

===== **Fachdienst** =====

Stadtplanung und Stadtentwicklung (61)

Abt. Stadtplanung / Erschließung -61.1-

Neumünster, den 01.02.2013

Sachbearbeiter: Herr Köwer

Telefon: 26 25

Telefax: 26 48

Az.: 61-43-09-02

Herrn Stadtpräsident
Friedrich-Wilhelm Strohdiek

hier

**Beantwortung der kleinen Anfrage der FDP-Rathausfraktion vom 23.01.2013
- StadtRegionalBahn -**

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident,

die Kleine Anfrage der FDP-Rathausfraktion beantworten wir wie folgt:

Frage 1:

Treffen Presseberichte zu, nach denen sich bei einem Spitzentreffen der Landkreise Plön, Rendsburg-Eckernförde, der Städte Kiel und Neumünster sowie dem Land und der Landesweiten Verkehrsgesellschaft LVS die Teilnehmer auf ein Eckpunktepapier zum Projekt „Stadtregionalbahn-Kiel“ geeinigt haben?

Antwort der Verwaltung:

Ja, dieses Treffen fand am 21. Januar im Rathaus in Kiel statt. Die Teilnehmer haben sich allerdings nur darauf geeinigt, auf der Grundlage des in der Sitzung vorgestellten Eckpunktepapiers eine erneute Gremienbeteiligung in der Angelegenheit bis Ende 2013 durchzuführen.

Frage 2:

Was ist exakt der Inhalt des Eckpunkte-Papiers, welche Vereinbarungen hat die Stadt Neumünster dabei getroffen und wann wird dieses Papier den Ratsmitgliedern zugänglich gemacht?

Antwort der Verwaltung:

Inhalt des Eckpunktepapiers sind Aussagen zur Kostenentwicklung und Kostenaufteilung sowie zu den nächsten Planungsschritten. Die Einigung auf dieses Eckpunktepapier durch die Beteiligten ist für die Stadt Neumünster mit keinen finanziellen Verpflichtungen verbunden. Das Eckpunktepapier wird den Ratsmitgliedern als Anlage zu diesem Schreiben zur Verfügung gestellt. Im Übrigen wird das Papier durch die Verwaltung im Rahmen einer Vorlage ausführlich erläutert und dargestellt.

Frage 3:

Hat die Stadt Neumünster der Vorbereitung einer Ausschreibung für eine Entwurfsplanung, sowie einer Imagekampagne für das Projekt zugestimmt und ist dies mit Kosten verbunden? Wenn ja, mit welchen?

Antwort der Verwaltung:

Das von allen Beteiligten mitgetragene Eckpunktepapier nennt die nächsten Planungsschritte, wozu kurzfristig die Vorbereitung der Entwurfsplanung gehört. Für die Stadt Neumünster ist dies zunächst mit keinen Kosten verbunden. Sollte ein positiver Beschluss von den zuständigen Gremien der Selbstverwaltung bzgl. einer Beteiligung an der StadtRegionalBahn erfolgen, würde es in 2014 zu einer Rückzahlung der durch die LVS vorfinanzierten Kosten kommen.

Das Land sowie die Landeshauptstadt Kiel haben zudem neben der erneuten Gremienbeteiligung die Durchführung einer Imagekampagne für das Projekt als wünschenswert bewertet. Diese Imagekampagne wird aber ausschließlich von der Landeshauptstadt vorbereitet und finanziert.

Frage 4:

Haben sich nach Auffassung der Verwaltung neue Vorteile für Neumünster ergeben die Anlass sind, das Projekt unter den veränderten Finanzierungsbedingungen erneut in die politischen Beratungen einzuführen?

Antwort der Verwaltung:

In der Drucksache 940/2008/DS, die von der Ratsversammlung am 27.03.2012 beschlossen wurde, wurde beschrieben, welche positiven Effekte durch die StadtRegionalBahn für die Stadt Neumünster entstehen können.

Da sich gegenüber dem damaligen Kenntnisstand der von der Stadt Neumünster zu tragende finanzielle Beitrag bei einer Beteiligung an der StadtRegionalBahn deutlich reduziert hat, sieht die Verwaltung das Erfordernis, nochmals eine Nutzen-Kosten-Abwägung durchzuführen.

Frage 5:

Welchen weiteren Beratungsablauf hat die Verwaltung für diesen Fall vorgesehen?

Antwort der Verwaltung:

Entsprechend dem Eckpunktepapier werden von den kommunalen Aufgabenträgern, den Kreisen Plön und Rendsburg-Eckernförde sowie der Stadt Neumünster, bis spätestens Ende 2013 endgültige Gremienbeschlüsse zur Mitfinanzierung der Planungsphase erwartet. Die Verwaltung wird daher nach Erstellen der o.g. Nutzen-Kosten-Abwägung in der zweiten Jahreshälfte eine Beschlussvorlage in die Selbstverwaltung einbringen.



Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Anlage: Eckpunktepapier zum weiteren Vorgehen bei der SRB

Eckpunktepapier zum weiteren Vorgehen bei der SRB Kiel

Aktualisierung des Zeitplans

Aufgabe	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Finanzierungsvereinbarung und ggf. öffentl. Planungsgesellschaft								
Vorentwurf regional - Leistungsphase 1 und 2								
Erstellung Leistungsverzeichnis (kommunal) sowie Öffentlichkeitsveranstaltungen								
UVS - kommunal und regional								
Entwurfs- und Genehmigungsplanung kommunal (Leistungsphase 3 und 4)								
Entwurfs- und Genehmigungsplanung regional								
Planfeststellungsverfahren								
Vergabe der ÖPP-Leistung								
Verbindliche Förderzusagen Bund und Land								
Baumaßnahmen im DB-Netz								
Bauplanung und Bauzeit								
Vergabe Fahrbetrieb								
Inbetriebnahme								

Der Zeitplan ist nur zu halten, wenn noch im ersten Quartal 2013 mit den Vorbereitungen zu der nächsten Planungsphase begonnen wird.

Kostenentwicklung bei den Investitionskosten

Das Gutachten hat bereits eine Dynamisierung von jährlich 1,5% berücksichtigt. In seinem Schreiben vom 9. November 2012 geht der Gutachter weiterhin davon aus, dass diese Annahme der tatsächlichen Entwicklung entspricht.

Aktualisierung der Standardisierten Bewertung

In seiner E-Mail vom 28. November 2012 geht der Gutachter davon aus, dass es derzeit keine Hinweise gibt, die zu einer wesentlichen Änderung des Kosten-Nutzen-Faktors führen würden. Er empfiehlt daher, keine Fortschreibung der standardisierten Bewertung zu veranlassen, sondern erst, wenn ein gewisser Planungsstand erreicht und der Förderantrag für den Bund vorbereitet wird.

Kostenaufteilung während der Planungs- und Bauphase (2013 bis 2019)

Für die Aufgabenträger (AT) fallen in der Planungs- und Bauphase zunächst nur Kosten für die Planung (2013 bis 2016) an. Die Baukosten im Kern- und Ausbaunetz der SRB werden ab 2017 von der – in einer Ausschreibung zu ermittelnden – privaten Projektgesellschaft finanziert. Daher müssen die AT bis zur Inbetriebnahme keine Baukosten übernehmen, sondern finanzieren diese mit ihren Kostenbeiträgen ab Inbetriebnahme der SRB (2020 ff). In der Bauphase (2017 bis 2019) entstehen für die AT daher nur geringe Kosten für die Begleitung der Baumaßnahmen. Im regionalen Außennetz sollen die Infrastrukturbetreiber die Ausbaumaßnahmen selbst finanzieren, wobei einer 85%ige GVFG-Finanzierung unterstellt wird. Die Restsumme wird durch die jährlichen Trasseneinnahmen refinanziert.

Verteilerschlüssel für die Kosten während der Planungs- und Bauphase

Die Kosten für die nächsten Planungsschritte bis zur Übergabe an die private Projektgesellschaft (Leistungsphasen 1-4, ca. 5.700 T€) würden zwischen den Aufgabenträgern entsprechend der in der Region bzw. in der LHK zu erwartenden Baukosten verteilt:

Aufgabenträger	Anteil
Landeshauptstadt Kiel	84,16%
Land S-H	7,29%
Kreis RD	4,43%
Kreis Plö	3,33%
Stadt NMS	0,79%
Summe	100,00%

Darüber hinaus werden Kosten für Personal und die Öffentlichkeitsarbeit anfallen. Diese werden 2013 vermutlich 900 T€ und in den folgenden Jahren jeweils 1.200 T€ betragen. In der Bauphase können die Kosten voraussichtlich auf die Hälfte gekürzt werden. Die Kostenaufteilung erfolgt grundsätzlich nach dem Fahrleistungsschlüssel, wobei unterstellt wird, dass das Land – wie am 12.09.2012 zugesagt – 6,1 Mio. € vom Gesamtdefizit (13,9 Mio. €) und damit einen Anteil von 43,89% übernehmen würde. Dadurch reduzieren sich die Anteile der Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön sowie der Stadt Neumünster entsprechend:

Aufgabenträger	Anteil
Land S-H	43,89%
Landeshauptstadt Kiel	33,81%
Kreis RD	11,51%
Kreis PLÖ	8,63%
Stadt NMS	2,16%
Summe	100,00%

Diese Aufteilung gilt auch für die einmaligen Kosten der Betriebssimulation (300 T€), der Planungsbegleitung durch die DB AG (300 T€) und der Umweltverträglichkeitsprüfung (300 T€), die voraussichtlich alle in 2013 anfallen werden.

Fortschreibung der Defizitaufteilung der SRB auf den Preisstand 2012

Die Berechnung des Defizits zu realen Preisen (Bild 5-3 auf Seite 47 des Gutachtens) wurde in den folgenden Punkten aktualisiert und damit auf den Preisstand 2012 gebracht:

- Zins und Tilgung bei den ÖPP-Infrastrukturkosten wurden wegen der erhöhten GVFG-Landesförderung (25%) entsprechend reduziert (Kostensenkung).
- Gewinn des SRB-Verkehrsunternehmens (5% der vom Verkehrsunternehmen zu verantwortenden Kostenpositionen = 1,0 Mio. €) wurde berücksichtigt (eindeutige Ausweisung im Sinne des Gesprächs vom 12.09.2013 und Kostensenkung durch Korrektur des Kalkulationsfehlers).
- Anteil des Landes wurde für das Jahr 2009 auf 6,1 Mio. € festgesetzt und mit 1,5% jährlich dynamisiert (keine Kostenveränderung).
- Bei den Fahrgeldeinnahmen wurde die tatsächliche Tarifsteigerung im SH-Tarif bis 2012 berücksichtigt (leichte Absenkung der Einnahmen).
- Bei den Trassen- und Stationspreisen der DB wurde die tatsächliche Kostensteigerung bis 2012 berücksichtigt (leichte Erhöhung der Kosten).
- Energiekosten Fahrzeuge wurden mit 2,5% jährlich dynamisiert (keine Kostenveränderung).
- Alle anderen Positionen wurden mit 1,5% jährlich dynamisiert (keine Kostenveränderung).

Danach ergeben sich für die AT folgende Zahlungen (Preisstand 2012, brutto, real):

Aufgabenträger	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 ff *
Landeshauptstadt Kiel	-	4.128	2.005	406	203	203	203	4.794
Land S-H	3.600	- 2.014	665	527	263	263	263	6.379
Kreis RD	-	509	222	138	69	69	69	2.031
Kreis PLÖ	-	382	167	104	52	52	52	1.523
Stadt NMS	-	94	41	26	13	13	13	362
Summe	3.600	3.100	3.100	1.200	600	600	600	15.089

Beträge in T€

*Grundsätzlich zahlt das Land bei Verkehrsverträgen mit den Eisenbahnverkehrsunternehmen keine Mehrwertsteuer. Daher fällt ab 2020 für die regionalen Verkehrsleistungen der SRB keine Mehrwertsteuer an. Sollte das Land alleiniger Vertragspartner des Verkehrsunternehmens für den Gesamtverkehr der SRB werden, muss evtl. auch für die Verkehrsleistungen im SRB-Kern- und Ausbaunetz keine Mehrwertsteuer berücksichtigt werden. Im „Worst-case“ müsste allerdings für den Kostenanteil der Landeshauptstadt Kiel ab 2020 die Mehrwertsteuer noch hinzugerechnet werden (für das 1. Betriebsjahr = 911 T€)

Dabei müssen die kommunalen Aufgabenträger ggf. die eingesparten Kosten durch den Wegfall von Verkehrsleistungen im Busverkehr und etwaige Kosten für die Anbindung der neuen Stationen (Parkplätze, Fahrradabstellplätze u.ä.) gegenrechnen, so dass das tatsächliche Defizit sich evtl. noch verändern wird.

Die nominalen Kosten werden sich u.a. aufgrund der jährlichen Inflationsrate ändern. Dabei hat der Gutachter insgesamt geringere nominale Kosten errechnet, unter der nicht unrealistischen Annahme, dass die jährliche Steigerung der Tarifeinnahmen höher ist als die jährliche Kostensteigerung.

Vorfinanzierung durch die LVS

Solange die kommunalen Aufgabenträger noch keine Gremienbeschlüsse gefasst haben, wird die LVS (und somit das Land) die Maßnahme vorfinanzieren und die Entwurfsplanung vorbereiten. Dabei geht das Land davon aus, dass spätestens Ende 2013 alle kommunalen Aufgabenträger endgültige positive Gremienbeschlüsse zur Mitfinanzierung der Planungsphase gefasst haben, so dass es in 2014 zu einer Rückzahlung der Vorfinanzierung gem. dem jeweiligen Verteilerschlüssel kommen kann.

Nächste Schritte

Die nächsten Planungsschritte in 2013 sind:

Aufgabe	Beginn in 2013
Gespräche mit dem BMVBS zur Abwicklung der GVFG-Förderung bei ÖPP-Projekten	Februar
Vorbereitung Entwurfsplanung - Erstellung Leistungsverzeichnis (kommunal) sowie Öffentlichkeitsveranstaltungen für Einwohner/innen und TÖB	Februar
Definition der betrieblichen Aufgabenstellung, Betriebssimulation, Planungsvereinbarung mit DB Netz)	Februar
Entwurfs- und Genehmigungsplanung kommunal (Leistungsphase 3 und 4)	Juli
Einbindung der Genehmigungsbehörden für EBO- und BOStrab-Betrieb, damit Planungsparameter frühzeitig festgelegt werden können	Juli
Vorentwurf regional - Leistungsphase 1 + 2	September
UVS - kommunal und regional	September

Parallel müssen die kommunalen Aufgabenträger verbindliche Gremienbeschlüsse zur Mitfinanzierung der Planungsphase herbeiführen. Danach könnten der Abschluss einer Finanzierungsvereinbarung zwischen den Aufgabenträgern und die Gründung einer öffentl. Planungsgesellschaft erfolgen.



