

Die Welt | 20.08.12

Der Fluch der Einkaufstempel

Erst machten sich Shoppingcenter auf der grünen Wiese breit, dann waren die Großstädte dran. Jetzt nehmen sich die Planer kleinere Städte

VOF Von Dankwart Guratzsch

Hansi Strobel strahlt über das bärtige Gesicht. "Wir haben es geschafft!", wiederholt der 70-jährige Inhaber eines Küchenstudios in der Ostfriesenstadt Leer. Und die Nachricht aus dem nordwestlichsten Zipfel Deutschlands, dessen kann der Weißhaarige sicher sein, weckt mancherorts klammheimliche Sympathie und Schadenfreude. Die Kaufleute der kleinen Handelsstadt hatten jüngst dem Handelsriesen ECE in [Hamburg](#)

(Link: <http://www.welt.de/themen/hamburg-staedtereise/>) die Stirn gezeigt. Das geplante Einkaufscenter mit 14.500 Quadratmeter Fläche, für das ein ganzes Stadtquartier freigemacht werden sollte, wurde beerdigt. Der Verwaltungsausschuss der Stadt besiegelte es mit 5:4 Stimmen.

Ebenso groß ist der Jubel bei der Copro-Gruppe und der HGHI in [Berlin](#)

(Link: <http://www.welt.de/themen/berlin-staedtereise/>). Sie verkündeten, dass sie "die finalen Voraussetzungen für den Bau von Europas größtem Einkaufszentrum auf dem Areal des ehemaligen Wertheim-Kaufhauses am Leipziger Platz in Berlin geschaffen" hätten. Es ist die Frage, die Stadtverwaltungen, Parteien, Wirtschaft und Bürger entzweit: Liegt die Zukunft der Städte im Bau von Einkaufszentren?

Unter Planern kursiert das Bonmot: Wenn einem Kollegen nichts mehr einfällt, baut er eine Mall. Von 1990 nicht einmal 100, schnellte die Zahl der EKZ in [Deutschland](#)

(Link: <http://www.welt.de/themen/deutschland-reisen/>) in nur zwei Jahrzehnten auf 644. Ein Ende ist nicht abzusehen. An der Spitze rangiert der internationale Branchenriese ECE aus Hamburg mit einem Realisationsvolumen von 14 Milliarden Euro. Das vom einstigen kleinen Kolonialwarenhändler Werner Otto, dem später größten deutschen Versandhändler, gegründete Unternehmen verwaltet heute 183 Center mit geschätzt fünf Millionen Quadratmeter Verkaufsfläche und 20.000 Mietern. Doch der Bonus für die Branche in der Bevölkerung schrumpft. Nach einer aktuellen NDR-Umfrage "Wie finden Sie Shoppingcenter in kleineren Städten?" sagten nur noch 14,4 Prozent: "Gut". 72 Prozent antworteten: "Lehne ich ab, weil es dem lokalen [Einzelhandel](#) (Link: <http://www.welt.de/themen/einzelhandel/>) schadet." 14 Prozent reagierten neutral.

Leer, uralte Handelsstadt mit 35.000 Einwohnern, ist der Prototyp von "kleinerer Stadt", die neuerdings ins Visier der Centergiganten rückt. Schon lange ist die grüne Wiese abgegrast; auch die Großstädte wurden bis auf Ausnahmen (Göttingen, Bremen) okkupiert. Jetzt sind die Klein- und Mittelstädte das Hauptobjekt der Begierde. In Dutzenden von ihnen laufen Planungen für immer neue Shoppingmalls, und das Argument, das zieht, ist immer dasselbe: Wer der Konkurrenz der Nachbarstädte und -städtchen trotzen wolle (wo derselbe Centerbetreiber natürlich genauso argumentiert), müsse selbst eine Shoppingmall bauen.

