



DSSW-Studie

Wirkung von Einkaufszentren in der Innenstadt

Synoptische Aufbereitung
vorliegender Studien

Kurzfassung



Deutsches Seminar für
Städtebau und Wirtschaft
im Deutschen Verband für
Wohnungswesen, Städtebau
und Raumordnung e. V.

Ralf M. Beckmann
Christian Huttenloher
Christina Linnhoff

DSSW-Studie
Wirkung von Einkaufszentren in der Innenstadt
Synoptische Aufbereitung vorliegender Studien
Kurzfassung

Herausgeber
(alle Rechte vorbehalten)

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau
und Raumordnung e. V.
Littenstraße 10, 10179 Berlin
Telefon 030 20613250
info@deutscher-verband.org

Autoren

Ralf M. Beckmann
Christian Huttenloher
Christina Linnhoff

Titelbild

Schadow Arcaden in Düsseldorf, eigene Aufnahme

Gestaltung/Satz

VorSprung Design & Kommunikation
www.werbe-vorsprung.de

Druck/Herstellung

Druckerei Arno Brynda, Mai 2012
www.brynda.de

Unser besonderer Dank gilt den finanziellen Förderern, durch die diese Studie ermöglicht wurde: Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung Rheinland-Pfalz, Sächsisches Staatsministerium des Innern, ECE Projektmanagement GmbH & Co.KG, mfi management für immobilien AG, Die Standortentwickler – Neufeld & Kampheuer GbR, Tenkhoff Properties GmbH.



Das Deutsche Seminar für Städtebau und Wirtschaft (DSSW) arbeitet unter dem Dach des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. und wird seit Beendigung der öffentlichen Förderung privatwirtschaftlich fortgeführt. Das DSSW versteht sich als interaktives Diskussionsforum und Netzwerk für innovative Handlungsmöglichkeiten zur Stadtentwicklung.

Wirkung von Einkaufszentren in der Innenstadt

Synoptische Aufbereitung vorliegender Studien

Ausgangslage (→ Kapitel 2, S. 12 ff.)¹

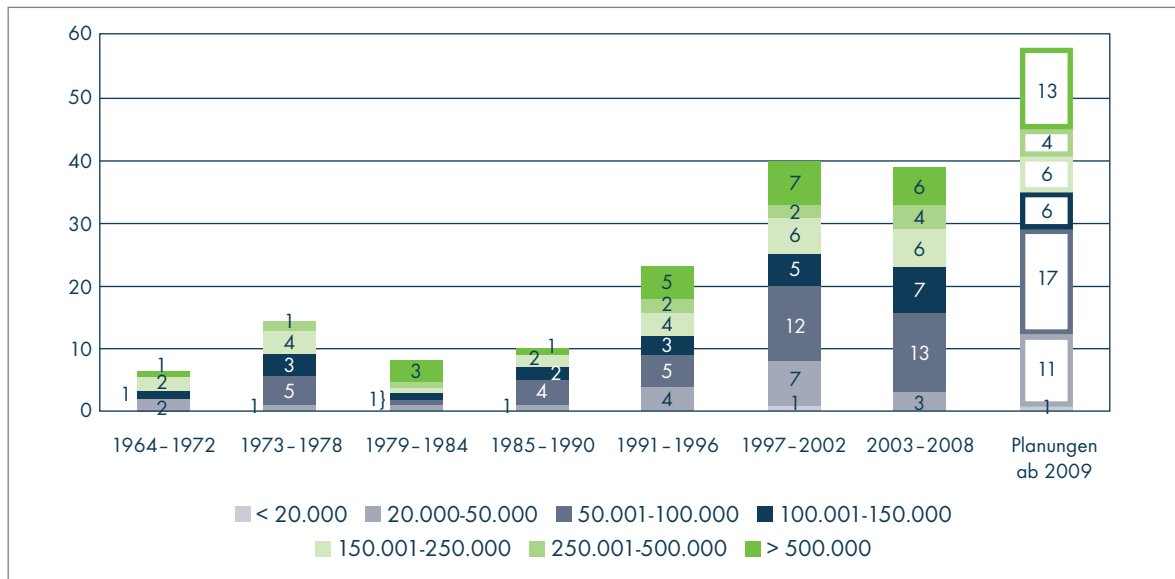
Die Einzelhandelsentwicklung in Deutschland wurde viele Jahre durch großflächige Neuansiedlungen an nicht-integrierten Standorten charakterisiert, wodurch die Innenstadt einer scharfen Konkurrenzsituation ausgesetzt ist. Seit einiger Zeit zeigt sich eine „Renaissance der Innenstädte“. Zwar gilt dies nicht pauschal für alle Stadtgrößen und Regionen in Deutschland – nach wie vor schwierig ist die Situation in vielen Klein- und Mittelstädten sowie an Altindustriestandorten. Dennoch wurden mit dem Bedeutungsgewinn des Erlebniseinkaufs, der öffentlich geförderten städtebaulichen Aufwertung sowie baurechtlichen Beschränkungen auf der „grünen Wiese“ innerstädtische Lagen für Besucher und aus Sicht des Einzelhandels wieder attraktiver.

