunken, die Situation wird insgesamt positiver eingeschätzt.

OBERZENTREN SETZEN WEITER AUF DIE INNENSTADTENTWICKLUNG

Für die Oberzentren zählen aktuell vor allem die Stärkung der Innenstadt und die Sicherung der Nahversorgung zu den beiden wichtigsten Zielen ihrer Einzelhandelsentwicklung. Diese waren auch im Jahr 2004 die meistgenannten Entwicklungsziele. Danach folgen die Stadtteilversorgung sowie die Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion als dritthäufigste Nennung der befragten Städte. Insgesamt ist festzuhalten, dass jedes Oberzentrum jedoch spezifische Probleme zugrunde liegen hat und individuelle Ansätze benötigt. Ein zu entwickelndes Einzelhandelsentwicklungskonzept hat genau aus diesem Grund auf die jeweilige Einzelhandelsituation des Oberzentrums einzugehen oder mit anderen Worten:

Jede Stadt braucht ihr maßgeschneidertes Entwicklungskonzept.



Ein Beitrag von
Ulrike Rehr,
Dr. Lademann & Partner
GmbH