Erster Stadtrat
Günter Humpe-Waßmuth
Telefon: 2395
Telefax: 2285
guenter.humpe-wassmuth@neumuenster.de

Herrn Stadtpräsident
Friedrich-Wilhelm Strohdiek

hier

Neumünster, den 07. Februar 2013

Ratsversammlung am 12.02.2013

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident Strohdiek,

die Anfrage der Rathausfraktion der CDU Neumünster zum begleitenden Umgang von Kindern mit dem nicht im selben Haushalt wie sie lebenden Elternteil wird wie folgt beantwortet:

Frage 1:

Wie erfüllt der Allgemeine Soziale Dienst (ASD) die Aufgabe, sogenannten begleiteten oder betreuten Umgang im Sinne des § 1684 Abs. 4 Satz 3 BGB zu gewähren für Kinder, die mit dem umgangsberechtigten Elternteil nicht ohne Anwesenheit eines Dritten Kontakt haben sollen?

Antwort:

In aller Regel holt die Person, die den Auftrag bekommen hat, den Umgang zu begleiten, das Kind von einem Elternteil ab und begleitet es zu dem Ort, an dem der Umgang stattfinden soll. Die den Umgang begleitende Person ist während der Zeit des Umgangs anwesend. Sie hat den Auftrag einzuschreiten, wenn sich der Umgang in eine Richtung entwickelt, die das Wohl des Kindes gefährden könnte. Ist dies der Fall, muss der Umgang ggf. auch abgebrochen werden. Schließlich wird das Kind von der den Umgang begleitenden Person zu dem Elternteil zurückgebracht, bei dem es wohnt.

Frage 2:

Welcher Drittpersonen oder Institutionen bedient sich der ASD zur Erfüllung dieser Aufgabe und nach welchen Kriterien wird die Zusammenarbeit begründet?

Antwort:

Im Gesetz ist davon die Rede, dass „ein mitwirkungsbereiter Dritter“ den Umgang begleiten soll. Dieser mitwirkungsbereite Dritte kann ein Familienmitglied, ein Freund der Familie oder auch ein Beauftragter eines Vereins sein, der sich die Begleitung von Umgängen zwischen Kind und Elternteil (bzw. nahe stehenden Familienangehörigen oder nahestehenden Dritten) zur Aufgabe gemacht hat. Der ASD der Stadt Neumünster hat mit dem Deutschen Kinderschutzbund Neumünster eine Leistungsvereinbarung abgeschlossen, die die Begleitung von Umgängen regelt. Der Kinderschutzbund hat ehrenamtlich tätige Personen entsprechend ausgebildet und stellt darüber hinaus eine hauptamtlich beschäftigte Mitarbeiterin für die Anbahnung der Umgänge und für die Beratung und Unterstützung der Ehrenamtler zur Verfügung. Für alle Personen gilt, dass eine entsprechende Seriosität, Zuverlässigkeit und Lebenserfahrung vorhanden sein muss.

Frage 3:

Hat der ASD für die Erfüllung dieser Aufgaben Qualitätsstandards definiert, wenn ja, welche?

Antwort:

Für die weniger schwierigen Fälle können ggf., wie oben erwähnt, Familienmitglieder, Freunde der Familie usw. eingesetzt werden. Bei schwierigeren Fällen greift der ASD i. a. R. auf die Ressourcen des Kinderschutzbundes Neumünster zurück.

Frage 4:

Wie wird die Einhaltung etwaiger vorgegebener Qualitätsstandards evaluiert?

Antwort:

Der Kinderschutzbund wertet die Umgänge, die durch von ihm eingesetzte ehrenamtliche Personen begleitet wurden, aus und kommuniziert die Ergebnisse mit dem ASD. Sobald Defizite erkennbar werden, wird dieses bei der Ausbildung bzw. Fortbildung der ehrenamtlichen Kräfte berücksichtigt.

Frage 5:

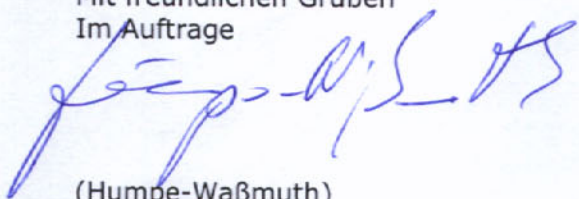
Welche Kosten fallen für die Erfüllung dieser Aufgabe an?

Antwort:

Für den Einsatz von mitwirkungsbereiten Dritten bei der Betreuung von Umgängen entstehen keine Kosten, so weit diese Personen aus dem persönlichen Umfeld der Eltern stammen. Durch den Kinderschutzbund begleitete Umgänge werden je Fall über eine Pauschale abgerechnet. Hier entstehen pro Jahr für maximal 25 Fälle Kosten in Höhe von maximal 17.500 €.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage



(Humpe-Waßmuth)
Erster Stadtrat



Fachdienst Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflächen
Stadthaus Brachenfelder Str. 1-3 24534 Neumünster

Abteilung Bauverwaltung/ZV

E-Mail zentrale.vergabestelle@neumuenster.de
Telefon 04321 942 0 Fax 04321 942 26 47

24516 Stadt Neumünster Postfach 2640 60.1

Aktenzeichen: Ts

Herrn
Stadtpräsidenten
Friedrich-Wilhelm Strohdiek

Sachbearbeiter/in Marina Tschirkow
E-Mail marina.tschirkow@neumuenster.de
Telefon 04321 942 23 80
Zimmer 2.13 Stadthaus 2. Stock

hier

Geschäftszeiten
Mo. - Do. 9:00 - 12:00 Uhr
14:00 - 15:00 Uhr
Fr. 9:00 - 12:00 Uhr
sowie nach telefonischer Vereinbarung

Neumünster, den 08.02.2013

**Schreiben vom 28.01.2013 der SPD-Rathausfraktion
Kleine Anfrage „Haushaltsmittel für Straßenunterhaltung“**

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident,

nachfolgend übersenden wir Ihnen die Beantwortung der oben genannten Kleinen Anfrage:

Frage 1:

Wie hoch war jeweils der Haushaltsansatz 2012 für die Straßenunterhaltung bei Gemeinde-, Kreis-, Landes- und Bundesstraßen?

Frage 2:

Wieviel wurde jeweils für die Straßenunterhaltung der Gemeinde-, Kreis-, Landes- und Bundesstraßen 2012 ausgegeben?

Frage 3:

Wenn der jeweilige Haushaltsansatz nicht auskömmlich war. Wieviel wurde zusätzlich benötigt? Woher kam die Deckung?

Frage 5:

Wie sind die Haushaltsansätze 2013 für o.a. Straßen?

Die Beantwortung der Fragen 1-3 und 5 entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Übersicht auf Seite 2.

Bank Sparkasse Südholstein BLZ 230 510 30 Konto 310
IBAN DE04 2305 1030 0000 0003 10 BIC NOLADE21SHO

	zu Frage 1	zu Frage 2	zu Frage 3	zu Frage 5
Straßen- unterhaltung	Ansatz 2012	Aufwand zuzüglich der offenen Auftragsvormerkungen 2012	Rest 2012	Ansatz 2013
Gemeindestraßen	217.500,00 €	166.668,82 €	+ 50.831,18 €	200.000,00 €
Kreisstraßen	310.000,00 €	155.229,56 €	+ 154.770,44 €	300.000,00 €
Landesstraßen	55.000,00 €	25.836,59 €	+ 29.163,41 €	55.000,00 €
Bundesstraßen*	55.000,00 €	73.915,60 €	- 18.915,60 €	50.000,00 €
Summe	637.500,00 €	421.650,57 €	+ 215.849,43 €	605.000,00 €

* Die Deckung der zusätzlich benötigten Mittel erfolgt über den Deckungskreis des Produktes.

Zum Deckungskreis des jeweiligen Produktes gehören neben der Straßenunterhaltung die Aufwendungen für Straßenbeleuchtung und Lichtsignalanlagen einschließlich der Energiekosten, Straßenverkehrszeichen, Radwege, Brücken, Grundstücksabgaben sowie allgemeine Geschäftsaufwendungen.

Frage 4:

Wenn Haushaltsmittel übrig geblieben sind. Wieviel Haushaltsmittel wurden nicht verbraucht? Was ist damit geschehen?

Antwort:

Die nicht verbrauchten Haushaltsmittel wurden teilweise zur Deckung anderer notwendigen Aufwendungen im Deckungskreis herangezogen, da dort keine ausreichenden Ansätze vorhanden waren:

- im Produkt Gemeindestraßen für Grundstücksabgaben,
- im Produkt Landesstraßen für Unterhaltung der Lichtsignalanlagen.

Deckungskreis des Produktes	Ansatz	Aufwand zuzüglich offener Aufträge	Reste im Deckungskreis 2012
Gemeindestraßen	1.312.900,00 €	1.286.526,41 €	26.373,59 €
Kreisstraßen	492.700,00 €	269.444,56 €	223.255,44 €
Landesstraßen	201.700,00 €	198.039,52 €	3.660,48 €
Bundesstraßen	172.600,00 €	164.746,28 €	7.853,72 €

Bis zum 28.02.2013 besteht noch die Möglichkeit die Rechnungen, betreffend des Jahres 2012, anzuweisen. Anschließend erfolgt die Entscheidung über die Resteübertragung. Geplant ist die Übertragung der nicht verbrauchten Finanzmittel des Produktes „Kreisstraßen“ ins Haushaltsjahr 2013. Dadurch würde die Möglichkeit geschaffen werden, stark frequentierte und durch winterbedingte Schäden reparaturbedürftige Straßenzüge mit Sofortmaßnahmen zu sanieren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage



Oliver Dörflinger
Stadtrat

**Fachdienst
Stadtplanung und Stadtentwicklung (61)
Abt. Stadtplanung / Erschließung -61.1-**

Neumünster, den 11.02.2013
Sachbearbeiter: Herr Heilmann
Telefon: 26 23
Telefax: 26 48
Az.: 61.1 hei-sta 4

Herrn Stadtpräsident Strohdieck

hier

**Kleine Anfrage der Fraktion Bündnis 90 Die Grünen – Alternative Liste
Neumünster zur Sitzung der Ratsversammlung am 12.02.2013 zur
Mietpreisentwicklung und Leerständen von Läden in Städten mit ei-
nem innerstädtischen Einkaufscenter**

Zur Beantwortung dieser Fragen bezieht sich die Verwaltung auf den Band 77 der Göttinger Handelswissenschaftlichen Schriften e. V. zum Thema innerstädtische Einkaufszentren, eine absatzwirtschaftliche Wirkungsanalyse, von Herrn Prof. Dr. Rainer P. Lademann aus dem Jahr 2011. Auszüge aus dieser Schrift sind als Anlage beigelegt.

In der absatzwirtschaftlichen Wirkungsanalyse sind differenzierte Aussagen zu kleinen (bis 120.000 Einwohner), mittleren (120.000 bis 300.000 Einwohner) und großen (ab 300.000 Einwohner) Städten enthalten mit einer kategorisierten Centergröße von klein (bis 15.000 m² Verkaufsfläche), mittel (15.000 m² bis 20.000 m² Verkaufsfläche) und groß (ab 25.000 m² Verkaufsfläche).

Frage 1.:

In welchen Städten mit weniger als 100.000 Einwohnern kam es in den 1 a-Lagen zu signifikanten Leerständen und einem Sinken der Ladenmietpreise fünf Jahre nach der Eröffnung eines innerstädtischen Einkaufscenters in einer 1 b-Lage mit einer Verkaufsfläche von 20.000 m² und mehr?

Antwort:

In der o. a. Schrift bzw. Untersuchung über Shopping-Center sind unter Kapitel 5.1.2 (siehe Anlage) Wirkungen innerstädtischer Shopping-Center aus der Sicht der Industrie- und Handelskammern dargestellt, in denen auch auf Leerstände bzw. Leerstandsquoten eingegangen wird. So wird ausgeführt, dass eine Shopping-Centeransiedlung nicht in einer „leerstandslosen“, sondern in einer differenzierten strukturellen Ausgangslage stattfand. Nach Angaben der Industrie- und Handelskammern zeigte sich, „dass per Saldo die Leerstandsquoten überwiegend unverändert waren; starken Rückgängen in der Innenstadt allgemein, der Fußgängerzone und in der 1 a-Lage in einer Stadt standen bei zwei Städten geringfügige Erhöhungen der Leerstandsquoten gegenüber. In den 1 b- und in Streulagen wurden in fünf Fällen erhöhte Leerstandsquoten beobachtet. Während diese in den fünf 1 b-Lagen nur geringfügig anstieg, hat sich für zwei (von 17) Center-Ansiedlungen die Leerstandsquote in Streulagen stark erhöht.“

Frage 2.:

Und in welchen Städten mit weniger als 100.000 Einwohnern blieben die 1 a-Lagen und die Ladenmietpreise annähernd konstant bzw. haben sich belebt fünf Jahre nach der Eröffnung eines innerstädtischen Einkaufszentrums in einer 1 b-Lage mit einer Verkaufsfläche von 20.000 m² und mehr?

Antwort:

Hinsichtlich der Mietentwicklung in den 1 a- und 1 b-Lagen werden folgende Aussagen getroffen:

1 a-Lagen

„In Städten mit weniger als 120.000 Einwohnern (Mittelwert 85.000) dreht sich die vor Centereröffnung (Mittelwert 10.000 m²) negative Mietentwicklung zwei Jahre nach der Eröffnung ins Positive (vorher -1,91 € p.a., nachher +0,26 € p.a.).“

1 b-Lagen

„In der kleinsten Stadtkategorie kommt es nach Ansiedlung eines innerstädtischen Shopping-Centers wiederum zu einer Umkehr der zuvor negativen Mietenentwicklung (vorher -1,08 € p.a., nachher +0,29 € p.a.).“

Wertet man die Tabelle 24 (Mietentwicklung in 1 a-Lagen mit Centeröffnung, siehe Anlage) der Wirkungsanalyse annähernd nach den in der Fragestellung angegebenen Kriterien aus, so ergibt sich folgendes Bild:

Von den 8 kleineren Städten (unter 120.000 Einwohnern) mit einem mittleren bis großen Center verzeichnen 4 Städte eine negative Mietentwicklung und 4 Städte eine gleichbleibende oder steigende Mietentwicklung 5 Jahre nach Centereröffnung. Die Spanne reicht von -48,1 % bis 126,8 %.

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Festzuhalten ist ferner, dass die hier untersuchten Center überwiegend in Ia-Lage lokalisiert sind, aber auch andere Lagetypen in der Innenstadt differenziert erfasst werden. Die Stellplatzausstattung wird von den IHKn in rd. 90 % der Fälle als nicht über- oder unterdimensioniert bewertet und reicht in immerhin der Mehrzahl der Center auch für den Stellplatzbedarf der umliegenden Läden.

Ansonsten dokumentieren die centerbezogenen Befunde, dass auch Shoppingcenter konzeptionell und strukturell einem erheblichen Wandel unterliegen. Nach 17 Jahren, dem Durchschnittsalter der hier von den IHKn beurteilten Center, hat knapp die Hälfte der Shoppingcenter eine Umpositionierung hin zu stärkerer Differenzierung und Individualisierung (mehr persönlicher Bedarf) erfahren. Die Verkaufsfläche blieb dabei weitestgehend konstant.