Ein immanentes Strukturelement der Entwicklung pro Innenstadt ist der äußerst dynamische Zuwachs von Einkaufszentren (EKZ) in Stadt(teil)zentren – als Reaktion auf den Bedeutungsgewinn der Innenstadt, gleichzeitig aber auch als wichtiger Motor dafür, der sowohl die Angebots- als auch die Nachfrageseite berührt. Von den 2008 nach Einzelhandelsinstitut (EHI) erfassten 416 Einkaufszentren befinden sich 140 in der Innenstadt, direkt im bzw. am Rand des Hauptgeschäftszentrums. Über 100 der innerstädtischen Einkaufszentren wurden nach 1990 eröffnet, 58 waren zum Jahr 2009 in Planung. Mehr als zwei Drittel der deutschen Großstädte verfügen bereits über mindestens ein innerstädtisches Einkaufszentrum. Zunehmend erfolgen Ansiedlungen auch in Klein- und Mittelstädten bzw. Mittelzentren. Während zwischen 2003 und 2008 acht innerstädtische Einkaufszentren in Mittelzentren eröffnet haben, sind 27 weitere Objekte für den Zeitraum 2009 bis 2014 geplant. Schließlich zeigt sich eine Tendenz zu Mehrfachansiedlungen in Innenstädten, die bereits über mindestens ein innerstädtisches Einkaufszentrum verfügen. Die aktuelle Datenbasis bis zum Jahr 2012 bestätigt diese Entwicklungsrichtung.



¹ Alle Seitenangaben beziehen sich auf die Langfassung der Studie, die beim Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. erhältlich ist.

Innerstädtische Einkaufszentren nach Stadtgrößenklassen und Eröffnungsjahr



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis: EHI 2008; n=140 EKZ, zzgl. 58 Planungen (Stand 2010, z. T. bei Veröffentlichung bereits realisiert)

Trotz der allseits begrüßten Stärkung der Innenstädte als attraktive Einkaufs-, Dienstleistungs- und Erlebnisstandorte löst die Ansiedlung von Einkaufszentren teils heftige Auseinandersetzungen darüber aus, welche Chancen und Risiken damit für die Entwicklung der Innenstadt, deren funktionale Struktur und Erscheinungsbild verbunden sind. In den vergangenen Jahren wurden mehrere grundlegende Studien sowie zahlreiche Einzelfallanalysen zu innerstädtischen Einkaufszentren und deren Auswirkungen durchgeführt. Mit unterschiedlichen thematischen Schwerpunkten und methodischen Ansätzen sowie aus verschiedenen fachlichen Blickwinkeln untersuchen diese sowohl absatz- und immobilienwirtschaftliche als auch städtebaulich-funktionale und baulich-gestalterische Auswirkungen der Ansiedlungen. Dabei kommen sie jedoch zu unterschiedlichen, häufig sogar divergierenden Ergebnissen, die teils nicht vergleichbar sind. Dies trägt zu einer weiteren Verunsicherung und Verhärtung von Positionen bei, wenn die großflächigen Vorhaben zwischen Politik, verschiedenen Fachbereichen der Verwaltung, Projektentwicklern, der lokalen Geschäftswelt, der Bevölkerung sowie weiteren Akteuren erörtert werden.

Ziele und Inhalte der Studie

Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. hat im Rahmen seines Deutschen Seminars für Städtebau und Wirtschaft (DSSW) eine synoptische Auswertung vorliegender Studien zur Wirkung innerstädtischer Einkaufszentren durchgeführt. Ziel war es, die kontroverse Diskussion auf eine gemeinsame Grundlage zu stellen, diese zu versachlichen sowie Chancen und Risiken neuer Einkaufszentren in der Innenstadt transparenter zu machen. Hierzu wurde(n)

- der aktuelle Forschungsstand aufbereitet,
- Übereinstimmungen herausgearbeitet und in maßgebliche Leitlinien für die Praxis von Stadt- und Projektentwicklung gefasst,

- Unterschiede und Gegensätze zwischen den Ergebnissen verdeutlicht und
- aus Diskrepanzen sowie bisher vernachlässigten Fragestellungen und methodischen Defiziten der weitere Forschungsbedarf abgeleitet.

Die wissenschaftlich-fachliche Auswertung dieser Studie wurde von einem Durchführungskonsortium² begleitet und in einem breit aufgestellten Beirat mit Vertretern der kommunalen Spitzenverbände, mehrerer Landesministerien, des Handelsverbandes Deutschland und aus Projektentwicklungsgesellschaften sowie der Wissenschaft und Fachinstituten intensiv und auch kontrovers diskutiert.

Die Auswertung setzt sich vertieft mit absatzwirtschaftlichen und städtebaulich-funktionalen Wirkungen auseinander, da diese in der wirtschaftswissenschaftlichen, städtebaulichen und geografischen Forschung über einzelne Studien hinweg untersucht werden. Baulich-gestalterische Aspekte, die bislang mit eher spezifischen Ausprägungen und relativ wenigen Fallbeispielen behandelt werden, konnten nur partiell beleuchtet werden. Nichtsdestotrotz spielen diese auch eine bedeutende Rolle für die Integration von Einkaufszentren in das Stadtgefüge.

Mit der synoptischen Aufbereitung werden die vorliegenden wissenschaftlichen Ergebnisse zu einem „Bild“ zusammengefügt, das Hinweise auf mögliche Auswirkungen bzw. zu berücksichtigende Aspekte bei der Ansiedlung eines EKZ liefert. Dabei werden divergierende Resultate gezielt nebeneinander gestellt, um zu verdeutlichen, dass verschiedene wissenschaftliche Perspektiven, Untersuchungsansätze und Interessenlagen beteiligter Akteuren zu unterschiedlichen Antworten führen können. Gerade mit dieser Situation gilt es, sich bei der konkreten Ansiedlungsplanung auseinanderzusetzen.

