

# 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 einige 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 DIFU-Publikation ›Wirkungsanalyse großer innerstädtischer Einkaufszentren‹ seit Ende 2008 eine Studie vor, die mit wissenschaftlichem Anspruch eine restriktive Genehmigungspraxis gegenüber innerstädtischen Shopping Centern empfiehlt. Der zur Erststudie teils identische Autorenkreis macht die negativen Wirkungen innerstädtischer Shopping Center in erster Linie an einer mangelnden städtebaulichen Integration fest. Dadurch führten die Center ein Eigenleben und bewirkten Standortumwertungen bis hin zu Verödungstendenzen von Teilen der Innenstadt.

Die DIFU-Studie versucht am Beispiel von 12 Städten, Erfolgs- und Misserfolgskriterien für

die Integration innerstädtischer Shopping Center abzuleiten. Danach soll die Größe solcher Vorhaben auf 15.000 qm Verkaufsfläche (bei Städten bis 200.000 Einwohner) oder 15 % der Innenstadtlage begrenzt werden. Sodann 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 Verkaufsebenen aufweisen und solle nur Sortimente 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 Beispielstädte geeignet sind, um Auswirkungen innerstädtischer Shopping Center repräsentativ abzubilden. Es ist auffällig, dass die Mehrzahl der 12 Beispielstädte mehrere sich gegenseitig bedingende und ggf. verstärkende Besonderheiten aufweisen, die die Auswirkungen von innerstädtischen Shopping Centern verstärken oder abschwächen können, wie etwa eine Grenzlage (z.B. Schwedt), den Einfluss des Transformationsprozesses (Erfurt) oder anhaltende Bevölkerungs- und Kaufkraftverluste (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 systematischen Kausalanalyse zwischen Centermerkmalen, wie z.B. Verkaufsfläche, Sortimentsmix, Stellplatzausstattung und Geschossigkeit einerseits und den vermuteten Auswirkungen auf Umsätze, Filialisierungsgrad, Leerstände und Mieten der übrigen Einzelhandellagen 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 einer Centerdatenbank sowie einer centerspezifischen Befragung von Industrie- und Handelskammern. Die Göttinger Studie vermeidet dabei einen nur exemplarischen Ansatz, indem sie sämtliche Shopping Center mit Innenstadtlage in Deutschland in die Untersuchung einbezieht.



Neben dem Aufbau einer umfassenden centerbezogenen Datenbank mit Objekt- sowie Mikro- und Makrostandortdaten wurden zusätzlich sämtliche Industrie- und Handelskammern (IHKn) in Deutschland mittels eines standardisierten 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 Ansiedlung 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. Während in gut 40 % der Fälle die Umsätze im übrigen Innenstadteinzelhandel 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.

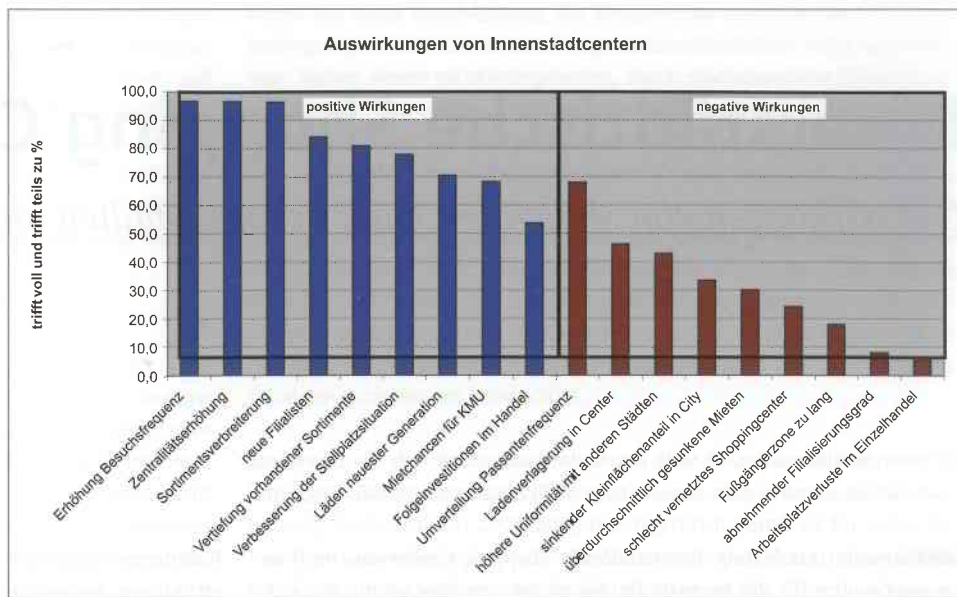
Alein diese wenigen Hinweise zeigen, dass sich im Regelfall die wirtschaftliche Situation des innerstädtischen Einzelhandels bis auf Streulagen durch den Markteintritt eines innerstädtischen Shopping Centers nicht verschlechtert, sondern überwiegend verbessert hat oder aber unverändert blieb.

## RAUMÖKONOMISCHE UND STÄDTEBAULICHE EFFEKTE DURCH ANSIEDLUNG INNERSTÄDTISCHER SHOPPING CENTER

Bei praktisch allen neu angesiedelten Innenstadtcentern konstatieren 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