5.1.2 Wirkungen innerstädtischer Shoppingcenter aus der Sicht der Industrie- und Handelskammern

Mit der IHK-Befragung wurde versucht, den vollständigen Entwicklungsprozess des Einzelhandels im Stadtgebiet vor und nach der Ansiedlung innerstädtischer Shoppingcenter zumindest grob beschreiben und bewerten zu lassen. Die folgende Abbildung dokumentiert die Einschätzungen der IHKn der Leerstandssituation vor Centeröffnung. Danach ergeben sich überschlägig gewichtet folgende Leerstandsquoten nach Lagebereichen:

- Innenstadt insgesamt 5 bis 7 %
- Fußgängerzonen 3 bis 4 %
- Ia-Lagen 1 bis 2 %
- Ib-Lagen 7 bis 8 %
- Streulagen 8 bis 10 %
- Stadt- und Ortsteilzentren 7 bis 9 %
- Grüne Wiese Gewerbegebiete 3 bis 4 %

Die bevorstehende Shoppingcenteransiedlung fand damit nicht in einer ‚leerstandslosen‘ sondern differenzierten strukturellen Ausgangslage statt. Vor allem in Ib- und Streulagen – aber auch in Nebenzentren – stehen relativ viele Läden bereits vor Centeransiedlung leer. Entsprechend der Befunde in Kapitel 3 findet der Nutzungswandel von gut 10 % des Ladenbestands p. a. vor allem in diesen Lagen statt. Die Befunde decken sich mit Ergebnissen einer Oberzentrenbefragung, die eine ähnliche Verteilung der Leerstände zwischen Innenstadt und Nebenzentren aufgezeigt hat (DLP 2008).

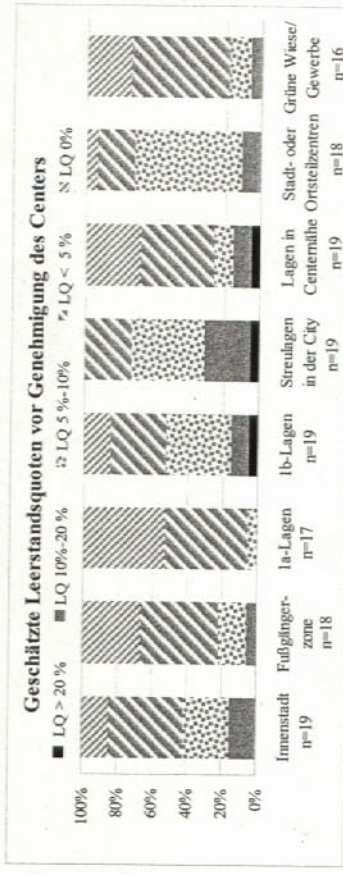


Abb. 39: Leerstandseinschätzung vor Centeransiedlung

Nach Eröffnung des innerstädtischen Shoppingcenters kam es praktisch in der Innenstadt mit Ausnahme der Streulagen, namentlich in der Ia-Lage, der Fußgängerzone und im direkten Umfeld des Centers zu einer Aufwertung der Lagequalität. Lediglich die Standorte der Streulagen wurden im Durchschnitt geringfügig abgewertet.

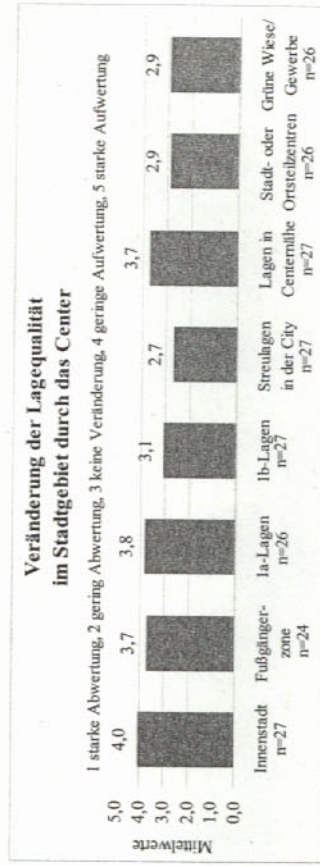


Abb. 40: Durchschnittliche Änderung der Lagequalität

In der Detailauswertung zeigt sich, dass für fast 80 % der Innenstädte eine geringe oder starke Verbesserung der Lagequalität beobachtet wurde. Während die IHKn bei 20 % der Center keine Veränderung und eine geringfügige Verschlechterung bei gar keiner Ansiedlung konstatierten, kam es in einem von 35 Fällen zu einer starken Abwertung der Lagequalität. Auch die Detailauswertung unterstreicht für die Ib-Lagen nach Centeransiedlung, dass die Chancen für eine Aufwertung der Lagequalität etwa gleich groß wie für eine Abwertung sind. Erst bei den Streulagen zeichnet sich nach IHK-Einschätzung überwiegend eine Verschlechterung der Lagequalitäten ab. Die Relation von Verbesserungen zu Ver-

schlechterungen der Lagequalität beträgt hier etwa 1:3,5. Demgegenüber zeigen die IHK-Einschätzungen, dass die Lagequalitäten in den Nebenzentren, aber auch auf der grüne Wiese zwar nur geringfügig tangiert, aber tendenziell etwas geschwächt werden. Dies unterstreicht, dass die Wirkungen einer innerstädtischen Centeransiedlung nicht auf die Innenstadt beschränkt bleiben.

Alles in Allem bewirken innerstädtische Shoppingcenter im Kernbereich der Innenstädte weit überwiegend Verbesserungen der Lagequalitäten, während sich stärkere Verschlechterungen weitestgehend auf die Streulagen in der Innenstadt zu beschränken scheinen. Ansonsten werden von den IHKn nur geringfügige Verschlechterungen an Standorten außerhalb der Innenstädte berichtet.

Nach der IHK-Befragung überwiegen bei den innerstädtischen Centeransiedlungen in den Innenstädten Verbesserungen der Lagequalität, während sich die Lagebedingungen des Einzelhandels auf der grünen Wiese und in den Nebenzentren geringfügig verschlechtern.

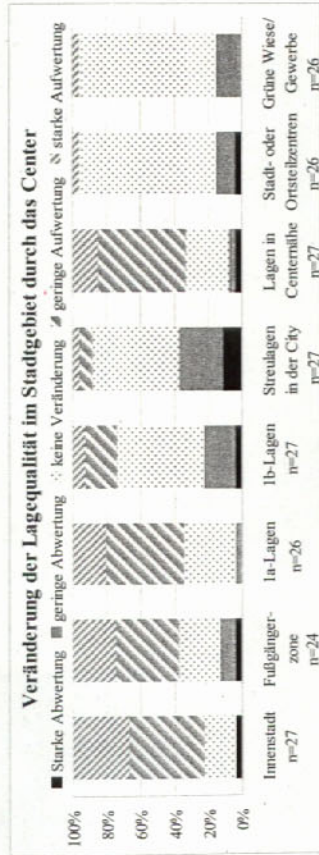


Abb. 41: Änderung der Lagequalität im Detail

Während die kurzfristigen Umsatzveränderungen aufgrund von Eröffnungseffekten stärker ausfallen können, sollten sich etwa ein Jahr nach Eröffnung des Centers die Umsätze bereits weitgehend zwischen Center und übrigem Geschäftszentrum neu verteilt haben. Die Wirkungen des Centers werden weitgehend abgeebbt sein, der innerstädtische Einzelhandel wird sich bereits in der Nähe eines neuen Gleichgewichts befinden. Nach Einschätzung der IHKn hat sich ein Jahr nach Centereröffnung der Umsatz des übrigen Einzelhandels in der Innenstadt allgemein sowie auch in der 1a-Lage bereits bis zu 10 % erhöht. Auch in Fußgängerzonen und in Centernähe werden per Saldo Umsatzsteigerungen geschätzt. Nur bei zwei von 27 Innenstädten bzw. von 26 1a-Lagen wurden Umsatzrückgänge bis zu 10 % genannt, während diese Umsatzveränderung für vier Fußgängerzonen (ca. 17 %) konstatiert wurde. In der Innenstadt insgesamt

ist die Wahrscheinlichkeit einer Umsatzsteigerung infolge einer Centeransiedlung folglich etwa sieben Mal höher als ein Umsatzrückgang.

Während nach Einschätzung der IHKn die Umsatzveränderungen in 1b-Lagen nur als moderat bewertet werden und die Chancen auf Umsatzsteigerungen bis 10 % fast so hoch sind wie Umsatzrückgänge um 10 %, betragen die Umsatzverluste in Streulagen nach IHK-Auffassung in rd. 45 % der Fälle (13 Nennungen) um 10 % oder mehr. Umsatzsteigerungen wurden hier in keinem Fall genannt.

In vier Fällen wurde auch von Umsatzrückgängen in Stadt- und Ortsteilzentren berichtet, die dann bis 10 % oder teils auch mehr betragen können. Bei zwei Centeransiedlungen blühte die grüne Wiese nach Einschätzung der IHKn bis zu 10 % ihrer Umsätze ein.

Als 'Normalwirkung' einer innerstädtischen Centeransiedlung ist nach der IHK-Befragung in den Hauptlagen der Innenstadt (Fußgängerzone, 1a-Lage, Standorte in Centernähe) per Saldo von deutlichen Umsatzgewinnen auszugehen, während in der Hälfte der Fälle deutliche Umsatzverluste in Streulagen und in seltenen Fällen auch in Nebenzentren zu erwarten sind. 1b-Lagen können danach ihre Umsätze weitgehend halten.

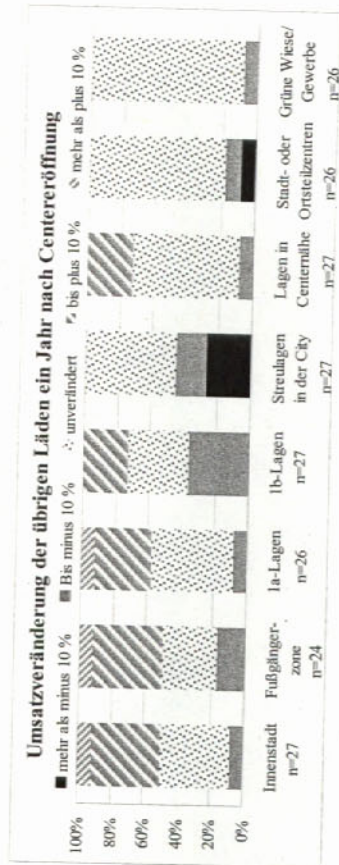


Abb. 42: Umsatzentwicklung nach Lagebereichen

Einschränkend ist hinzuzufügen, dass unkontrollierte bzw. nicht gesondert abgefragte exogene Faktoren (z. B. die Konjunktur) die Umsatzentwicklung ebenfalls beeinflussen haben können.

Entsprechend aufschlussreich ist die Beurteilung der Leerstandsquote ein Jahr nach Centereröffnung durch die IHKn. Es zeigt sich, dass per Saldo die Leerstandsquoten überwiegend unverändert waren; starken Rückgängen in der Innenstadt allgemein, der Fußgängerzone und in der 1a-Lage in einer Stadt standen bei zwei Städten geringfügige Erhöhungen der Leerstandsquoten gegenüber.

In den 1b- und in Streulagen wurden in fünf Fällen erhöhte Leerstandsquoten beobachtet. Während diese in den fünf 1b-Lagen nur geringfügig anstieg, hat sich für zwei (von 17) Centeransiedlungen die Leerstandsquote in Streulagen stark erhöht.

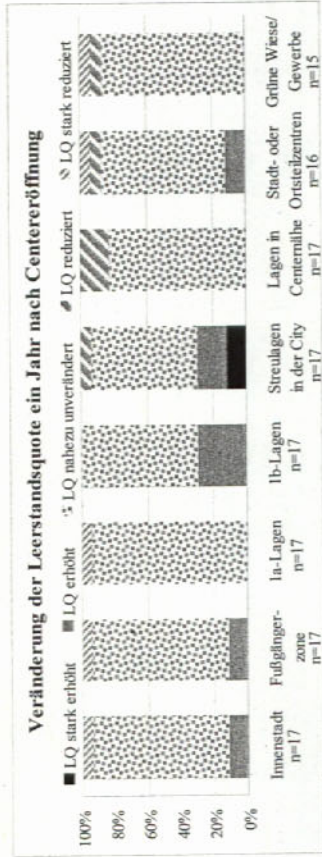
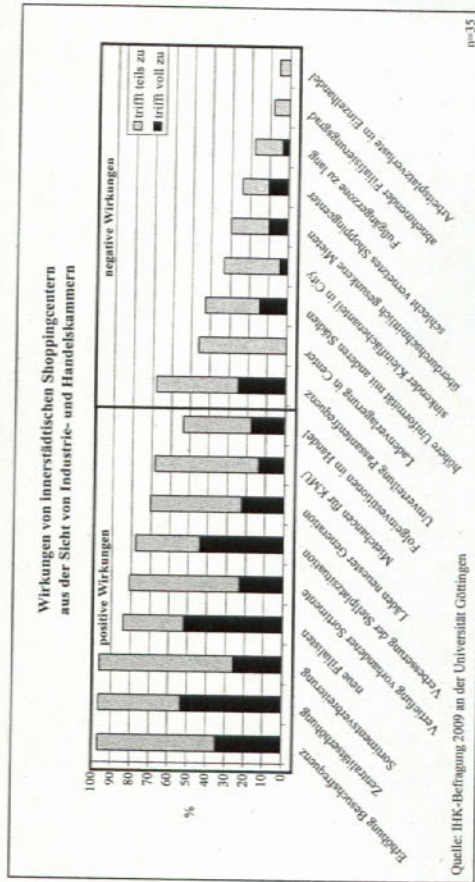


Abb. 43: Entwicklung der Leerstandsquoten nach Centeransiedlung

Darüber hinaus ist ebenso wie bei der Umsatzentwicklung nicht auszuschließen, dass außer der Centeransiedlung exogene Einflussgrößen die Leerstandsentwicklung bestimmt haben können. Auch wenn die Fragestellung die kausalen Wirkungen eines Centers erfassen sollte, könnte es den Beobachtern im Nachhinein schwer gefallen sein, den Einfluss von unkontrollierten bzw. nicht abgefragten Einflussfaktoren von der Centerwirkung abzugrenzen.

5.1.3 Sonstige Wirkungen innerstädtischer Shoppingcenter aus IHK-Sicht

Die IHK-VertreterInnen wurden ferner gefragt, welche sonstigen Veränderungen neben Lage-, Umsatz- und Leerstandsveränderungen zu beobachten waren. Die zwischen positiven und negativen Auswirkungen wechselnden Statements konnten mit 'trifft teils zu', 'trifft voll zu' oder 'trifft nicht zu' bewertet werden. Gleichzeitig wurde erhoben, ob die abgefragten Items im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens wichtig waren. An dieser Stelle erweiterte sich die Befragung über die absatzwirtschaftlichen Folgen einer Centeransiedlung hinaus um mögliche städtebauliche Auswirkungen und Maßnahmen. Das Ergebnis dieser mehrdimensionalen Frage zeigt die folgende Abbildung.