In Leer war es der diskrete Hinweis auf mögliche "Rivalen" wie Emden, Aurich, Papenburg und das vermaledeite Beispiel Oldenburg, das dem Stadtoberhaupt den Angstschweiß auf die Stirn trieb. In der nicht weit von Leer entfernten Stadt war mit List, Wählerbetrug und der persönlichen Hilfe des damaligen Ministerpräsidenten Christian Wulff ein Center gegen den Bürgerwillen vor das Schloss gesetzt worden. Die Mannen um Hansi Strobel ließen sich dadurch nicht einschüchtern. Sie bemühten nicht einmal die Gerichte. Doch sie entfachten ein Trommelfeuer mit 600 bis 1000 Euro teuren Anzeigen in der Lokalpresse, für die manchmal das Geld erst im Nachhinein eingetrieben werden musste. Nun gesteht ihr "Ältester" Strobel: "Ja, ich habe zwei Jahre geopfert. Ja, ich musste extrem fleißig sein von morgens bis morgens. Ja, es hat sehr viel Nerven gekostet, und ich musste lernen, dass es nichts bringt, als Softie aufzutreten. Doch zuletzt hat sich die Bevölkerung auf unsere Seite geschlagen. Und die Entscheidung im Ausschuss, das war das viertschönste Erlebnis meines Lebens nach der Hochzeit mit meiner Frau und der Geburt meiner Söhne. Ich könnte jetzt noch heulen." Wie kann ein nüchterner Rathausentscheid solche Emotionen auslösen? Sind Einkaufscenter denn nicht eine "moderne Handelsform"? Gehen der "schönsten Stadt Ostfrieslands" nicht tatsächlich riesige

Entwicklungschancen durch die Lappen?

Für jedes Centerprojekt werden im Vorhinein umfangreiche und teure Gutachten gefertigt. Doch seltsam: Deren Ergebnis scheint sozusagen gesetzmäßig immer schon festzustehen. Ein Center könne nur nützen, es stärke die "Zentralität" der Kommune, führe ihr zusätzliche Kaufkraft aus der ganzen Region zu, womöglich gar aus dem Ausland, schaffe Arbeitsplätze, werte das Stadtbild auf. Merkwürdig nur, dass die Prognosen so oft in die Irre gehen. In Hameln, Siegen, Wetzlar und manch anderer Stadt wissen die Händler ein Lied davon zu singen. Da sind, kaum dass das Center stand, ganze Straßenzüge in die geschäftliche Verwahrlosung abgesunken.

Es mehren sich Studien, die den Handelsmaschinen eine äußerst zweifelhafte Wirkung zuschreiben. Renommierete Forschungseinrichtungen wie das Deutsche Institut für Urbanistik in Berlin (difu), die Sozietät Junker und Kruse in Dortmund, Architekten wie Holger Pump-Uhlmann, Braunschweig/Delft, und Gerhard Krentz, Hameln (um nur einige zu nennen), sind darangegangen, die "Wirkungsanalyse großer innerstädtischer Einkaufszentren" genauer unter die Lupe zu nehmen. Den Generalvorstoß auf die Centerkönige hat Walter Brune, einer aus ihren eigenen Reihen (und obendrein Architekt und Planer), ebenfalls schon vor sechs Jahren mit seiner Kampfschrift "Angriff auf die City" gestartet. Sie wirbelte so viel Staub auf, dass Brunos Konkurrenten die Gerichte anriefen und die Schwärzung ganzer Passagen verlangten.

Wenn den Forschungsergebnissen eines gemein ist, so die Erkenntnis, dass natürlich kein einziges Einkaufszentrum zusätzliche Kaufkraft "erzeugt", sondern nur eine vorhandene irgendwo abzieht. Aber das hätte man eigentlich auch ohne wissenschaftliche Kärnerarbeit an den zehn Fingern abzählen können. Denn in einer schrumpfenden Gesellschaft mit noch stabilem, aber nicht explosionsartig steigendem Lohnniveau kann zusätzliche Kaufkraft nicht herbeigezaubert werden. Wer also Kaufkraft an sich zieht, zieht sie woanders ab. Und Politik, die diese Umverteilung zulässt, will sie auch.

Die Filialisten, aber auch der Betreiber, versteuern ihre Gewinne am Firmensitz (der in Hamburg, Köln (Link: <http://www.welt.de/themen/koeln-staedtereise/>), Frankfurt, München (Link: <http://www.welt.de/themen/muenchen-staedtereise/>) oder im Ausland liegen kann). Sie bereichern damit keineswegs die Stadt, die ihnen Gastrecht bietet - wie dies der ansässige Einzelhändler tat, der ihretwegen vielleicht aufgeben musste. Selbst dass die Shoppingmalls zusätzliche Arbeitsplätze bringen, wird in der Branche zunehmend bezweifelt. Ein Großteil davon verlagert sich ja nur aus den in Grund und Boden konkurrierten Einzelhandelsläden in das neue Center und bringt so keinerlei Zuwachs.