Einordnung von Auswirkungen in den Kontext des allgemeinen Strukturwandels

Um die Wirkungen innerstädtischer Einkaufszentren einzuordnen, muss man diese im Kontext der allgemeinen Entwicklungen im Einzelhandel betrachten, die sich oft unabhängig von der Ansiedlung eines Einkaufszentrums vollziehen. Strukturelle Veränderungen in der Innenstadt finden marktmanent statt und können nicht uneingeschränkt als reine Folgewirkungen eines Einkaufszentrums interpretiert werden. Von einem hohen Wettbewerbsdruck geprägt, unterliegt der Einzelhandel einem ständigen Wandel, der die kontinuierliche Anpassung seiner Angebote und Formate erfordert. Da die Innenstadt ganz wesentlich vom Einzelhandel bestimmt ist, beeinflusst dieser Wandel ihre funktionale Struktur und ihr Erscheinungsbild. Dabei entstehen neue Angebotsformen, so z. B. Einkaufszentren, welche selbst sowohl immanenter Bestandteil des Strukturwandels sind als auch durch diesen beeinflusst werden.



2 Konsortialpartner waren neben dem Auftraggeber (Deutscher Verband) und der Stadt + Handel GbR als Autoren Herr Prof. Dr. Lademann (Georg-August Universität Göttingen/Dr. Lademann & Partner) und Frau Walther, (HCU Hamburg/City Consult).

Insgesamt ist die Einzelhandelsentwicklung der letzten Jahrzehnte in Deutschland von starker Flächenexpansion bei einem gleichzeitigen Rückgang der Betriebe sowie stagnierenden Einzelhandelsumsätzen gekennzeichnet. Die Tatsache, dass das Verkaufsflächenwachstum durch die Expansion großflächiger Bau- und Möbelmärkte, zum Teil mit einem hohen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten sowie von Lebensmitteldiscountern hauptsächlich auf der „grünen Wiese“ erfolgt, setzt die Innenstadt zunehmend unter Druck. Diese Problematik wird durch die Krise der Warenhäuser zusätzlich verschärft. Auch die Zunahme des Internethandels darf als wichtiger Einflussfaktor für die Einzelhandelsentwicklung nicht vernachlässigt werden.

Obwohl wenige aggregierte und belastbare Daten zur Entwicklung des Einzelhandels in deutschen Innenstädten vorliegen und hier weiterer Forschungsbedarf gesehen wird, lassen sich doch generelle Tendenzen ableiten:

- **Flächenexpansion:** Experten gehen von einem jährlichen Wachstum der Einzelhandelsverkaufsflächen in der Innenstadt zwischen 1992 und 2008 um durchschnittlich 1 % aus. In den neuen Bundesländern lag der Zuwachs nach der Wende durch Nachholeffekte zunächst deutlich höher als in den alten. In Städten mit innerstädtischen Einkaufszentren dürfte der Verkaufsflächenzuwachs in der Innenstadt wesentlich durch die Einkaufszentren bedingt sein (.....> Seite 19).
- **Tendenzieller Betriebsrückgang und hohe Fluktuation:** In den gewachsenen Innenstadtlagen dürfte die Zahl der Einzelhandelsbetriebe analog zum bundesweiten Trend auch in Innenstädten tendenziell rückläufig sein. Darüber hinaus ist eine ständige Betriebsdynamik zu betrachten. Nicht mehr wettbewerbsfähige Konzepte bzw. Händler verlassen den Markt und neue Betriebe treten hinzu, so dass eine Erneuerung des Einzelhandelsangebots stattfindet. Die „marktimmanente“ Fluktuationsrate innerstädtischer Ladenlokale wird auf ca. 10 % geschätzt (.....> Seite 19 f.).
- **Hohe Leerstände:** Nach Einschätzung von Experten liegt die durchschnittliche Leerstandsquote in der Innenstadt zwischen 10 % und 15 %. Diese berücksichtigt sowohl fluktuative, kurzfristige als auch zunehmend längerfristige strukturelle Leerstände. Die Datenlage zur Entwicklung von Leerstandsquoten in den Innenstädten ist jedoch vage, einzelfallübergreifende Untersuchungen liegen nur vereinzelt vor (.....> Seite 25).
- **Trend zur Filialisierung:** In Top-Lagen liegt der Filialisierungsgrad mittlerweile bei über 60 %. Künftig wird die Filialisierung vor allem in Mittelstädten weiter voranschreiten. Auf der einen Seite kann der Filialisierungsgrad in Verbindung mit der Mieterqualität und dem Branchenmix als Indikator für die Wettbewerbsfähigkeit des Einkaufsstandorts gesehen werden. Auf der anderen Seite kann die Filialisierung auch zu einer Uniformität der Städte beitragen. Auch aus Kundensicht kann sowohl eine gewisse Präsenz von Filialisten erwartet als auch eine damit einhergehende Uniformität beklagt werden (.....> Seite 20).
- **Stagnierende Umsätze:** Es ist auf Basis nominal rückläufiger Umsätze innenstadttypischer Sortimente in den deutschen Innenstädten insgesamt von gesunkenen Einzelhandelsumsätzen auszugehen, welche auch einen relativen Bedeutungsverlust des innerstädtischen Einzelhandels im Standortgefüge der Kommunen markieren.

- **Differenzierte Mietpreisentwicklung:** Je nach Lage und Stadtgröße können sich die Mieten sehr unterschiedlich entwickeln, wobei zwischen 2001 und 2010 große Städte ab 250.000 Einwohnern die höchste Wachstumsrate erreichten (→ Seite 22 ff.).
- **Polarisierung der Einzelhandelslagen:** Die Entwicklung der Nebenlagen koppelt sich zunehmend ab von den gefragten und damit teuren 1A-Lagen. Als Grund gelten neben sinkenden Frequenzen insbesondere kleine und nicht mehr zeitgemäße Ladenlokale in Nebenlagen, was neben Mietpreisrückgängen auch zu strukturellen Leerständen sowie untypischen Zwischen- und Mindernutzungen führt (→ Seite 24 f.).