Quelle: IHK-Befragung 2009 an der Universität Göttingen

Abb. 44: Qualitative Wirkungen von innerstädtischen Shoppingcenteransiedlungen

Zunächst spielten nach Aussage der Probanden alle Items ohne Ausnahme eine wichtige Rolle im Rahmen des Genehmigungsverfahrens. Dies unterstreicht die Relevanz der ausgewählten Items. Dabei zeigt sich in der Gesamtauswertung, dass

- bei praktisch allen neu angesiedelten Innenstadtcetern die IHKn eine erhöhte Besucherfrequenz, steigende Zentralität sowie eine Verbreiterung des vorhandenen Angebots konstatieren;
- regelmäßig auch neue filialisierte Anbieter in den Markt eintreten, vorhandene Sortimente ausdifferenziert werden, sich die Stellplatzsituation verbessert und ein Modernisierungsschub durch Formatinnovationen bzw. Folgeinvestitionen zu beobachten ist;
- negative Begleiterscheinungen dagegen weitaus seltener und nach IHK-Auffassung weniger ausgeprägt in Erscheinung treten. In gut 40 % der Städte trafen Passantenfrequenzverlagerungen nach Centereröffnung teils, in ca. 25 % der Fälle voll zu. Einige Innenstädte seien mit Nachbarstädten austauschbarer geworden. Außerdem wurden in knapp der Hälfte der Städte Läden teilweise aus den gewachsenen Lagen in das neue Center verlagert.

Neben den Gesamtauswirkungen geben auch die voll zutreffenden Bewertungen einen interessanten Einblick in die Wirkungen von innerstädtischen Centeransiedlungen. In gut der Hälfte aller Fälle stellen die IHKn fest, dass die Zentralität der Stadt und die Filialisierung zunehmen und sich in knapp der Hälfte

der Fälle die Stellplatzsituation in den Innenstädten als Folge einer Centeransiedlung verbessert. Demgegenüber bezeichnen die IHKn nur bei einem Viertel der Städte Umverteilungen der Passantenfrequenz sowie in rd. 15 % der Fälle (5 Städte) eine wachsende Uniformität der Innenstadt als voll zutreffend. Diese Relationen verdeutlichen, dass die als negativ bewerteten Auswirkungen nicht die Regel, sondern die Ausnahme darstellen. Insgesamt zeichnen die IHK-Auskünfte also ein weit überwiegend positives Bild von den Wirkungen einer Centeransiedlung.

5.1.4 Zur städtebaulichen Integration von Shoppingcentern

Es scheint plausibel anzunehmen, dass die Auswirkungen eines Centers auch vom Grad der städtebaulichen Integration abhängen. Darunter versteht man die Intensität der räumlichen Vernetzung und die darauf beruhenden Austauschbeziehungen eines Centers mit seiner Umgebung, also der übrigen Innenstadt. Maßnahmen reichen von einer stärkeren Größenbegrenzung des Centers und der von ihm induzierten Verkehrsströme zur besseren architektonischen und maßstäblichen Einfügung über die Frequenzverknüpfung zwischen Center und übriger Innenstadt hin zur die ‚richtigen‘ Platzierung der Centrein- und -ausgänge. Diese Maßnahmen können die Agglomerationswirkung der Centeransiedlung unterstützen und sind damit notwendige Bedingungen, damit der Bestandseinzelhandel von den Frequenzeffekten des Centers profitieren und Umsatzerhöhungen realisiert werden können.

Die nachfolgende Übersicht zeigt, dass die Ansiedlung innerstädtischer Shoppingcenter von zahlreichen städtebaulichen Maßnahmen flankiert wird. Bei der Würdigung der Tabelle ist neben der Anzahl der Nennungen auch die Anzahl der Nichtnennungen zu berücksichtigen, die ggf. dem Zeitablauf und der fehlenden Dokumentation geschuldet sind. Insofern ist nicht anzunehmen, dass es in nennenswertem Umfang Ansiedlungsvorhaben gegeben hat, die nicht durch städtebauliche Maßnahmen flankiert wurden. Demzufolge sind die am meisten genannten Maßnahmen vermutlich in einem Großteil aller Städte angewandt worden. Die offenbar verbreitetsten Maßnahmen betreffen einerseits das Center selbst (mehr Ein-/Ausgänge, Verkaufsflächenbegrenzung, Beitritt des Centers zur örtlichen Werbegemeinschaft), andererseits Modernisierungsinvestitionen des innerstädtischen Bestandseinzelhandels.

Nach der folgenden Tabelle erweist sich keine Maßnahme als dominant. Ein generalisierbares Erfolgsrezept ist nicht erkennbar. Statt einer einzigen Maßnahme scheinen viele Maßnahmen erforderlich, um ein innerstädtisches Shop-

pingcenter städtebaulich erfolgreich zu integrieren. Von zentraler Bedeutung ist, dass in der Vergangenheit die weit überwiegend positiven Wirkungen von Centern mit bedarfsgerechten oder über den Eigenbedarf des Centers hinaus gehenden Stellplatzkapazitäten erreicht wurden. Es ist auf der Basis der IHK-Angaben weder erkennbar, dass restriktive Stellplatzbeschränkungen festgesetzt wurden, noch erforderlich gewesen wären, um ein besseres Integrationsergebnis zu erzielen.

Unter den Maßnahmen, die hätten durchgeführt werden sollen, sind vor allem die Anpassung der Ladenöffnungszeiten und ein Verzicht auf die Überdachung des Centers zu erwähnen. Es ist plausibel, dass Agglomerationseffekte nur beschränkt aktivierbar sind, wenn der ortsansässige Einzelhandel seine Läden nicht parallel zu einem Center geöffnet hält. Eine unzureichende oder zeitversetzte Betriebsbereitschaft ist offenbar immer noch ein verbreitetes Anpassungshindernis, die Folgen einer Centeransiedlung hinsichtlich einer möglichen Kundendabwanderung zu begrenzen.

Städtebauliche Maßnahmen zur Integration der innerstädtischen Shoppingcenter

Maßnahmen	Maßnahme ...				
	wurde durchgeführt		war nicht erfolgreich		hätte durchgeführt werden sollen
	n	% *	Anzahl	Anzahl	
mehr Ein-/Ausgänge	14	40	1	-	3
Modernisierung der bestehenden Läden	13	37	-	-	4
Beitritt des Centers zur Werbegemeinschaft	13	37	-	-	4
Stärkere Begrenzung der Verkaufsfläche	9	26	-	-	1
keine Überdachung des Centers	6	17	-	-	6
Begrenzung der Stellplatzflächen im Center	5	14	1	-	-
Integration von Kultureinrichtungen im Center	5	14	-	-	2
Anpassung der Ladenöffnungszeiten an Center	5	14	2	-	11
Verbesserung der architektonischen Qualität	4	11	-	-	-
Ausbau Stellplatzangebot außerhalb Center	4	11	-	-	1
Einrichtung eines BIDs	4	11	-	-	2
Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente	3	9	-	-	1
sonstiges	1	3	-	-	-
Erhöhung der Geschossanzahl im Center	-	-	-	-	-

Quelle: IHK-Befragung 2009 an der Universität Göttingen

Tab. 23: Integrationsmaßnahmen für innerstädtische Shoppingcenteransiedlungen

Der bei sechs (von 35) Centern für wünschenswert gehaltene Verzicht auf eine Überdachung korrespondiert weitgehend mit dem Anteil der als schlecht in-

tegiert bewerteten Center (4 Center, ca. 11 %; vgl. vorherige Abbildung). Es bleibt offen, ob der Überdachungsverzicht allein aus städtebaulicher Sicht im Sinne eines homogenen Erscheinungsbildes wünschenswert war, oder auch die Wirkungen von zu stark gehaltenen Centern abschwächen sollte. Während der Filialisierungsgrad durch Shoppingcenter nach Auffassung der IHKn steigt, verneinen sie – anders als oft behauptet (etwa Brune et al. 2006) – weitestgehend Arbeitsplatzverluste im Bestandseinzelhandel nach Eröffnung eines Shoppingcenters.

Bemerkenswert ist zusammenfassend, dass die Auffassungen der IHKn in diametralem Gegensatz zu der Meinung etwa von Junker et al. (2008) stehen, dass ältere Shoppingcenter schlechter vernetzt seien, zu einer starken Verlängerung der Fußgängerzonen führen oder die Mieten überdurchschnittlich gesunken seien. Die IHK-Befragung zeigt, dass die Innenstadtcener insgesamt betrachtet weit überwiegend überaus positive Wirkungen auf die Innenstädte hatten. Insofern stellen die oft als ‚Regelvermutung‘ formulierten Negativfolgen offenkundig Ausnahmen dar. Die IHK-Befragung bestärkt die Einschätzung, dass es durch die Bebauungsplanverfahren über den ökonomischen Erfolg eines Centers hinaus praktisch regelmäßig gelingt, auch dem Städtebau Rechnung zu tragen, die Center weit überwiegend zu integrieren und den Innenstädten insgesamt Impulse zu verleihen. Ansiedlungsbegehren von Centern wurden in den hier dokumentierten Fällen offenkundig unvoreingenommen hinsichtlich Tragfähigkeit, Standorteignung und Integrationsmöglichkeiten entwickelt, so dass es praktisch durchweg gelungen ist, den Städten mit ihren differenzierten raumökonomischen sowie soziokulturellen Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen. Die von den IHKn gegebenen Antworten sprechen auch dafür, dass Ansiedlungsvorhaben nicht mit einheitlichen Maßnahmen erfolgreich integriert werden können, sondern stadtindividuelle und maßgeschneiderte Lösungen zum Erfolg führen.

5.2 Grundausswertung der Center- und Mietendatenbank

5.2.1 Vorbemerkungen

In diesem Kapitel soll die Centerdatenbank zunächst in deskriptiver, anschließend in ökonomischer Form ausgewertet werden. Dazu werden die erfassten Mieten der Center als Zeitreihe zunächst nur im Verlauf wiedergegeben, ohne Einflussgrößen auf die Entwicklung der Mieten zu berücksichtigen. Dadurch soll zunächst ein erster Eindruck von auffälligen Mietverläufen gewonnen werden. Erst in Kapitel 6 werden die o. g. Hypothesen vor dem Hintergrund die-

ser Auswertungen diskutiert. Anschließend werden die Mietverläufe vergleichbar gemacht, indem für jedes Center die Mietenentwicklung in einem gleichlangen Zeitraum vor und nach seiner Eröffnung betrachtet wird. Diese Vorher-Nachher-Analyse erfolgt sowohl langfristig (± 15 Jahre) als auch mittelfristig (± 5 Jahre). In einem dritten Schritt wird die Centerdatenbank für eine Panelregression genutzt. Dazu werden die Mietenentwicklungen in den Städten der bereits erwähnten 97 Center über einen Zeitraum von 18 Jahren analysiert.

5.2.2 Mietenentwicklung von 1990 bis 2008

Die Durchschnittsmieten des hier zugrundeliegenden Datensatzes der 80 Innenstädte haben sich in 1a-Lagen zunächst Anfang der 1990er Jahren von ca. 75 € auf zwischenzeitlich etwas über 83 € (1993) erhöht, um bis Ende des Millenniums (1999) auf einen Tiefstand von knapp 63 € zu fallen. Seitdem sind die Durchschnittsmieten in 1a-Lagen moderat auf gut 68 € gestiegen.

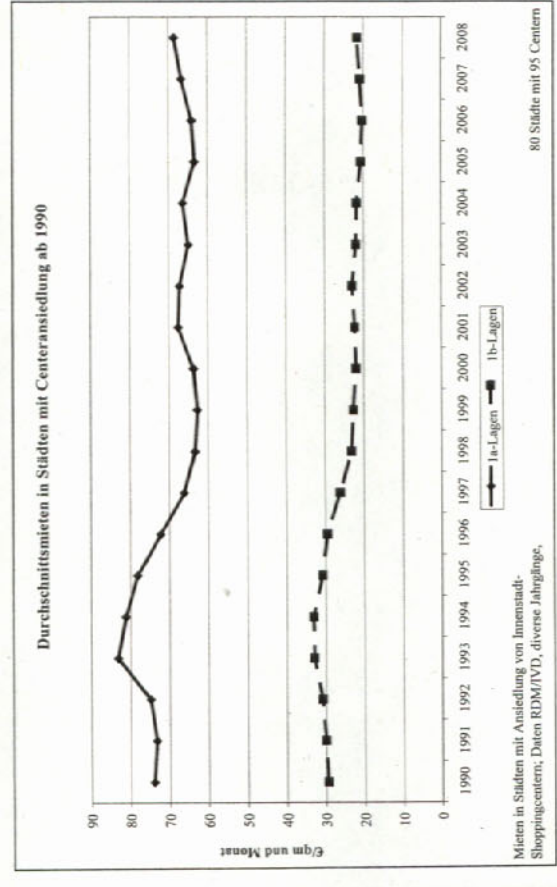


Abb. 45: Mietenentwicklung für Städte mit Centeransiedlung ab 1990

Die 1b-Mieten erreichten nach gut 29 € (1990) bis Mitte der 1990er Jahre einen Höchstwert (1994: etwas über 33 €/qm und Monat). Seitdem sind die 1b-Mieten bis 2006 kontinuierlich gefallen (knapp über 20 €/qm und Monat), danach leicht auf nunmehr knapp 22 €/qm und Monat gestiegen.

Es ist offensichtlich, dass aus einem solchen Durchschnittsmietverlauf keine Auswirkungen von innerstädtischen Shoppingcentern auf die Mieten in 1a- oder 1b-Lagen abgeleitet werden können. Dazu fehlt es an einer Verknüpfung zwischen Mietverlauf und Eröffnungsjahr eines Centers. Um diese Verbindung herstellen zu können, werden die centerindividuellen Mietverläufe in einem festen Zeitraum vor und nach Eröffnung analysiert und anschließend zu einem Gesamtergebnis verdichtet.

5.2.3 Verlauf der Mietenentwicklung für 1a- und 1b-Lagen vor und nach Centereröffnung

Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Mieten in 1a- und 1b-Lagen von insgesamt 95 auswertbaren Innenstadtcentern. Die Auswertung wurde erfolgt in einem Zeitraum von je 15 Jahren vor bzw. nach einer innerstädtischen Centereröffnung durchgeführt.

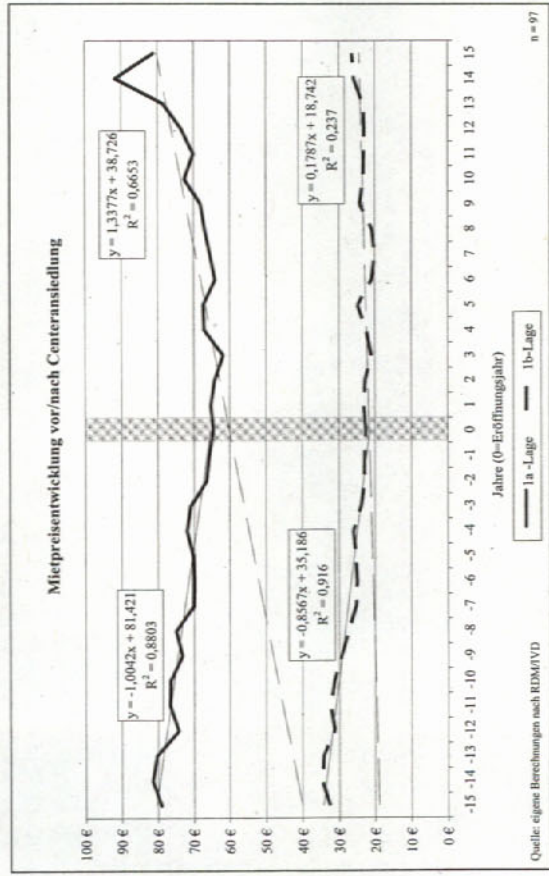


Abb. 46: Durchschnittliche Mietenentwicklung in 1a- und 1b-Lagen vor und nach innerstädtischen Centeransiedlungen

Für die 1a-Lagen zeigt sich bis zum Eröffnungsjahr des Centers ein kontinuierlicher Verfall der Mieten, die nach der Regressionsgleichung von gut 81 € Durchschnittsmietmiete jährlich um rd. 1 € p. a. gesunken sind ($\beta = -1,0042$). Anschließend begann eine ca. drei- bis fünfjährige Parallelentwicklung der Mieten.