Völlig unbeleuchtet blieb bisher auch die Wirkung auf den Immobilienmarkt und damit auf den Städtebau. Die jüngste, noch gar nicht abgeschlossene Studie dazu kommt zu einem schockierenden Ergebnis: "Insgesamt sind die Spitzenmieten in Städten mit Innenstadtcenter im Schnitt um 12,5 Prozent gesunken. Da das Mietniveau auch die Umsatzchancen einer Einkaufslage widerspiegelt, ist von entsprechend hohen Umsatzumverteilungen infolge der Centeransiedlungen auszugehen. Insbesondere aber hat sich der Abstand der Immobilienwerte für innerstädtische Geschäftshäuser in den jeweiligen Städten seit der Jahrtausendwende dramatisch vergrößert. In den um ein Center ergänzten Innenstädten haben die Einzelhandelsimmobilien rund ein Viertel ihres durchschnittlichen Verkehrswertes vor Ansiedlung der neuen Magneten eingebüßt."

Es ist die Diplom-Ökonomin Monika Walther, die zu diesem Ergebnis kommt. Ihr Forschungsprojekt "Auswirkungen innerstädtischer Shoppingcenter auf die gewachsenen Strukturen der Zentren" für die Hafen City Universität Hamburg wird von der Deutschen Forschungsgemeinschaft gefördert. Sollte sich ihre erste Auskunft darüber bestätigen, ergeben sich weitreichende Folgerungen für die Ansiedlungspolitik. Denn da die Bundesregierung Städtebaufördermittel in Milliardenhöhe für die Aufwertung der Innenstädte ausgeworfen hat, könnte sich der Rückschluss ergeben, dass Teile davon für städtebauschädliche Investitionen verschleudert wurden - womöglich sogar zurückgefordert werden könnten.

Die Wirtschaftswissenschaftlerin kann auch von der den Städten vielfach versprochenen "Zentralitätssteigerung" durch die Ansiedlung von Einkaufszentren wenig erkennen. Sicherlich, so Walther, werde der Marktanteil der Center noch immer wachsen. "Dass sie aber den Städten helfen, verloren gegangene Kaufkraft zurückzugewinnen und zudem als 'positive Impulsgeber für die Innenstädte' wirken, wie es von den Entwicklern der Center regelmäßig behauptet wird, muss angesichts der ersten Forschungsergebnisse in Zweifel gezogen werden."

Viel drastischer noch als im Westen stellt sich diese Frage im Osten, wo es zahllose Kommunen zugelassen haben, dass unverhältnismäßig große Einkaufszentren in besten

Innenstadtlagen entstehen. Für viele Ladenbesitzer stehen sie in direkter Nachfolge zu jenen zentralen Versorgungseinrichtungen, mit denen der private Einzelhandel zu DDR-Zeiten schon einmal gezielt unter Druck gesetzt worden war. Das Konzept war aufgegangen. Schon 1973 hatte der SED-Staat mit HO-, Konsument- und Centrum-Warenhäusern, mit Kaufhallen, Magnet- und Kontakt-Filialen den privaten Einzelhandel zu 85 Prozent in seine Hand gebracht. Heute firmieren die neuen "zentralen Handelseinrichtungen" als "großflächiger Einzelhandel", doch der Effekt für die ortsansässigen Händler ist derselbe. Dabei spielt es für den betroffenen Ladeninhaber keine Rolle, ob der Zentralbetrieb staatlich oder privat gemanagt wird.

Von der Faszination für den weiland so genannten "demokratischen Zentralismus" und den vermeintlichen Fortschrittsgeist der "neuen Handelsformen" sind viele Ostpolitiker bis in die bürgerlichen Parteien hinein noch heute geprägt. Sie fanden deshalb nichts dabei, den Riesencentern in ihren Städten bereitwillig Tür und Tor zu öffnen und rissen (und reißen bis heute) ganze denkmalgeschützte Straßenzüge dafür nieder. Was dabei - neben unersetzlichen Kulturgütern - auf der Strecke bleibt, ist der noch immer ungefestigte neue Mittelstand, der seine Läden und seinen neu oder zurückgewonnenen Immobilienbesitz nur mit hohen Krediten und Fördermitteln auf dem Markt zu etablieren und zu stabilisieren vermochte. Wo aber die Läden leer stehen und die Mieten in den Keller gehen, obwohl die für Sanierung eingesetzten Kredite noch nicht einmal abbezahlt sind, fehlt neben dem Geld bald auch die Motivation, auch nur die Fassaden in Schuss zu halten. Schnell ist man wieder da, wo man hergekommen ist.