Wesentliche Befunde der synoptischen Auswertung

Die synoptische Aufbereitung bezieht insgesamt 37 Studien ein, darunter:

- acht Grundlagenstudien, die entweder aus einer größeren Anzahl Fallanalysen oder Datensets einzelfallübergreifende Aussagen ableiten oder den bisherigen Fachdiskurs aufbereiten,
- 29 weitere Einzelfallanalysen, darunter wissenschaftliche Fachbeiträge und akademische Projekt- und Abschlussarbeiten (→ Kapitel 3, Seite 37 ff.).

Untersuchungsziele der Grundlagenstudien³

Studie	Untersuchungsziel
Popp 2002	Beleuchtung der „Möglichkeiten des Zusammenwachsens“ von innenstadtnahen Einkaufszentren mit der Innenstadt zu einem Gesamtstandort
Difu 2008	„Wirkungsanalyse großer innerstädtischer Einkaufszentren“
DSSW 2008	Benennung von „Kriterien zur Integration von Einkaufszentren in innerstädtische Bestandsstrukturen“ und Entwicklung von Handlungsempfehlungen
Weidner et al. 2008	„Analyse und Ermittlung von übertragbaren Kriterien einer attraktiven und qualitätsvollen Stadtentwicklung sowie der Anteil, den der Handel/Shopping Center daran haben“
Mayer-Dukart 2010	Analyse der „Bedeutung innerstädtischer Einkaufszentren für das stadträumliche und funktionale Gefüge in der Innenstadt“
Monheim 2010	„Verdeutlichung der Problemzusammenhänge“ von in die Innenstadt integrierten Einkaufszentren in Bezug auf „allgemeine Fragen der Nachhaltigkeit von Innenstädten aus der Perspektive des Einzelhandels“
Lademann 2011	Absatz- und immobilienwirtschaftliche Wirkungsanalyse von innerstädtischen Einkaufszentren
Walther 2011	Absatz- und immobilienwirtschaftliche Wirkungsanalyse von innerstädtischen Einkaufszentren

Quelle: Eigene Darstellung



³ Die Studie von Walther (2011) wurde bisher noch nicht veröffentlicht (Veröffentlichung 2012 geplant).

Die Studien entstammen verschiedenen Fachdisziplinen und unterscheiden sich in ihren Untersuchungszielen, Untersuchungsinhalten, Datengrundlagen sowie Analysemethoden. Dies macht einen studienübergreifenden Vergleich sehr komplex. Die synoptische Auswertung im Rahmen der DSSW-Studie fasst deshalb zunächst die Untersuchungsinhalte und Kernaussagen der Grundlagenstudien zusammen und stellt sie einander gegenüber. Dabei lassen sich zwei grundlegende Ansätze unterscheiden:

- auf Grundlage einer gewissen Anzahl von Fallanalysen werden durch die Mischung von exakten Fakten und weichen Daten aus qualitativ geprägten Einschätzungen generelle Aussagen zu den Wirkungen von Einkaufszentren getroffen (z. B. difu 2008);
- für einzelne, ausgewählte Indikatoren werden auf Basis einer großen Fallzahl durch quantitativ-statische Analysen verallgemeinerte Aussagen zu Auswirkungen abgeleitet (z. B. Lademann 2011).

Da die Auswirkungen von Einkaufszentren auf die Innenstadtstrukturen aufgrund ihrer Vielschichtigkeit nicht „auf einen Schlag“ ermittelt werden können, verwenden die wissenschaftlichen Untersuchungen zur Wirkungsmessung verschiedene Indikatoren. **Die synoptische Auswertung widmet sich insgesamt sieben Indikatoren, die quantifizierbare absatzwirtschaftliche und städtebaulich-funktionale Wirkungen abbilden und in den vorliegenden Studien am häufigsten miteinander vergleichbar analysiert werden (... Seite 52 ff.).**

Damit verbunden erfolgt eine detaillierte und kritische Auseinandersetzung mit den unterschiedlichen Untersuchungsmethoden und Datengrundlagen, die bei den bestehenden methodischen Unsicherheiten und Defiziten bei der Betrachtung und Einordnung der Ergebnisse berücksichtigt werden.

Dabei konnten manche Indikatoren, die wichtige Anhaltspunkte für funktionale und strukturelle Veränderungen in der Innenstadt liefern, nicht in die Auswertung einbezogen werden, da sie nur vereinzelt untersucht werden oder sich die Definitionen bzw. methodischen Herangehensweisen zu stark voneinander unterscheiden. Dies gilt beispielsweise für Leerstände oder die Fluktuation innerstädtischer Einzelhandelsbetriebe sowie generell für Lagestrukturveränderungen. Auch konnten keine systematischen Auswirkungsanalysen zu einzelnen baulich-gestalterischen Aspekten durchgeführt werden, da sich nur wenige Studien damit befassen, wodurch eine Verallgemeinerung und Gegenüberstellung nicht möglich war. Dies bedeutet jedoch nicht, dass diese Aspekte keine größere Bedeutung haben. Im Gegenteil: Gerade die Auseinandersetzung mit baulich-gestalterischen Merkmalen von Einkaufszentren erfordert bei Ansiedlungsprozessen im Hinblick auf die Integration in das städtebauliche Gefüge der Innenstadt eine besondere Sorgfalt.