Daraufhin kam es in den 1a-Lagen zu einem deutlichen Anstieg der Mieten. Nach 15 Jahren betrug die durchschnittliche jährliche Steigerung seit Eröffnung 1,34 €/qm und Monat ($\beta = 1,3377$). Die einfachen Regressionsgleichungen zeigen also eine (hier nicht auf Signifikanz getestete) Trendumkehr in den 1a-Lagen, nachdem das Center eröffnet worden ist.

Ein ähnliches Bild ergeben die Auswertungen für die 1b-Lagen. Auch hier haben sich die Mieten vor Eröffnung des Centers seit Jahren um ca. 0,86 €/qm und Monat p. a. 'nach unten' bewegt. Mit der Ansiedlung kommt es nach dieser Auswertungsmethode sofort zu einer Trendumkehr, die die monatlichen Mieten in der 1b-Lage um ca. 0,18 €/qm p. a. steigen lässt. Es ist rein vorsorglich allerdings darauf hinzuweisen, dass sich diese Veränderung nicht zwingend auf dieselben 1b-Lagen bezieht (vgl. Kapitel 6.1). Es ist denkbar, dass sich durch eine Centeransiedlung zuvor schwächere Lagen zu 1b-Lagen entwickeln, während vom Center entfernte 1b-Lagen Standortumwertungen und Mietrückgänge hinnehmen müssen. Hier bleibt unklar und im Rahmen dieser Arbeit nicht aufklärbar, was genau gemessen wurde.

Diese Auswertung legt zugleich nahe, dass die Negativentwicklung der Mieten vor der Centereröffnung mit höchster Wahrscheinlichkeit nicht einen antizipierten Markteintritt des Centers widerspiegelt. Denn Centeransiedlungen benötigen eine Vorlaufzeit für Genehmigungsverfahren und Bau, die im Durchschnitt deutlich kürzer ist als 15 Jahre. Zwischen der Ansiedlungsentscheidung eines Stadtrats (Abschluss des B-Planverfahren durch Satzungsbeschluss) und damit der Gewissheit sich ändernder Wettbewerbsverhältnisse für die ortsansässigen Einzelhändler sowie der Eröffnung liegen meist nur ca. zwei bis drei Jahre (ähnlich Brockhoff 2006, S. 99). Einzelhändler werden daher Entscheidungen zur Aufgabe oder Ansiedlung von Läden bzw. einer Anpassung der Betriebsgröße abwarten, bis der bevorstehende Markteintritt absehbar wird. Daher sollten erst etwa ab dem B-Planbeschluss verstärkte strukturelle Veränderungen in den Innenstadtlagen beobachtbar sein (Leerstände, Mieterwechsel). In den Mieten bilden sich diese Veränderungen allerdings vor Eröffnung nicht ab. Die Mieten sinken etwa im gleichen Ausmaß wie die Jahre zuvor. Nach Centereröffnung hält allerdings die Negativentwicklung noch bis ins dritte Jahr an, bevor deutliche Mieterhöhungen wirksam werden.

Die Ergebnisse dieser Auswertungsmethode sind jedoch zu relativieren. Denn mit zunehmendem zeitlichen Abstand zur Centereröffnung kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Einflussfaktoren, etwa die Konjunktur oder hier nicht kontrollierte Verschärfungen des interkommunalen Wettbewerbs, die Mieten in 1a- und 1b-Lage beeinflussen. Hinzu kommt, dass ein Datensatz nur

vollumfänglich ausgewertet werden kann, wenn das Center vor mindestens 15 Jahren eröffnet wurde. Diese Bedingung konnte hier aber nicht eingehalten werden, weil auch jüngere Center mit weniger als 15 Jahren Alter einbezogen wurden. Die zur Durchschnittsberechnung herangezogenen Jahreswerte jüngerer Center waren folglich am Ende des Betrachtungszeitraums nicht vollständig. Das bei einem insgesamt 31-jährigen Betrachtungszeitraum bestehende Datenproblem wird im Folgenden durch einen 11-jährigen Betrachtungszeitraum (je fünf Jahre vor/nach Eröffnung) gemildert, denn Veränderungen der Mieten werden hier stärker durch die Centeransiedlungen beeinflusst sein. Insofern erhöht das verkürzte Zeitfenster die Validität des Messverfahrens.

5.2.4 Mietenentwicklung in einem Fünfjahreszeitraum

5.2.4.1 Gesamtauswertungen

Bei der nachfolgenden Datenanalyse wurde auf Mietdaten von 1971 bis 2008 zurückgegriffen. Somit kann für Center, die zwischen 1976 und 2003 eröffnet wurden, die Mietenentwicklung fünf Jahre vor und nach dem Eröffnungsjahr beobachtet werden (vgl. Kapitel 4). Durch die Beschränkung der Datenanalyse auf die fünf Jahre vor und nach Centereröffnung verfügbaren Mietdaten (51 Center) sowie die Einbeziehung von Centern, die vor 1990 eröffnet wurden, ergeben sich etwas andere Mietenentwicklungen als zuvor beschrieben. Eine einfache Auswertung der Mietenveränderungen für einen fünfjährigen Zeitraum vor und nach der Centereröffnung ergibt für die hier auswertbaren Center folgende Befunde (vgl. Abb. 47, Tab. 24):

- Per Saldo hat sich im Fünfjahreszeitraum vor der Centereröffnung das Mietniveau in den 51 Städten um 0,6 % reduziert. Die Anzahl der Städte mit Mietzinserhöhungen in den 1a-Lagen hält sich mit der Anzahl der Städte mit sinkenden Mieten die Waage (24:24).
- Nach der Centereröffnung hat sich das Mietniveau im Fünfjahresvergleich um durchschnittlich 13,1 % erhöht. Die Anzahl der 1a-Lagen mit steigenden Mieten ist deutlich größer als die Anzahl der Lagen mit sinkenden Mieten (28:19 oder 60:40).
- Während in 39 Fällen (76 %) die Mieten sich nach Centereröffnung erhöhten (60 %) oder nicht verschlechterten (16 %), sanken in 12 Fällen (24 %) die Mieten nach der Centeransiedlung.

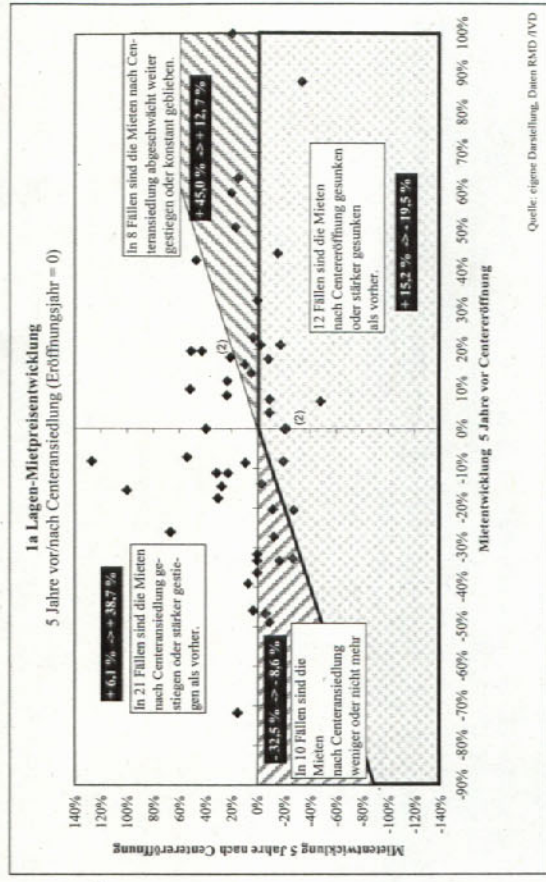


Abb. 47: Mieterhöhungen vor und nach Centereröffnung in 1a-Lagen

Nachfolgende Abbildung und anschließende Grundtabelle mit den 51 Centern zeigen neben Kennzahlen detaillierte Mietdaten im Eröffnungsjahr sowie fünf Jahre davor und fünf Jahre danach.

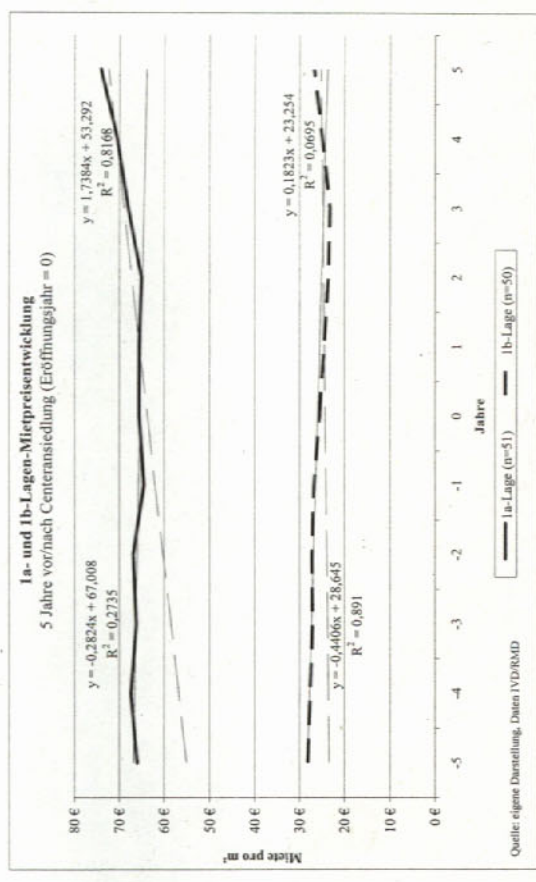


Abb. 48: Mietpreisentwicklung für 1a- und 1b-Lagen

Eckdaten der Mietentwicklung in 1a-Lagen mit Centereröffnung

Center	Eröff- nung	Miete				Mietentw. in %		Kennzahlen	
		-5 Jah- re vor Eröff- nung	Jahr der Eröff- nung	5 Jah- re nach Eröff- nung	(1) -50 Jahre	(2) 0-5 Jahre	Stadt- größe	Center- größe	Anteil zentren- relevanter Sortimente
Allee-Center, Magdeburg	1998	61	33	34	-45,9	3,0	mittel	klein	>70%
Alleen-Center, Trier	2001	72	77	40	6,9	-48,1	klein	groß	<70%
Altmarkt Galerie, Dresden	2002	71	60	120	-15,5	100,0	groß	klein	>70%
Amhof-Passage, Gera	2000	33	40	39	21,2	-2,5	klein	klein	>70%
Bahnhofspassagen, Potsdam	1999	45	30	30	-33,3	0,0	mittel	mittel	<70%
Bodensee Center, Friedrichshafen	2003	28	26	40	-7,1	53,8	klein	klein	<70%
City Carré, Magdeburg	1997	26	32	33	23,1	3,1	mittel	klein	>70%
City Center, Essen	1979	51	77	90	51,0	16,9	groß	klein	<70%
City Passage, Bielefeld	1977	33	33	46	0,0	39,4	groß	klein	<70%
City-Arkaden, Wuppertal	2001	74	77	70	4,1	-9,1	groß	groß	>70%
City-Galerie, Augsburg	2001	78	62	45	-20,5	-27,4	mittel	mittel	>70%
City-Galerie, Siegen	1998	30	33	50	10,0	51,5	klein	groß	<70%
City-Point, Kassel	2002	61	56	45	-8,2	-19,6	mittel	klein	<70%
CityQuartier Fünf Höfe, München	2003	174	195	240	12,1	23,1	groß	klein	<70%
Clemens-Galerien, Solingen	2000	36	31	30	-13,9	-3,2	mittel	groß	<70%
Columbus-Center, Bremerhaven	1978	18	26	22	44,4	-15,4	klein	klein	>70%
Drehscheibe/ City Point, Bochum	1991	51	61	87	19,6	42,6	groß	klein	>70%
DaMont-Carré, Köln	2001	179	153	195	-14,5	27,5	groß	groß	<70%
Elisenhof, Muenchen	1984	72	115	138	59,7	20,0	groß	klein	>70%
Elster Forum, Gera	2003	40	33	43	-17,5	30,3	klein	klein	<70%
Forum Allgäu, Kempten	2003	55	35	35	-36,4	0,0	klein	groß	<70%
Forum, Wollenbüttel	1998	41	28	28	-31,7	0,0	klein	klein	<70%
Galerie Roter Turm, Chemnitz	2000	92	26	30	-71,7	15,4	mittel	groß	>70%
Gera Arkaden, Gera	1998	33	40	33	21,2	-17,5	klein	klein	>70%
Goethe Galerie, Jena	1996	55	40	35	-27,3	-12,5	klein	klein	<70%
Hanseviertel, Hamburg	1980	61	72	87	18,0	20,8	groß	klein	<70%
Jute-Center, Delmenhorst	2001	46	28	30	-39,1	7,1	klein	groß	<70%
K0 Galerie, Duesseldorf	1986	61	87	128	42,6	47,1	groß	groß	<70%
Königs Galerie, Kassel	1995	77	77	61	0,0	-20,8	mittel	klein	>70%
Kurfürsten Galerie, Kassel	1991	41	77	51	87,8	-33,8	mittel	klein	<70%
Libori-Galerie, Paderborn	1995	70	64	70	-8,6	9,4	mittel	klein	>70%
Löhr-Center, Koblenz	1984	61	56	127	-8,2	126,8	klein	groß	<70%
Neumarkt Galerie, Köln	1998	179	159	195	-11,2	22,6	groß	groß	>70%
Nordseepassage, Wilhelmshaven	1997	45	30	25	-33,3	-16,7	klein	groß	>70%
Petersbogen, Leipzig	2001	71	77	95	8,5	23,4	groß	groß	<70%
Post Galerie, Karlsruhe	2001	128	102	90	-20,3	-11,8	mittel	klein	<70%
Potsdamer Platz Arkaden, Berlin	1998	69	51	85	-26,1	66,7	groß	klein	<70%
Promenaden HBF, Leipzig	1997	72	64	84	-11,1	31,3	groß	groß	<70%
Rathaus Galerie, Wuppertal	1994	41	67	77	63,4	14,9	groß	groß	>70%
Regensburg Arcaden, Regensburg	2002	40	43	39	7,5	-9,3	mittel	mittel	>70%
Ring Center, Offenbach	1999	90	48	45	-46,7	-6,3	klein	klein	<70%
Saar Galerie, Saarbrücken	1991	61	72	87	18,0	20,8	mittel	klein	<70%
Shadow Arkaden, Duesseldorf	1994	128	146	153	14,1	4,8	groß	groß	>70%
Schlosspark-Center, Schwerin	1998	61	41	30	-32,8	-26,8	klein	groß	<70%
Sevens, Düsseldorf	2000	141	164	180	16,3	9,8	groß	groß	<70%
Shopping Arkaden, Bocholt	2000	43	22	20	-48,8	-9,1	klein	klein	>70%
Sophienhof, Kiel	1988	51	61	92	19,6	50,8	mittel	groß	>70%
Stern-Center, Sindelfingen	1999	23	23	18	0,0	-21,7	klein	mittel	<70%
Viktoria-Passage, Augsburg	1984	77	102	102	32,5	0,0	mittel	mittel	>70%
Vollne Galerie, Hagen	2003	51	60	55	17,6	-8,3	mittel	groß	>70%
Zeigalerie, Frankfurt/Main	1992	64	128	153	100,0	19,5	groß	klein	>70%
Mittelwerte Veränderung in %	1996	66	65	74	-0,6	13,1			

Quelle: eigene Berechnungen, Daten RDM/IVD, EHI

Tab. 24: Mietentwicklung in 1a-Lagen mit Centereröffnung

Während sich für die 1b-Lagen die unter 5.2.3 gezeigten Entwicklungen auch hier bestätigen, entwickeln sich die 1a-Mieten anders als dort erörtert. Es zeigt sich, dass in den 1a-Lagen vor Centereröffnung die Mieten im Durchschnitt kaum sinken. Allerdings steigen die Mieten nach Centereröffnung stärker als bei der Gesamtauswertung für ± 15 Jahre (+1,74 € p. a.). Außerdem zeigt der weitere Verlauf, dass nach Centereröffnung die Regressionsgleichung immerhin knapp 82 % der Mietpreisschwankungen erklärt (R²).