Doch auch im Osten neigt sich die "Schonzeit" für die Centerbetreiber offenbar dem Ende zu. So haben sich in Dresden ([Link: http://www.welt.de/themen/dresden-staedtereise/](http://www.welt.de/themen/dresden-staedtereise/)) gegen die Errichtung einer 12.000 Quadratmeter großen Shoppingmall auf dem Gelände des einstigen Leipziger Bahnhofs soeben nicht nur Bürgerinitiativen, sondern auch das City Management, der Handelsverband Sachsen, das Entwicklungsforum Dresden, die Landeskommission Bau und Immobilien des Wirtschaftsrates der CDU, der Unternehmerverein Dresden-Pieschen sowie der Gewerbe- und Kulturverein Dresden-Neustadt zu einer Unterschriftensammlung zusammengeschlossen - eine bisher einmalige Allianz. In wenigen Tagen hatten sie 4000 Unterschriften beisammen.

Sachsen und seine Hauptstadt Dresden gehören zu den drastischsten Beispielen für die Deformation der Handelslandschaft durch hemmungslosen Centerbau im Osten. Nach Nordrhein-Westfalen und Bayern rangiert das kleine Land schon jetzt mit 1,53 Millionen Quadratmeter Centerfläche an dritter Stelle unter allen Bundesländern. In Chemnitz ruinierte die Ansiedlung eines Mammutcenters an der Autobahn das Erstarren der Innenstadt flächenhaft. In Leipzig ([Link: http://www.welt.de/themen/leipzig-staedtereise/](http://www.welt.de/themen/leipzig-staedtereise/)) wurde mit dem Paunsdorfcenter (114.000 Quadratmeter Verkaufsfläche) das größte überdachte deutsche Einkaufscenter überhaupt installiert. Mit weiteren 45.000 Quadratmeter Verkaufsfläche und 130 Geschäften wurde soeben auch der Angriff auf die entgegen allen Fehlsteuerungen wirtschaftlich aufgeblühte Innenstadt eröffnet.

Das skurrilste Beispiel unter allen liefert der südöstlichste Winkel Sachsens mit dem Städtedreieck Görlitz, Zittau, Bautzen. Keine der Städte ist von der anderen mehr als 50 Kilometer entfernt. Jede ist von Bomben fast komplett verschont geblieben und besitzt (wieder) eine funktionsfähige Innenstadt. Aber jede will Stadtquartiere niederreißen, um ein neues Einkaufscenter zu bauen (Verkaufsfläche Bautzen: 11.500 Quadratmeter; Görlitz: 10.000 Quadratmeter; Zittau 12.000 Quadratmeter). Die erhofften neuen "Kaufkraftströme" sollen natürlich aus der jeweiligen Nachbarkommune und - das versprechen die eiligst beigeschafften Gutachten der Centerinvestoren vollmundig - aus dem flachen Land abgesaugt werden. Dass sie auch aus Tschechien und Polen ([Link: http://www.welt.de/themen/polen-reisen/](http://www.welt.de/themen/polen-reisen/)) - den Ländern mit noch viel preiswerteren Shoppingmalls -- kommen könnten, wagen selbst Lobbyisten ([Link: http://www.welt.de/themen/lobbyismus/](http://www.welt.de/themen/lobbyismus/)) nicht mehr allzu laut zu sagen.

Was sich hier abzeichnet, ist das endgültige Leerlaufen der ländlichen Räume. Wenn auch noch die letzten Läden in den Dörfern schließen und das Landleben immer mühsamer und immer (verkehrs-kosten-) aufwendiger wird, ist der Wegzug der Menschen kaum noch zu steuern.

Man sollte sich hüten, die Ursache immer nur im "epochalen Strukturwandel" zu sehen. Schuld an der Landflucht ist eben nicht nur der Bevölkerungsrückgang. Schuld am Centergigantismus ist auch nicht eine neue Spezies von Investoren, die sich nur das nimmt, was sie kriegen kann. Schuld an der Verdrängung des "geringeren Kaufmanns" ist auch nicht eine "neue Handelsform", die wie gottgegeben die alte überflüssig macht. Politik wird in den Parlamenten gemacht - und die haben alle Möglichkeiten, der Ausblutung des städtischen (und ländlichen) Mittelstandes Einhalt zu gebieten. Sonst könnte es ihnen am Ende wie dem Bürgermeister von Leer ergehen, der mit seinen Centerplänen ins Leere lief.