Insgesamt zeigt die synoptische Auswertung, dass aufgrund komplexer Wirkungszusammenhänge sowie methodischer Defizite und Schwierigkeiten der wissenschaftlichen Auseinandersetzung eindeutige und vergleichbare Ergebnisse nicht einfach zu erzielen sind. Die vorliegenden Untersuchungen basieren auf uneinheitlichen Datenquellen, deren Erhebungsmethoden teilweise voneinander abweichen. Zudem besteht bei allen Wirkungsindikatoren das Problem, tatsächliche, von anderen Faktoren unbeeinflusste Wirkungszusammenhänge festzustellen. Lademann (2011) plädiert deshalb dafür, dass kontrafaktische Prognosen und Auswirkungsanalysen notwendig sind, mit denen eine Trendfortschreibung ohne EKZ-Ansiedlung einer Variante mit dem Vorhaben

gegenübergestellt werden, wobei beide Vorhersagen selbstverständlich mit Unsicherheiten belastet sind. Dies vorausgeschickt, lassen sich für die sieben näher betrachteten Indikatoren aus der synoptischen Auswertung folgende Aussagen treffen (→ Kapitel 4, Seite 99 ff.):

- 1) **Veränderung der Betriebsanzahl uneindeutig:** Die synoptische Auswertung liefert kein eindeutiges Bild. Die Fälle, in denen nach einer EKZ-Ansiedlung die Anzahl innerstädtischer Einzelhandelsbetriebe (exklusive EKZ) gesunken ist, überwiegen nur leicht. Dennoch scheint die angemessene Dimensionierung eine Rolle zu spielen. Nur bei EKZ-Ansiedlungen mit einer Verkaufsfläche bzw. Betriebsanzahl, die weder sehr hoch noch sehr niedrig ist, lässt sich eine Erhöhung der Betriebsanzahl feststellen. Die Veränderung der Betriebsanzahl sagt jedoch nichts über die Branchenzusammensetzung und Qualität aus. Zudem kann die Schließung modernisierungsbedürftiger Betriebe aus der Sicht der Innenstadt auch als Chance für eine Erneuerung gesehen werden. Der Verlagerung bestehender Betriebe in das Einkaufszentrum wird in den Studien bislang wenig Aufmerksamkeit geschenkt.
- 2) **Tendenziell gesunkener Anteil an Betrieben mit modischem Bedarf:** Die Ergebnisse der Fallanalysen zeigen eine Tendenz zu einem gesunkenen Anteil der Betriebe mit modischem Bedarf in der übrigen Innenstadt. Die Ergebnisse beziehen sich überwiegend nur auf die 1A-Lagen. Dies kann jedoch aus verschiedenen Blickwinkeln betrachtet werden: negativ als Ausdruck der Gefährdung des Bestandseinzelhandels, der schwerpunktmäßig diese Sortimente anbietet; positiv aus Sicht des Innenstadtbesuchers, wenn durch das EKZ insgesamt Sortimente ausgeweitet und differenziert werden.
- 3) **Veränderung der Einzelhandelsverkaufsfläche nicht belastbar:** Zu diesem Indikator, der Hinweise auf vermehrte Leerstände oder Nutzungsänderungen geben kann, liegen bisher keine belastbaren Ergebnisse vor. Insgesamt wurde kaum untersucht, welchen Einfluss eine EKZ-Ansiedlung auf die Entwicklung der Verkaufsfläche in der Innenstadt hat. Darüber hinaus verwenden die Untersuchungen uneinheitliche Datensätze und unterschiedliche Methoden. Die untersuchten EKZ mit gesunkener Verkaufsfläche in der Innenstadt überwiegen nur leicht.
- 4) **Passantenfrequenzen in der Innenstadt:** Bei den vorliegenden Passantenfrequenzen, die als Indikator für das Umsatzpotenzial eines Standorts herangezogen werden, zeigen die Fallanalysen überwiegend rückläufige Entwicklungen und dies insbesondere für EKZ außerhalb von 1A-Lagen. Neben der Lage können auch die Betriebsanzahl im EKZ sowie die Ausgangslage der Innenstadt und das „Kräfteverhältnis“ des EKZ zur Innenstadt einen Einfluss auf die Veränderung der Passantenfrequenzen haben. Allerdings kann dieses Bild aufgrund der methodischen Unsicherheiten der vorliegenden Fallanalysen von Frequenzzählungen (überwiegend Daten der großen Maklerhäuser) und insbesondere der Tatsache, dass der weit überwiegende Teil der Analysen lediglich auf einer Zeitpunktbetrachtung beruht, nicht als abgesichert gelten. Zudem lassen sich die Ergebnisse von Passantenzählungen an einzelnen Zählstellen mit ihrer Abhängigkeit von Positionierung und Anzahl nur stark eingeschränkt auf die gesamte Innenstadt und das gesamte Besucheraufkommen übertragen.
- 5) **Bemerkenswerte Koppelungsquoten zwischen EKZ und Innenstadt:** In der Mehrzahl der untersuchten EKZ liegen die Koppelungsquoten, also der Besucheraustausch, welche Hinweise auf die städtebaulich-funktionale Einbindung des EKZ in die Innenstadt geben, über 45% und zwar sowohl

vom EKZ in Richtung Innenstadt als auch umgekehrt. Die EKZ in der Innenstadt mit Kopplungsquoten in Richtung Innenstadt von 45 % bis 68 % bilden dabei den Schwerpunkt. Auch hier haben gleichermaßen die Distanz zwischen Einkaufszentrum und Innenstadt sowie auch das ausgewogene „Kräfteverhältnis“ zwischen EKZ und Innenstadt einen Einfluss. Zur Unterstützung des Kopplungsstroms in Richtung Innenstadt sind neben der Ausprägung des Einkaufszentrums im Verhältnis zur Innenstadt eine geeignete Standortwahl und die Gestaltung von Wegeverbindungen wichtig.

