

Planungsrecht kontra Wirtschaftlichkeit

Große Einkaufszentren sind bei Einzelhandelsunternehmen wesentlich beliebter als kleine Center. Das belegt eine Studie des Maklerunternehmens Lührmann. Demnach erachten 61 Prozent der Befragten Shoppingcenter unter 17 000 Quadratmetern Fläche als unwichtig bis wenig wichtig. Center mit darüber hinausgehender Fläche sind 2012 hingegen für 95 Prozent der Befragten ein wichtiges bis sehr wichtiges Expansionsziel. Eine weitere Studie belegt: Die Flop-Rate ist umso größer, je kleiner ein Einkaufszentrum ist.

Die Konsequenz daraus wäre, dass sich Projektentwickler und Investoren vor allem auf eben jene großen Shoppingcenter konzentrieren. In der Praxis ist jedoch genau das Gegenteil der Fall: In den vergangenen Jahren ging der Trend deutlich in Richtung kleine Center, von denen ein Großteil weit unter der 17 000-Quadratmeter-Marke liegt. Einer der Hauptgründe hierfür ist sicherlich das restriktive Planungsrecht in Deutschland. Denn viele Städte haben Angst davor, dass große Einkaufszentren dem innerstädtischen Einzelhandel schaden, und genehmigen nur die Entwicklung

vergleichsweise kleiner Flächen.

Darüber hinaus wird deutlich, dass die hohe Flop-Rate bei geringer Centergröße häufig auf eine zu geringe Finanzkraft und mangelnde Erfahrung des Projektentwicklers zurückzuführen ist. Denn kleine Center dienen mitunter weniger erfahrenen Developern als Einstiegsprojekte – und bei diesen werden immer wieder Anfängerfehler gemacht. Das zeigt sich insbesondere bei einem mangelhaften Layout – also bei der Anordnung der Mietflächen im Objekt – oder einer zu hohen Geschoszahl. Denn Center, die mehr als die drei Verkaufsebenen (Unter-, Erd- und erstes Obergeschoss) aufweisen, funktionieren in der Regel nicht. Diese Fehler haben jedoch nichts mit der Größe der Einkaufszentren zu tun. Mit einer professionellen Konzeption sind sie vermeidbar. Wer Handelsimmobilien groß, aber falsch baut, wird genauso scheitern wie jemand, der ein kleines Center entwickelt, das fehlerhaft ist.

*Bernhard Schoofs,
geschäftsführender Gesellschafter
der Wegner & Schoofs GmbH, Köln*