Auch wenn diese Auswertungen nur deskriptiver Natur sind, keine weiteren, parallel wirkenden Einflussgrößen berücksichtigt werden und zunächst keine Signifikanztests vorgenommen werden, legen sie nahe, dass die Ansiedlung innerstädtischer Center die Mieten in der 1a- und der 1b-Lage im Durchschnitt nicht haben sinken lassen; das Gegenteil scheint der Fall zu sein.

5.2.4.2 Mietentwicklung in Abhängigkeit von der Stadtgröße

Eine Auswertung der Mietentwicklung nach Stadtgrößen bestätigt grundsätzlich eine günstigere Mietentwicklung nach Ansiedlung eines innerstädtischen Shoppingcenters als vor seiner Ansiedlung. Je nach Größe einer Stadt sind aber Unterschiede zunächst für die 1a-Lagen zu beobachten:

- In Städten ab 300.000 Einwohnern (Mittelwert 728.000 [ohne Berlin]) wurde nach Eröffnung eines Innenstadtceters (Mittelwert 29.000 qm) eine bereits positive Mietentwicklung in der 1a-Lage deutlich verstärkt (vorher +1,95 € p. a., nachher +5,07 € p. a.).
- In Städten zwischen 120.000 und bis unter 300.000 Einwohnern (Mittelwert 195.000) wird eine zuvor rückläufige Mietentwicklung in der 1a-Lage abgeschwächt (Centermittelwert 20.000 qm; vorher -1,07 € p. a., nachher -0,44 € p. a.).
- In Städten mit weniger als 120.000 Einwohnern (Mittelwert 85.000) dreht sich die vor Centereröffnung (Mittelwert 10.000 qm) negative Mietentwicklung zwei Jahre nach der Eröffnung ins Positive (vorher -1,91 € p. a., nachher +0,26 € p. a.).

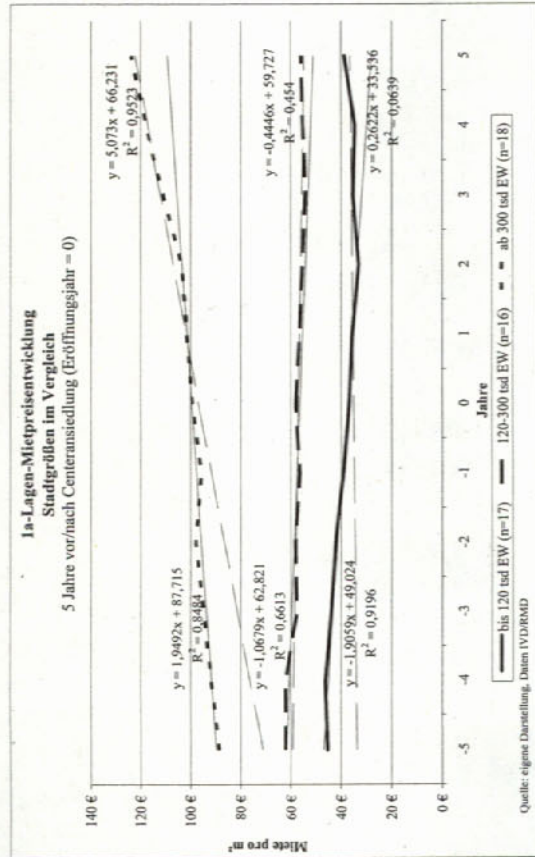


Abb. 49: Mietpreisentwicklung 1a-Lagen nach Stadtgröße

Die 1b-Mieten entwickeln sich weniger dynamisch als die der 1a-Lagen:

- In der größten Stadtkategorie wird die leicht positive Mietenentwicklung etwas verstärkt (vorher +0,21 € p. a., nachher +0,86 € p. a.).
- In der mittleren Stadtkategorie wird eine bereits negative Mietenentwicklung verstärkt (vorher -0,49 € p. a., nachher -0,75 € p. a.).
- In der kleinsten Stadtkategorie kommt es nach Ansiedlung eines innerstädtischen Shoppingcenters wiederum zu einer Umkehr der zuvor negativen Mietenentwicklung (vorher -1,08 € p. a., nachher +0,29 € p. a.).

Die Mietenentwicklung unterscheidet sich nach der Stadtgröße für die 1a-Lagen nicht vom Gesamtbefund. In 1b-Lagen sind allerdings bei mittleren Stadtgrößen nach Centereröffnung weiter nachgebende Mieten zu beobachten. Die Stadtgröße scheint in Verbindung mit der hier nicht betrachteten Centergröße einen Einflussfaktor zu markieren, der in den schwächeren Lagen die Mietenentwicklung mitbestimmt. Der Verstärkungseffekt beim Mietenrückgang scheint mit durchschnittlich 0,25 € p. a. kaum signifikant (s.u.) zu sein.

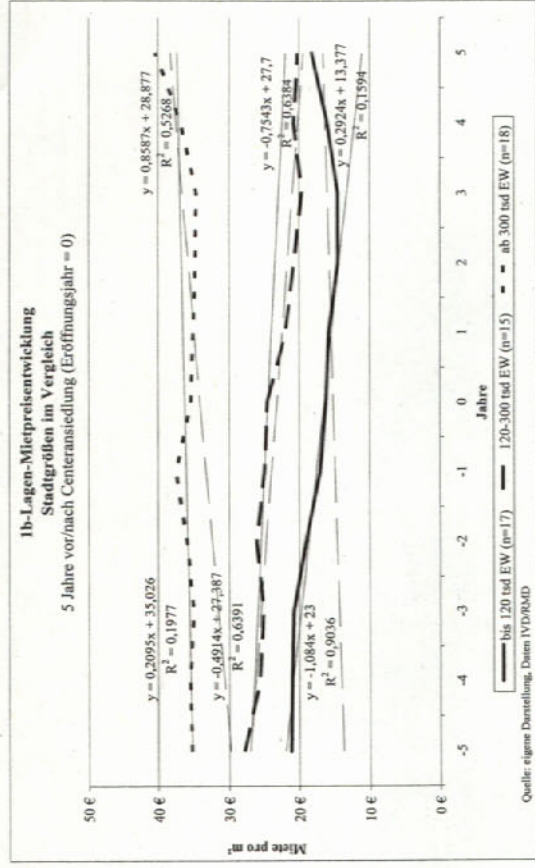


Abb. 50: Mietpreisentwicklung 1b-Lagen nach Stadtgröße

5.2.4.3 Mietenentwicklung und Centergröße

Ein innerstädtisches Shoppingcenter bewirkt umso höhere Mieten, je größer es ist. Dies gilt für 1a- wie auch für 1b-Lagen:

- Bei kleinen Centern (bis unter 15.000 qm) wird eine Mieterhöhung in der 1a-Lage vor der Eröffnung leicht abgeschwächt (vorher +2,66 € p. a., nachher +2,51 € p. a.).
- Bei mittelgroßen Centern wird eine deutlich negative Mietenentwicklung in der 1a-Lage von einem moderaten Anstieg der Mieten abgelöst (vorher -2,34 € p. a., nachher +0,25 € p. a.).
- Bei großen Centern erhöhen sich die 1a-Mieten nach Eröffnung deutlich (vorher -1,50 € p. a., nachher +2,98 € p. a.).

Während kleine Centern im Durchschnitt zu einer Per-Saldo-Abschwächung der Mietenentwicklung von 0,15 € p. a. führen, erhöhen sie sich per Saldo bei mittelgroßen Centern um 2,59 € p. a., bei großen Centern sogar um 4,48 €. Hier deutet sich an, dass große Centern auch das Geschäft der übrigen Läden in der 1a-Lage beflügeln.

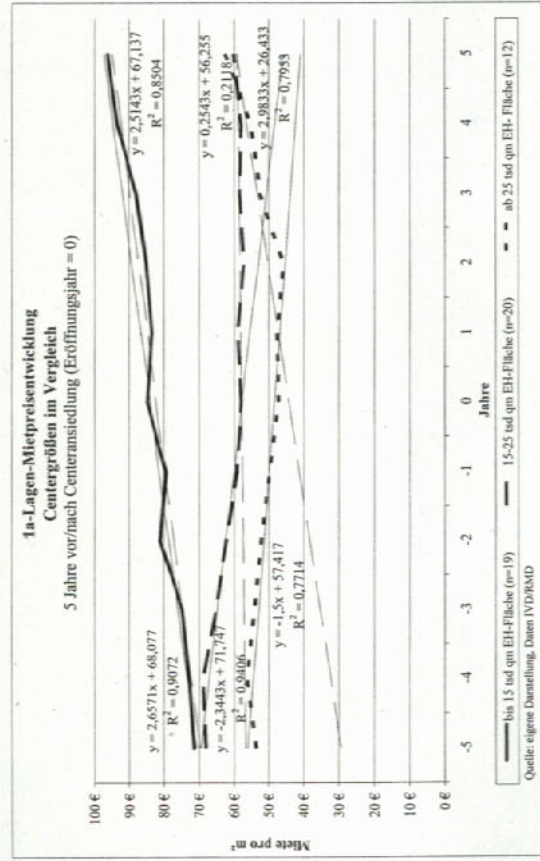


Abb. 51: Mietpreisentwicklung 1a-Lagen nach Centergröße

Dieses Entwicklungsmuster zeigt sich in ähnlicher Form, aber mit geringeren absoluten Veränderungen auch bei den Mieten in den 1b-Lagen:

- Wie in den 1a-Lagen bleibt auch bei kleinen Centern die Mietenentwicklung positiv, schwächt sich aber ab (vorher +0,56 € p. a., nachher +0,07 € p. a.).
 - In Städten mit mittelgroßen Centeransiedlungen haben sich die Mieten nach Centereröffnung positiv entwickelt (vorher -1,05 € p. a., nachher +0,56 € p. a.).
 - Eine gleiche Entwicklung zeigt sich bei großen Centern, nach deren Eröffnung die 1b-Mieten ebenfalls (geringfügig) zunehmen (vorher -1,06 € p. a., nachher +0,05 € p. a.).
- Auch in den 1b-Lagen sind per Saldo bei mittelgroßen Centern (+1,61 €) und bei großen Centern (+1,11 €) günstigere Mietenentwicklungen zu beobachten, während sich bei kleinen Centern die Mietsteigerungen abschwächen (-0,49 €).

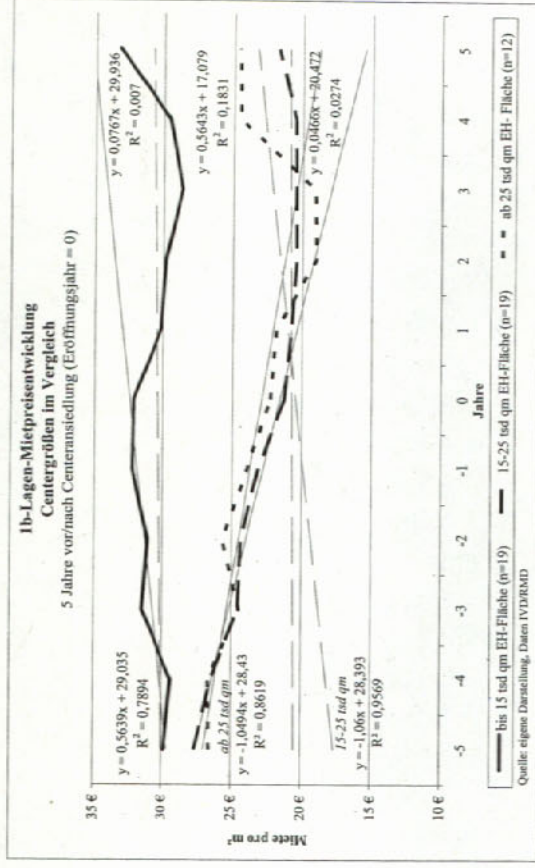


Abb. 52: Mietpreisentwicklung 1b-Lagen nach Centergröße

5.2.4.4 Mietenentwicklung nach Umfang zentrentypischer Sortimente

Eine Auswertung nach dem Umfang der zentrentypischen Sortimente sollte einen Hinweis darauf geben, ob und inwieweit Auswirkungen von innerstädtischen Centeransiedlungen in Abhängigkeit vom Sortimentsmix differieren. Nach der Agglomerations-theorie wäre zu erwarten, dass sich ein Center umso positiver auf die Entwicklung des gewachsenen Einzelhandelsnetzes auswirkt mit, je höher der Anteil innerstadtypischer Sortimente ist, weil das Angebot in bereits vorhandenen Branchen ausgebaut (vertieft und differenziert) wird.

Die Auswertung für 1a-Lagen bestätigt tendenziell diesen Zusammenhang, erhöhen sich bei Centern mit hohem Anteil zentrentypischer Sortimente (≥ 70 %) die Mieten per Saldo um +2,86 € p. a. (vorher -1,06 € p. a., nachher +1,70 € p. a.), während sie bei Centern mit einem geringeren Anteil zentrentypischer Sortimente per Saldo „nur“ um insgesamt +2,55 € steigen (vorher -0,78 € p. a., nachher +1,77 € p. a.).

Eine vergleichbare Entwicklung zeigt sich bei den 1b-Lagen: Bei Centern mit stärker innerstadtypischen Sortimenten erhöhen sich die Mieten per Saldo um +1,41 € p. a. (vorher -0,94 € p. a., nachher +0,47 € p. a.), bei Centern mit einem geringeren Anteil zentrentypischer Sortimente um +1,17 € (vorher -1,06 € p. a., nachher +0,11 € p. a.).