- 6) **Widerstreitende Ergebnisse zu Einzelhandelsmieten:** Für den Einfluss einer EKZ-Ansiedlung auf die Mietentwicklung in der 1A-Lage liegen zum Teil widerstreitende Ergebnisse vor. Die analysierten Studien greifen überwiegend auf Maklerdaten zurück, also invalide Sekundärdaten. Bei den Fallanalysen und Datensets überwiegen zwar die Fälle mit sinkenden Mieten nach Centereröffnung. Auch lässt sich ableiten, dass tendenziell die Verkaufsflächengröße und die Betriebsanzahl des EKZ eine Rolle spielen kann: bei sehr großen oder auch sehr kleinen EKZ lassen sich seltener steigende Einzelhandelsmieten beobachten. Jedoch kommen einzelne Studien bei der Beurteilung und Einordnung der Ergebnisse zu gegensätzlichen Auffassungen, die auf unterschiedliche Methoden, Betrachtungszeiträume und die in die Grundgesamtheit einbezogenen EKZ zurückzuführen sind. Lademann zieht in seiner Grundlagenstudie (2011) mit Hilfe einer Zeitreihenanalyse und einer ökonomischen Modellrechnung den Schluss, dass es über einen längeren Betrachtungszeitraum und bei sachlicher und zeitlicher Abgrenzung der Center-Wirkungen von den Einflüssen des allgemeinen Strukturwandels zu einer günstigeren Entwicklung kommt als dies ohne ein EKZ der Fall gewesen wäre.
- 7) **Erhöhung der Zentralität:** Weitgehend übereinstimmend lässt sich aus den Fallanalysen tendenziell eine Erhöhung der Zentralität (als Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraft einer Kommune) erkennen. Jedoch weisen einige Grundlagenstudien darauf hin, dass die individuelle Ausgangslage der Kommune und die „richtige Dosierung“ der EKZ-Dimension zu berücksichtigen sind. Zudem geht aus den Studien noch nicht ausreichend hervor, wie nachhaltig eine Zentralitätssteigerung wirkt. Zentral für die Stadtentwicklung ist in diesem Kontext auch, ob und in welchem Maße sich das Einzugsgebiet und die erzielbare Marktabschöpfung durch Einkaufszentren dauerhaft steigern lassen.

Über die genannten Indikatoren hinaus treffen die Grundlagenstudien weitere Aussagen zu wichtigen Themenfeldern. Eine kontrovers diskutierte Kernfrage ist dabei das Verhältnis des EKZ zu seinem räumlichen Umfeld und insbesondere, inwieweit und unter welchen Gegebenheiten sich Konkurrenzsituationen oder Komplementaritäten ergeben. Einigkeit herrscht darüber, dass die räumliche Vernetzung des EKZ mit seiner Umgebung und insgesamt dessen Integration in das innerstädtische Gefüge wichtig ist. Übereinstimmend stellen die Grundlagenstudien zudem heraus, dass es in Folge der EKZ-Ansiedlung zu einem weiteren Bedeutungsverlust von Nebenlagen kommen kann, wenngleich einzelne Lagen durch verbesserte Laufbeziehungen profitieren mögen. Ebenfalls weitgehende Übereinstimmung lässt sich in Bezug auf erwünschte private und öffentliche Folgeinvestitionen feststellen, die in der Innenstadt häufig durch eine EKZ-Ansiedlung angestoßen werden.

Aus den sieben untersuchten Indikatoren lassen sich trotz der erwähnten Unsicherheiten aus der synoptischen Aufbereitung sowohl Tendenzen als auch grundsätzliche Hinweise zu möglichen Wirkungszusammenhängen ableiten. So spielen die Distanz zum Hauptgeschäftszentrum sowie

die angemessene Dimensionierung eines EKZ – auch im Sinne eines ausgewogenen Kräfteverhältnisses zwischen EKZ und Innenstadt – eine Rolle.

Inwieweit mit Blick auf die Innenstadtverträglichkeit eines EKZ Anhaltswerte für eine maximal zu empfehlende Größe eines EKZ – vor allem im Hinblick auf die Verkaufsfläche – verwendet werden können, wird kontrovers diskutiert. Sofern hierzu verallgemeinerte „Größenordnungen“ benannt sind, sind diese bisher weder empirisch nachvollziehbar noch verallgemeinerbar. Vielmehr sei nachdrücklich empfohlen, bei jeder Handelsansiedlung und Handelsanalyse stets die individuellen Rahmenbedingungen und die konkrete Situation vor Ort der jeweiligen Städte zu betrachten.

Weitergehende Forschung notwendig (→ Kapitel 5, Seite 104 ff.)

Die Sicherung wissenschaftlicher Erkenntnisse zur Wirkung von Einkaufszentren steht in Bezug auf den einzelfallübergreifenden Nachweis von Kausalitäten noch am Anfang, anders als teilweise in der Diskussion in den Städten oder auch in den Medien dargestellt. Das zeigen die ausgewerteten Studien. Für die ortsübergreifende, wissenschaftliche Wirkungsforschung besteht somit noch an vielen Stellen Forschungsbedarf. Um bestehende Wissenslücken zu schließen, sind zum anderen zusätzliche, einzelfallübergreifende Untersuchungen zu besonderen Themen und Fragestellungen notwendig, die aktuelle Trends aufgreifen.

Dies betrifft die zunehmende Expansion von EKZ in Mittelzentren, die Eröffnung mehrerer EKZ in einer Innenstadt sowie die Revitalisierungen bzw. Erweiterungen oder Umbauten bestehender innerstädtischer EKZ. Diese bereits heute feststellbaren und sich perspektivisch verstärkenden Entwicklungen werden in der derzeitigen Forschung noch nicht aufgegriffen. Dies gilt besonders für die Revitalisierung älterer Center. Diese wird mit der zunehmenden Anzahl innerstädtischer EKZ weiter an Gewicht gewinnen und kann neben einer Neupositionierung auch die Vergrößerung und Umgestaltung beinhalten. Es stellt sich somit die Frage, wie derartige Revitalisierungen sowohl nicht integrierter als auch innerstädtischer Einkaufszentren auf die städtebaulich-funktionale Entwicklung der Innenstädte wirken. Schließlich müssten auch Fragen nach den interkommunalen Auswirkungen einer zunehmenden Verdichtung und Orientierung auf Mittelzentren stärker in den Fokus der wissenschaftlichen Auseinandersetzung rücken.

Parallel zur gezielten Schließung von Wissenslücken sind die methodischen Herangehensweisen und die für die Auswirkungsforschung notwendige Datenbasis zu verbessern. Insbesondere werden bundesweit einheitliche Datengrundlagen benötigt, beispielsweise zum Einzelhandels- und Verkaufsflächenbestand, zu Leerständen sowie zu Umsatzwerten im räumlichen Kontext der Innenstädte. In Verbindung mit der Schaffung einer verwertbaren Datenbasis kommt auch dem Aufbau von Zeitreihen eine hohe Bedeutung zu, was nicht allein von übergeordneten Instanzen, sondern auch von Ansiedlungskommunen und EKZ-Betrieben begleitet werden kann.

Handlungsoptionen zum Umgang mit EKZ-Ansiedlungen

(→ Kapitel 6, Seite 107 ff.)

Auch wenn hinreichend gesicherte allgemeingültige Erkenntnisse zur Wirkung innerstädtischer Einkaufszentren nur eingeschränkt vorliegen, bieten die Grundlagenstudien und untersuchten Fallbeispiele einen Fundus an wertvollen Hinweisen und Kriterien für die örtliche Auseinandersetzung um eine EKZ-Ansiedlung.

Gerade auch die nicht ausreichend gesicherte wissenschaftliche Erkenntnislage unterstreicht, wie wichtig im jeweiligen Ansiedlungsfall eine differenzierte und fundierte Auseinandersetzung mit vielfältigen Aspekten und Fragestellungen unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Situation ist. Denn wissenschaftliche Studien und deren Ergebnisse können für den konkreten Ansiedlungsfall nicht die Diskussion vor Ort über Ziele und Leitbilder ersetzen, vor deren Hintergrund die Ansiedlung eines EKZ zu beurteilen ist.

Die DSSW-Studie liefert den Kommunen hierfür wichtige handlungs- und praxisorientierte Anhaltspunkte. Dies erfolgt jedoch nicht in Form normativer Handlungsempfehlungen, da diese angesichts der heterogenen Fallkonstellationen die Gefahr bergen, für den spezifischen Einzelfall nicht zutreffend zu sein. Vielmehr werden Handlungsoptionen aufgezeigt und ein Kriterienkatalog vorgestellt. Dieser umfasst Themen- und Maßnahmenfelder, Untersuchungstypen, Indikatoren sowie zu berücksichtigende Ausgangslagen, die für die Wirkungsanalyse als wichtig erachtet werden.

Über alle Studien hinweg besteht weitgehende Einigkeit darin, dass die Positionierung und Weiterentwicklung der eigenen Stadt und ihres innerstädtischen Kerns im Standortwettbewerb aus wirtschaftlicher Perspektive unverzichtbar ist. Welche Strategie zur Innenstadtentwicklung den örtlichen Zielsetzungen am besten entspricht, gilt es vor Ort intensiv abzuwägen.

Die zielgerichtete Gestaltung und Steuerung eines Ansiedlungsprozesses kann in drei Phasen untergliedert werden, die sich auf Grundlage der folgenden Fragen unterscheiden lassen:

- Welche Ziele sind für die Innenstadtentwicklung definiert?
- Mit welcher langfristig tragfähigen Entwicklungsvariante lassen sich diese am besten erreichen?
- Wie werden die einzelnen Varianten im Hinblick auf möglichst große positive und möglichst geringe negative Wirkungen auf die Innenstadt ausgestaltet?

Drei Phasen der kommunalen Befassung mit der Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums			
1	Innenstadt	Klärung der Zielsetzung der Innenstadtentwicklung: Wofür ein Einkaufszentrum?	Kommunale Ausgangslage <ul style="list-style-type: none"> ■ Akteurskonstellation ■ Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Wirkungsprognosen
			Kommunale Zielsetzung <ul style="list-style-type: none"> ■ Nutzen verschiedener Ansiedlungsoptionen ■ Zielkonflikte
2	Einkaufszentrum	Planung EKZ: Mit welcher Ausprägung in Funktion, Größe und Gestaltung?	Gestaltung des Ansiedlungsprozesses <ul style="list-style-type: none"> ■ Beteiligungsprozesse ■ Kommunale Steuerung ■ Bewertung der Ausgangslage
			Indikatorenauswahl zur Ermittlung der ortsspezifischen Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> ■ Funktionale Ausprägung des Einkaufszentrums ■ Funktionale Ausprägung der Innenstadt ■ Bauliche Ausprägung des Einkaufszentrums ■ Bebauungsstrukturen der Innenstadt
3	Einkaufszentrum und Innenstadt	Begleitung in Bau und Betrieb: Wie kann eine positive Koexistenz von Innenstadt und Einkaufszentrum erreicht werden?	Kommunale Steuerungsinstrumente <ul style="list-style-type: none"> ■ Kommunale Bauleitplanung (auf Basis eines Einzelhandelskonzepts) ■ Einzelhandelsmonitoring
			Kommunale und private Initiativen zur Innenstadtentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ■ Standortgemeinschaften ■ Stadt- und Standortmarketing