5.2.4.5 Mietenentwicklung in den alten und neuen Bundesländern

Die Mietenentwicklung unterscheidet sich ferner nach der Ansiedlung der Center in einer west- oder ostdeutschen Innenstadt. Abgesehen vom Niveauunterschied zwischen den Innenstadtmieten in Ost- und Westdeutschland, der durchgängig 25 € pro Quadratmeter und Monat beträgt und damit in Westdeutschland etwa 50 % über dem ostdeutschen Mietniveau liegt, sind Mietsteigerungen nach Ansiedlung eines innerstädtischen Shoppingcenters sowohl in West- als auch in Ostdeutschland festzustellen. In Ostdeutschland fallen die Mietensteigerungen allerdings deutlich höher aus (vorher -2,24 € p. a., nachher +1,96 € p. a.). In Westdeutschland erhöhen sich die bereits vor Ansiedlung (+0,13 € p. a.) leicht steigenden Mieten nach Centereröffnung um 1,67 € p. a. Damit stiegen die Mieten in Westdeutschland nach Centeransiedlung um insgesamt +1,54 €, in Ostdeutschland sogar um +4,20 € p. a. Auch ostdeutsche Centeransiedlungen haben offenbar als Impulsgeber für die Innenstadtentwicklung gewirkt. Hierzu sind unten noch Signifikanzberechnungen durchzuführen.

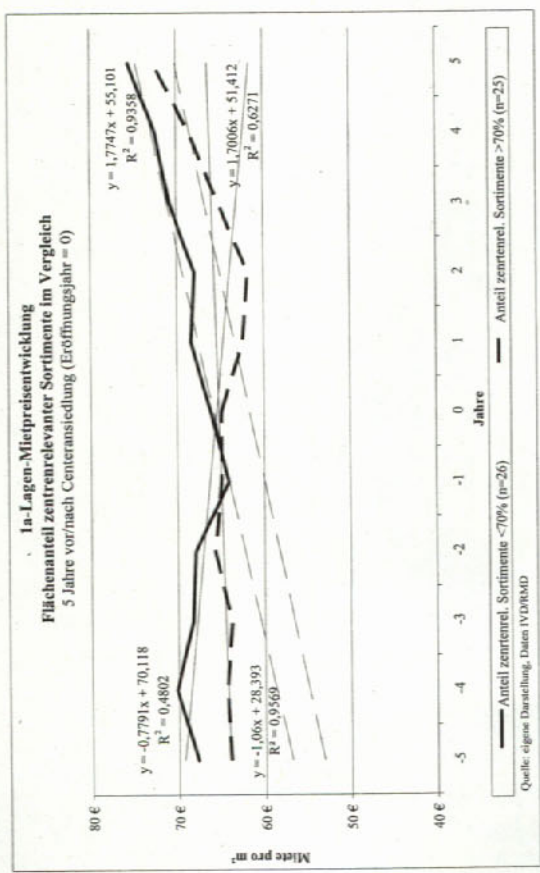


Abb. 53: Mietpreisentwicklung 1a-Lagen nach Anteil zentrentypischer Sortimente

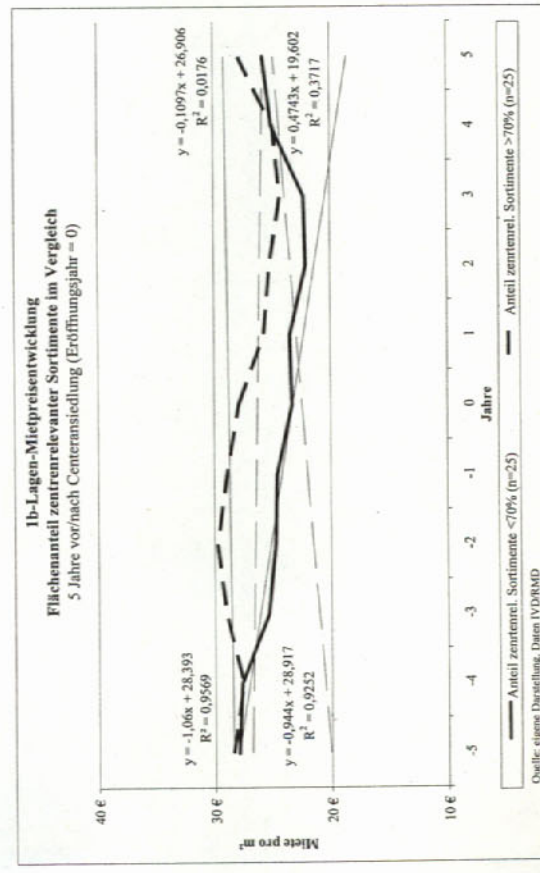


Abb. 54: Mietpreisentwicklung 1b-Lagen nach Anteil zentrentypischer Sortimente

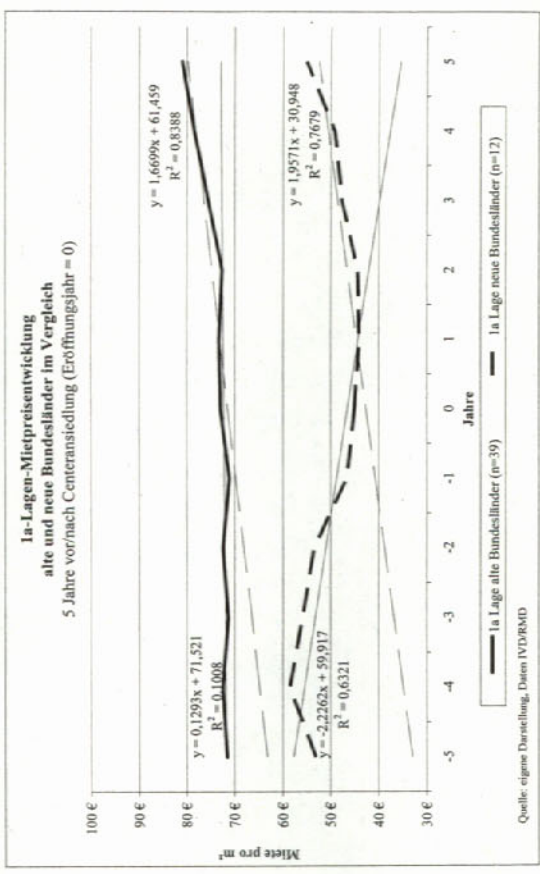


Abb. 55: Mietpreisentwicklung 1a-Lagen im Vergleich alte und neue Bundesländer

5.2.4.6 Mietenentwicklung und Alter der Center

Das unterschiedliche Alter der Center könnte mit unterschiedlichen Mietenentwicklungen einhergehen, die auf die Wirkung exogener Faktoren, wie z. B.

eine im Zeitverlauf veränderte Wettbewerbsintensität oder den Einfluss der Einzelhandelskonjunktur, hinweisen. Daher wurden die Center mit Hilfe des Medians in eine Gruppe älterer und eine Gruppe jüngerer Center geteilt und getrennt ausgewertet. Dadurch ergab sich ein Split, der in beiden Gruppen zu einer vergleichbaren Struktur bzgl. ost- und westdeutscher Center führte.

Nach der folgenden Abbildung scheinen die zuvor aufgezeigten Mietverläufe beim Alterssplit weniger ausgeprägt zu sein, zeigen aber die gleiche Tendenz:

- Bei älteren Centern drehen sich die Mieten in den 1a-Lagen von einer negativen Mietenentwicklung (-0,58 € p. a.) ins Positive (+2,45 € p. a.); sie verbessern sich also insgesamt um 3,03 €.
- Bei neuen Centern hat sich dagegen nach einer Negativentwicklung der Mieten (-1,61 €/qm p. a.) eine Aufwärtsbewegung eingestellt (+0,63 € p. a.).

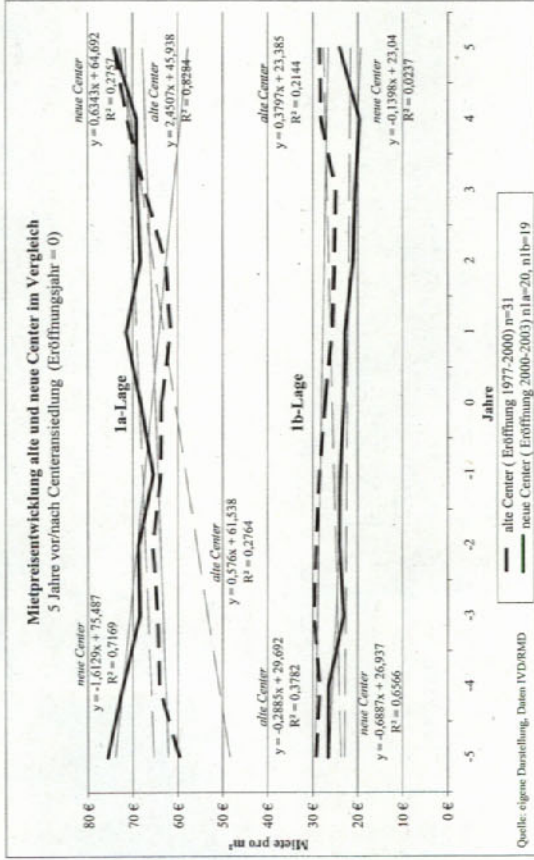


Abb. 56: Mietpreisentwicklungen nach Alter des Centers

Für die 1b-Lagen sind wie schon bei den anderen Splits schwächere Veränderungen in den Durchschnittsmieten zu beobachten:

- In den 1b-Lagen haben sich in der Gruppe der älteren Center die Mieten von -0,29 € p. a. vor Eröffnung auf durchschnittlich +0,38 € p. a. nach Eröffnung des Centers erhöht; es ergibt sich eine Verbesserung um 0,67 € p. a.

- Bei den jüngeren Centern schwächte sich der Mietrückgang in den 1b-Lagen von 0,68 € p. a. auf 0,14 € p. a., die Mietenrückgang verringerte sich folglich um 0,54 € p. a.

5.2.5 Zur Signifikanz der beobachtbaren Trendumkehr bei der Mietenentwicklung

Die deskriptive Auswertung der Mietenentwicklung jeweils fünf Jahre vor bzw. nach Eröffnung der Innenstadtcenter hat tendenziell bei fast allen Splits nach Centereröffnung eine positive Mietenentwicklung ergeben. Es soll nun geprüft werden, ob diese Unterschiede statistisch signifikant oder zufällig sind.

Chow-Test für Regressionskoeffizienten der Mietdatenzeitreihen

Splits	Ausprägung	1a-Lagen			1b-Lagen		
		Mieten-delta#	n	Signifikanz##	Mieten-delta#	n	Signifikanz##
Gesamtwirkung	alle Center	2,020	51	0,015	0,623	50	0,132
Alter der Center	vor 2000	1,875	31	0,040	0,669	31	0,098
	nach 2000	0,669	20	0,010	0,549	19	0,587
Transformations-einfluss	West-D.	1,541	39	0,022	-	-	-
	Ost-D.	4,183	12	0,017	-	-	-
Stadtgröße (tsd. Einwohner)	< 120	2,826	17	0,023	1,376	17	0,032
	≥ 120 bis < 300	0,623	16	0,093	-0,263	15	0,680
	≥ 300	3,124	18	0,013	0,649	18	0,139
Centergröße (tsd. qm Mfl.)	< 15	-0,143	19	0,925	0,047	19	0,429
	≥ 15 bis < 25	2,598	20	0,002	0,564	20	0,001
	≥ 25	4,483	12	0,005	0,077	12	0,126
Anteil zentrentypischer Sortimente	≥ 70 % Mfl.	2,761	26	0,005	1,420	25	0,020
	< 70 % Mfl.	2,554	25	0,091	0,950	25	0,219

Mietendelta: Mietenveränderung p. a. nach Centereröffnung vs. vor Centereröffnung in €; Mfl. = Mietfläche.
p ≤ 0,01 hochsignifikant/***, p ≤ 0,05 und > 0,01 signifikant/**, p ≤ 0,1 und > 0,05 schwach signifikant/*
p ≤ 0,15 und > 0,1 schwache Tendenz/T; p > 0,15 insignifikant (-)

Abb. 57: Signifikanztest für Strukturbruch in Zeitreihendaten

Ein geeigneter Test ist der Chow-Test. Dieser testet eine Zeitreihe auf einen Strukturbruch. In diesem Fall ermittelt der Test, ob eine Zeitreihe von Mietdaten ab der Eröffnung eines innerstädtischen Centers eine signifikant unterschiedliche Entwicklung von der gesamten Zeitreihe (10 Jahre) aufweist, also die Veränderung der Mieten (hier als Mietendelta bezeichnet) statistisch zufällig oder systematisch ist. Die Ergebnisse zeigt obige Tabelle.

Die in den Grafiken ausgewiesenen Koeffizienten messen die durchschnittliche jährliche Veränderung der Mieten fünf Jahre vor bzw. nach der Centereröffnung. Sie stellen den Eurobetrag dar, um den sich die Mieten jährlich verändert

haben. Die Gesamtveränderung der Mieten ergibt sich, wenn man die jeweiligen Koeffizienten nach Eröffnung von den Koeffizienten vor Eröffnung subtrahiert.

Konkret testet der Chow-Test, ob der Koeffizient einer Regression, der über eine Teilmenge der Daten geschätzt wurde, gleich ist wie der Koeffizient einer Regression, die über eine andere Teilmenge der Daten geschätzt wurde. Im vorliegenden Fall werden also Unterschiede zwischen den Zeitperioden vor und nach Centereröffnung auf Signifikanz geprüft. Die zu testende Nullhypothese lautet, dass es in dem Jahr der Centereröffnung (Periode sechs) keinen Strukturbruch gab.⁸²

Die Ergebnisse der Trendumkehranalyse sind praktisch ohne Ausnahme im Lichte der Agglomerationsthese plausibel und stimmen mit den Befunden der IHK-Befragung überein:

- In der Gesamtauswertung zeigen sich signifikant positive Mietenentwicklungen in 1a-Lagen und nicht signifikante, aber tendenziell positive Mietenentwicklungen in den 1b-Lagen.
- Dieser Zusammenhang gilt auch für ältere und jüngere Center bzgl. der 1a-Lagen, während in 1b-Lagen nur für die älteren Center eine schwach signifikant positive Entwicklung der Mieten nach Eröffnung zu beobachten ist; jüngere Centereröffnungen hatten dagegen keinen Einfluss auf die weitere Mietenentwicklung in den 1b-Lagen. Bei älteren Centern in 1a-Lage sind die Mieten nach Eröffnung deutlich stärker gestiegen als für jüngere Center; ob dies bei den jüngeren Center auf eine nicht abgeschlossene Marktabstärkung (ca. drei Jahre nach Eröffnung) oder ggf. eine zunehmende Wettbewerbsintensität zurückzuführen ist, konnte im Rahmen dieser Untersuchung nicht geklärt werden.

- In den neuen wie in den alten Bundesländern wirkten sich innerstädtische Centereröffnungen gleichermaßen positiv auf die Mieten in den 1a-Lagen aus. Allerdings war dieser Anstieg in den neuen Bundesländern deutlich stärker ausgeprägt als in den Altländern, was auch auf einen Basiseffekt zurückzuführen ist. Entwicklungsimpulse durch die Centeransiedlungen zugunsten der Innenstädte, vor allem in Ostdeutschland, sind daher sehr wahrscheinlich. Für 1b-Lagen in Ostdeutschland lagen keine Angaben vor.

⁸² Es wäre auch möglich gewesen, das fünfte Jahr auf einen Strukturbruch zu testen. Die Unterschiede sind in den hier getesteten Regressionen jedoch marginal; sie können daher vernachlässigt werden.