Zentral sind sowohl die spezifische örtliche Ausgangslage als auch die Zielsetzung der Stadtentwicklung. Eine vorausschauende Stadtentwicklungsplanung und eine frühzeitige Klärung eigener kommunaler Positionen ist eine wesentliche Voraussetzung dafür, als Kommune im Fall einer EKZ-Ansiedlung aus möglichst vielen Handlungsoptionen auswählen zu können. Im Kern geht es um die Frage, wie die Innenstadtentwicklung erfolgen soll und welche Maßnahmen, Instrumente und Projekte dafür geeignet sind. Eine fundierte und nachvollziehbare Abwägung dieser Optionen kann die häufig emotional geführten Diskussionen um die Ansiedlung von Einkaufszentren nicht nur versachlichen, sondern bietet auch frühzeitig Planungssicherheit.

Dazu muss eine EKZ-Ansiedlung nicht zwangsläufig konkret zur Rede stehen. Es spricht vieles dafür, eine kommunale Position zum künftigen Umgang mit einer eventuellen EKZ-Ansiedlung frühzeitig in die strategische Stadtentwicklungsplanung einzubeziehen. Neben einem Einkaufszentrum sind für die Weiterentwicklung der Innenstadt auch andere Einzelhandelsformate möglich, aber auch Funktionsalternativen und -ergänzungen, wie etwa Dienstleistungs-, Gastronomie-, Freizeit- oder Kulturangebote. Insofern sollte die

grundsätzliche Untersuchung möglicher Entwicklungsimpulse für die Innenstadt verschiedene Nutzungsarten einbeziehen. Welche Investitionsalternative für die Innenstadt den größtmöglichen Nutzen erzielt, kann dabei letztlich nur ortsspezifisch ermittelt und bewertet werden, was wiederum stark von den kommunalen Zielsetzungen abhängt.

Für die konkrete Ansiedlungsplanung und deren Auswirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchungen sind sorgfältige und fundierte Vor-Ort-Analysen sowie demokratisch-transparente Verfahren notwendig. Wegen der komplexen Wirkungszusammenhänge einer EKZ-Ansiedlung erscheinen Ex-Ante-Untersuchungen, die sich bislang meist auf die Verkaufsfläche und die damit verbundenen Umsatzvolumina beschränkten, unzureichend. Vielmehr sollte die Bewertung der Verträglichkeit auf einer mehrdimensionalen Analyse beruhen, die multivariable Indikatorensets verwendet und dabei vielfältige stadtentwicklungspolitische und vor allem wirtschaftliche sowie städtebaulich-funktionale und baulich-gestalterische Aspekte einbezieht. Ein wichtiger Aspekt bei der vorangehenden Auseinandersetzung mit einer EKZ-Ansiedlung ist, deren mögliche positive und negative Wirkungen in Entwicklungskonzepte einzubetten. Außerdem ist es für die Abwägung von Chancen und Risiken verschiedener Entwicklungsvarianten sinnvoll, Zielkonflikte transparent zu machen und die daraus resultierenden Konsequenzen aufzuzeigen, um die politische Willensbildung vorzubereiten und der Planungsaufgabe gerecht zu werden.

Sobald die Entscheidung für die Ansiedlung eines EKZ getroffen ist und dessen wesentliche Parameter festgelegt sind, besteht eine wichtige Aufgabe darin, eine möglichst positive Koexistenz von Einkaufszentrum und den sonstigen Innenstadtlagen zu erreichen. Dies sollte jedoch nicht erst mit Abschluss der Bautätigkeit des EKZ aufgerufen werden. Noch während der konkreten Bauplanung und -ausführung lassen sich dafür städtebauliche Steuerungsinstrumente wie die kommunale Bauleitplanung auf Basis eines Einzelhandelskonzeptes nutzen. Darüber hinaus spielen kommunale und private Initiativen zur Entwicklung und Positionierung der Innenstadt eine Rolle. Diese erfolgen zum Beispiel mittlerweile durch Standortgemeinschaften in unterschiedlicher Ausprägung und können eine Vielzahl an „weichen“ Maßnahmen sowie an harten Investitionen mit gemeinsamem Nutzen vorantreiben.

Insgesamt unterstreicht die DSSW-Studie, dass den Kommunen ihre Innenstadtentwicklung ein zentrales Anliegen ist. Mit den durch die Studie gewonnenen Erkenntnissen zur Wirkung von Einkaufszentren und dem vorhandenen Instrumentarium der Stadtentwicklungsplanung steht kommunalen Akteuren und Entscheidungsträgern ein robustes Rüstzeug zur Verfügung, um einerseits Chancen und Risiken von Einkaufszentren verantwortungsvoll beurteilen zu können und andererseits innenstadtverträgliche Lösungen zu erreichen. Dies bedeutet zugleich die Verpflichtung, die Stärkung der Innenstadt in die eigene Hand zu nehmen und sich sorgfältig, fundiert und differenziert mit einer Einkaufszentrenansiedlung auseinanderzusetzen.

**Deutsches Seminar für
Städtebau und Wirtschaft**
im Deutschen Verband für
Wohnungswesen, Städtebau
und Raumordnung e. V.