- Die positiven Mietenentwicklungen sind in 1a-Lagen auch unabhängig von der Stadtgröße. Hier haben sich die Mieten nach Centereröffnung in der kleineren und größeren Stadtgrößeklasse signifikant positiv entwickelt, während bei mittleren Stadtgrößen dieser Zusammenhang nur schwach signifikant ist. Für die 1b-Lagen gilt dies signifikant nur für die kleineren und in der Tendenz auch für die größeren Städte. In den Mittelstädten war dagegen kein Einfluss messbar. Ein Grund für nur schwach signifikante Mietenentwicklung in der mittleren Stadtgröße ist nicht erkenntlich und bleibt ggf. weiteren Untersuchungen vorbehalten.
 - Im Hinblick auf die Größe der Center bestätigen die Befunde Vorhersagen der Agglomerationstheorie. So haben z. B. kleine Center keinen signifikanten Einfluss auf die 1a-Mieten, während nach Ansiedlung von mittelgroßen und großen Centern die Mieten nach Eröffnung hoch signifikant steigen und gegenüber dem Mietenverlauf vor Eröffnung eine deutliche Trendwende einleiten. Zu beachten ist allerdings, dass sich bei den kleineren Centeransiedlungen die Mieten in den 1a-Lagen bereits vor Eröffnung positiv entwickelten (vgl. Abb. 51). Dies indiziert, dass diese Innenstädte nicht wie die Mehrzahl der Fälle von einer Trading-down-Tendenz betroffen waren und die Centeransiedlungen die positive Entwicklung aufgrund ihrer geringen Größe (ø ca. 10.000 qm Einzelhandelsmietfläche, ca. 8.000 qm Verkaufsfläche) nicht verstärken konnten.
- Auch in den 1b-Lagen folgen auf kleine Center keine signifikanten Veränderungen in der Mietenentwicklung. Mittelgroße Center gehen wiederum mit hoch signifikanten Mietenerhöhungen einher, wohingegen große Innenstadcenter nicht mit einem signifikanten, wohl aber einem tendenziellen Anstieg der Mieten verbunden sind. Die anhand der Koeffizienten erkennbare Abschwächung des vor Eröffnung stärker positiven Mietenverlaufs deutet allerdings tendenziell auf ungünstigere Entwicklungen hin.
- Ob Center einen hohen oder weniger hohen Anteil zentrentypischer Sortimente aufweisen, ist grundsätzlich unerheblich für die Mietenentwicklung. Dies entspricht den o. a. Schlussfolgerungen aus der Agglomerationstheorie, wonach jede weitere Agglomeration grundsätzlich die Sogkraft des Standortbereichs verstärkt. Die Überlegungen zeigen aber auch, dass komplexen-tär oder substitutiv sortimentierte Center durch die Differenzierungswirkung auf das Gesamtangebot stärker wirken müssten als der Destinationseffekt, der auf unverbundenen Sortimenten beruht. Genau dies bestätigen die er-

kennbaren Unterschiede zwischen den Koeffizienten: Sie sind größer und signifikanter, wenn der Anteil zentrentypischer Sortimente über 70 % liegt. Auch wenn dies zunächst nur mittels einer monokausalen Analyse bestimmt wurde, unterstützt der signifikante statistische Zusammenhang die Vermutung, dass ein Center umso positiver auf die Mieten wirkt, je höher der Anteil innenstadtypischer Sortimente ist.

Insgesamt lassen die fast durchgängig beobachtbaren Strukturbrüche nach Ansiedlung eines innerstädtischen Shoppingcenters erkennen, dass die Mieten signifikant steigen und eine zuvor meist negative Mietenentwicklung ins Positive verkehrt wird. Da alle Center im gleichen Zeitfenster vor bzw. nach der Centeransiedlung untersucht wurden und zugleich unterschiedliche Eröffnungsjahre hatten, können sich unterschiedliche Rahmenbedingungen der Centeransiedlung (etwa differierende regionale Nachfrage- und Kaufkraftverhältnisse sowie Wettbewerbsintensitäten, unterschiedliche Konjunkturfälle etc.) nicht systematisch auf die Ergebnisse auswirken. Insofern bilden die Befunde zumindest zu einem erheblichen Anteil die Wirkung der Centeransiedlung ab.

Allerdings handelt es sich um eine nur monokausale Analyse. Es ist nicht auszuschließen, dass die Entwicklung der Mieten noch durch andere Faktoren beeinflusst wird, die mit einer einfachen Betrachtung des Zeitverlaufs nicht kontrolliert wurden. Es ist im Folgenden zu untersuchen, ob die Auswirkungen des Centers durch andere Faktoren überkompensiert wurden und insoweit aus dem bloßen Verlauf der Mieten nicht erkennbar sind. Daher soll der Einfluss des Centers von anderen parallel wirkenden Faktoren mit einem multivariaten Analyseansatz isoliert werden. Damit kann dann auch die Frage beantwortet werden, ob die bevorstehende Centeransiedlung Ursache für sinkende Mieten vor Eröffnung war oder deren Folge.⁸³

⁸³ Man könnte einwenden, dass durch die kommunale Vorlaufdiskussion einer jeden Centeransiedlung die vorhandenen Einzelhändler verunsichert und teilweise bereits vor Baubeginn des Centers zur Aufgabe bewegt werden. Da die Investitionssicherheit letztlich erst kurz vor oder nach der Eröffnung des Centers gegeben ist, könnte es vor Eröffnung zu Leerständen und sinkenden Mieten kommen. In diesem Fall würden auch sinkende Mieten vor einer Centeransiedlung als Auswirkung einer Centeransiedlung anzusehen sein. Diese Überlegung erscheint jedoch nicht schlüssig, zumal ein fünfjähriger Vorlauf genügend Raum für wirksame Anpassungsmaßnahmen ließe. Es ist daher auch eine diametral entgegengesetzte Kausalität denkbar: Die Centeransiedlung ist nicht die Ursache des vorherigen Mietenrückgangs, sondern seine Folge; denn Center wurden offenbar vorrangig in Städten angesiedelt, die bereits aufgrund eines Investitionsstaus, eines bereits laufenden Erosionsprozesses oder anderer Umstände (Brachflächen von zentralen Flächen nach Standortverlagerung von Industrieflächen oder Dienstleistungsnutzungen, etwa der Bahn oder der Post) einen gewissen Handlungsbedarf hatten (vgl. die Auswertungen zu den 15-jährigen Mietenverlaufsanalysen).

5.3 Ökonometrische Analyse der Innenstadtmietenentwicklung

5.3.1 Datengrundlagen

Die Mietenentwicklung wird mittels einer Panelregression untersucht, also einer Längs- und Querschnittanalyse unterzogen. Anders als bei der deskriptiven Analyse wird dabei die Betrachtung nicht durch ein festes Zeitfenster vor bzw. nach der Eröffnung normiert. Es werden vielmehr für die o. a., ab 1990 eröffneten Center (vgl. Tab. 19 und 20) gleichlange Zeitreihen gebildet. Außerdem enthält jeder Datensatz die Centereröffnung als Dummy-Variable. Damit wird die Eröffnung des Centers binär als 0-1-Variable erfasst. Außerdem wird überprüft, ob die Verkaufsfläche oder die Ladenanzahl des Centers statistisch bessere Indikatoren sind, die Centerwirkungen zu messen.

Von den 146 innerstädtischen Einkaufszentren (s. o.) wurden 106 seit 1990 eröffnet. Für neun Center lagen keine Mietdaten vor. Das so gebildete Datenpanel umfasst somit 97 innerstädtische Einkaufszentren, für die die benötigten Daten für den Zeitraum von 1990 bis 2008 vollständig generiert werden konnten. Damit ergibt sich ein Datenpanel von maximal $97 \times 19 = 1.843$ Datensätzen.

5.3.2 Variablen der ökonometrischen Analyse

Ziel der ökonometrischen Analyse ist es zu untersuchen, welchen Anteil die Ansiedlung eines innerstädtischen Centers an der Veränderung der Innenstadtmieten hat. Da eine Centeransiedlung zeitgleich oder verzögert von einer Reihe möglicher weiterer Faktoren überlagert wird, die Einfluss auf die Mieten in den 1a- und 1b-Lagen nehmen können, kommt es darauf an, die Wirkung dieser Faktoren vom Einfluss der Centeransiedlung abzugrenzen. Dazu soll im Folgenden ein „Reduced-form-Modell“ der Mietenentwicklung vorgestellt werden. Solche Modelle beschreiben partielle Beziehungen zwischen der endogenen (zu erklärenden) Variablen Miete (M_{1A} , M_{1B} als Miete der 1a- und 1b-Lage) und exogenen (erklärenden) Variablen. Sie werden herangezogen, wenn mathematisch ausformulierte Strukturmodelle für die Preisbildung (hier die Miete) nicht zur Verfügung stehen. Vorteile der „Reduced-form-Modelle“ sind, dass sie als ökonometrische Analyse durchgeführt werden können und keine für das Marktverhalten der Akteure relevanten mathematischen Modellprämissen erfüllen müssen. Folgende Variablen wurden dabei herangezogen:

- Als Nachfragevariable wurden die jährlichen Einwohnerzahlen (EINWOHNER) der Standortgemeinde herangezogen. Sie dienen als Indikator für die

Eckdaten der Mietentwicklung in 1a-Lagen mit Centereröffnung

Center	Eröffnung	Miete			Mietentw. in %		Kennzahlen		
		-5 Jahre vor Eröffnung	Jahr der Eröffnung	5 Jahre nach Eröffnung	(1) -5/0 Jahre	(2) 0/-5 Jahre	Stadtgröße	Centergröße	Anteil zentrenrelevanter Sortimente
Allee-Center, Magdeburg	1998	61	33	34	-45,9	3,0	mittel	klein	>70%
Alleen-Center, Trier	2001	72	77	40	6,9	-48,1	klein	groß	<70%
Altmarkt Galerie, Dresden	2002	71	60	120	-15,5	100,0	groß	klein	>70%
Amthor-Passage, Gera	2000	33	40	39	21,2	-2,5	klein	klein	>70%
Bahnhofspassagen, Potsdam	1999	45	30	30	-33,3	0,0	mittel	mittel	<70%
Bodensee Center, Friedrichshafen	2003	28	26	40	-7,1	53,8	klein	klein	<70%
City Carré, Magdeburg	1997	26	32	33	23,1	3,1	mittel	klein	>70%
City Center, Essen	1979	51	77	90	51,0	16,9	groß	klein	<70%
City Passage, Bielefeld	1977	33	33	46	0,0	39,4	groß	klein	<70%
City-Arkaden, Wuppertal	2001	74	77	70	4,1	-9,1	groß	groß	>70%
City-Galerie, Augsburg	2001	78	62	45	-20,5	-27,4	mittel	mittel	>70%
City-Galerie, Siegen	1998	30	33	50	10,0	51,5	klein	groß	<70%
City-Point, Kassel	2002	61	56	45	-8,2	-19,6	mittel	klein	<70%
CityQuartier Fünf Höfe, München	2003	174	195	240	12,1	23,1	groß	klein	<70%
Clemens-Galerien, Solingen	2000	36	31	30	-13,9	-3,2	mittel	groß	<70%
Columbus-Center, Bremerhaven	1978	18	26	22	44,4	-15,4	klein	klein	>70%
Drehscheibe/ City Point, Bochum	1991	51	61	87	19,6	42,6	groß	klein	>70%
DuMont-Carré, Köln	2001	179	153	195	-14,5	27,5	groß	groß	<70%
Elisenhof, Muenchen	1984	72	115	138	59,7	20,0	groß	klein	>70%
Elster Forum, Gera	2003	40	33	43	-17,5	30,3	klein	klein	<70%
Forum Allgäu, Kempten	2003	55	35	35	-36,4	0,0	klein	groß	<70%
Forum, Wolfenbüttel	1998	41	28	28	-31,7	0,0	klein	klein	<70%
Galerie Roter Turm, Chemnitz	2000	92	26	30	-71,7	15,4	mittel	groß	>70%
Gera Arcaden, Gera	1998	33	40	33	21,2	-17,5	klein	klein	>70%
Goethe Galerie, Jena	1996	55	40	35	-27,3	-12,5	klein	klein	>70%
Hanseviertel, Hamburg	1980	61	72	87	18,0	20,8	groß	klein	<70%
Jute-Center, Delmenhorst	2001	46	28	30	-39,1	7,1	klein	groß	<70%
Kö Galerie, Duesseldorf	1986	61	87	128	42,6	47,1	groß	groß	<70%
Königs Galerie, Kassel	1995	77	77	61	0,0	-20,8	mittel	klein	>70%
Kurfürsten Galerie, Kassel	1991	41	77	51	87,8	-33,8	mittel	klein	<70%
Libori-Galerie, Paderborn	1995	70	64	70	-8,6	9,4	mittel	klein	>70%
Löhr-Center, Koblenz	1984	61	56	127	-8,2	126,8	klein	groß	<70%
Neumarkt Galerie, Köln	1998	179	159	195	-11,2	22,6	groß	groß	>70%
Nordseepassage, Wilhelmshaven	1997	45	30	25	-33,3	-16,7	klein	groß	>70%
Petersbogen, Leipzig	2001	71	77	95	8,5	23,4	groß	groß	<70%
Post Galerie, Karlsruhe	2001	128	102	90	-20,3	-11,8	mittel	klein	<70%
Potsdamer Platz Arkaden, Berlin	1998	69	51	85	-26,1	66,7	groß	klein	>70%
Promenaden HBF, Leipzig	1997	72	64	84	-11,1	31,3	groß	groß	<70%
Rathaus Galerie, Wuppertal	1994	41	67	77	63,4	14,9	groß	groß	>70%
Regensburg Arcaden, Regensburg	2002	40	43	39	7,5	-9,3	mittel	mittel	>70%
Ring Center, Offenbach	1999	90	48	45	-46,7	-6,3	klein	klein	<70%
Saar Galerie, Saarbrücken	1991	61	72	87	18,0	20,8	mittel	klein	<70%
Schadow Arkaden, Duesseldorf	1994	128	146	153	14,1	4,8	groß	groß	>70%
Schlosspark-Center, Schwerin	1998	61	41	30	-32,8	-26,8	klein	groß	<70%
Sevens, Düsseldorf	2000	141	164	180	16,3	9,8	groß	groß	<70%
Shopping Arkaden, Bocholt	2000	43	22	20	-48,8	-9,1	klein	klein	>70%
Sophienhof, Kiel	1988	51	61	92	19,6	50,8	mittel	groß	>70%
Stern-Center, Sindelfingen	1999	23	23	18	0,0	-21,7	klein	mittel	<70%
Viktoriapassage, Augsburg	1984	77	102	102	32,5	0,0	mittel	mittel	>70%
Volme Galerie, Hagen	2003	51	60	55	17,6	-8,3	mittel	groß	>70%
Zeilgalerie, Frankfurt/Main	1992	64	128	153	100,0	19,5	groß	klein	>70%
Mittelwerte Veränderung in %	1996	66	65	74	-0,6	13,1			

Quelle: eigene Berechnungen, Daten RDM/IVD, EHI

Tab. 24: Mietenentwicklung in 1a-Lagen mit Centereröffnung