



29.12.2015: Der Immobilieninvestor

[ECE](#) mit Hauptsitz in Hamburg ist europäischer Marktführer im Management bei Shopping-Centern. Nun will ECE in Singen in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs ein gigantisches Einkaufszentrum errichten lassen. In der 45.000 Einwohner zählenden Hohentwiel-Stadt hat sich die Initiative „Für Singen“ mit ganz unterschiedlichem Hintergrund zusammengefunden, um das Mammutprojekt zu verhindern.

Das grundlegende Bewegungsgesetz des Kapitalismus wirkt sichtbar im Handel: Kleine Wirtschaftseinheiten werden von größeren und dann von ganz großen Unternehmen vom Markt verdrängt und ihre Marktanteile geschluckt. Diese Entwicklung richtet sich gegen gewachsene Einzelhandelsstrukturen in den Innenstädten, am Ende sollen nur noch große Einzelhandelsketten mit Kraken ähnlichen Handelsstrukturen und ihren Internethandelsplattformen übrig bleiben. Große Einkaufszentren sind dabei Auslaufmodelle, da die Umsätze rückläufig sind und der Markt gesättigt ist und der Internethandel 2025 voraussichtlich einen Anteil von 25% hat. Die Zukunft liegt in einer 'Mall' in der Innenstadt - mit Maximalrendite für Finanzinvestoren, ohne Verbesserung der Produktqualität und ohne regionalem Bezug der Angebote und Anbieter, hauptsächlich produziert mit Billigstlöhnen in der sogenannten Dritten Welt, ohne Rücksicht auf soziale Belange und die Umwelt. Verödete Innenstädte sind das Ergebnis, zu besichtigen in Wetzlar, Hameln oder Oberhausen. Dieser Prozess wird seit langem als Fortschritt gepriesen. Überall die gleichen Kettenläden, egal ob Palermo, Singen oder Berlin und anderswo.

Das blanke Verwirrspiel wird nicht nur in Singen um die schiere Größe eines geplanten Einkaufszentrums betrieben. Wollte die Stadt Singen 2014 noch maximal 12.500 qm „Fläche“ genehmigen, hat es sich nun wundersam auf 16.000 qm und mindestens 2.000 qm Gastronomiefläche vergrößert. Gemeint sind Verkaufsflächen, Nebenflächen werden üblicherweise einfach nicht mitgezählt. Ein übliches Täuschungsmanöver bei der propagandistischen Durchsetzung von Einkaufszentren in den Innenstädten. Nennenswerte Büroflächen kommen noch hinzu, obwohl Singen seit langem ein Überangebot an Büroflächen hat.

Die Kaufbasis des Shopping-Centers für Investoren ist immer die gesamte vermietbare Fläche, welches den Kundenumsatz aus der Innenstadt abzieht, und zwar aus der gesamten Quadratmetergröße aller VERMIETETEN Flächen. Alle Versuche, diese Zahl günstiger darzustellen, nur mit „Verkaufsflächen“ zu operieren und in einzelne Bereiche zu zerlegen, ist eine Täuschung der Öffentlichkeit mit dem Ziel, die negativen Wirkungen des geplanten Einkaufszentrums öffentlich herunterzuspielen.

Die Tricks der Projektentwickler derartiger Einkaufszentren sind nicht neu und auch nicht besonders originell. Viele Center-Projekte sind falsch berechnet worden. Die Investoren täuschen, meist erfolgreich, Öffentlichkeit, Bürger, Einzelhändler, Behörden und Politiker.

Viele Kommunalpolitiker sitzen diesen Täuschungsmanövern auf und lassen sich leider in diesem Irrtum nicht mehr umstimmen und glauben gerne, was der Investor erklärt, anstatt selbst nachzurechnen! Die Traumwelt ist allzu verlockend (die ja angeblich die Stadt nichts kosten soll!) und so verteidigen sie oft die völlig falsche Berechnungsmethode. 30% und sogar 50% Flächenmehrung zusätzlich, mit verheerenden Folgen für den Innenstadthandel sind das Ergebnis.

International gilt für die Berechnung von Flächen für Einkaufszentren das „Gross Leasable Area (GLA)“. Dies bedeutet, dass die Konkurrenz zum Innenstadthandel kein aus dem Gesamtbild herausgegriffener Spezialbereich ist, sondern die gesamte entstehende Geschäftsfläche. Gemeint ist, und das ohne Zweifel, die vermietete Ladendienstleistungs-, Verkaufs- und Gastronomiefläche - nicht nur nackte Ladenverkaufsflächen -, über die der Mieter nach Belieben verfügen kann. So steigert sich die Wahrscheinlichkeit schon zur Gewissheit, dass der Singener Einzelhandel mit Gastronomie in der Innenstadt bis zu 60% seiner Umsätze an ECE verlieren wird – und dann vielfach dichtmachen muss.

Wenn der Projektentwickler die tatsächlichen Zahlen nicht veröffentlicht, muss die Baurechtsbehörde im Rathaus nachrechnen und im ersten Schritt die gesamte Nutzfläche bekanntgeben. Nicht nur Singens Bürger werden dann Bauklötze staunen: Die geplante Größe für das ECE in Singen bildet mindestens eine Verdoppelung der Fußgängerzone für Singen ab. Die bisherige 1a-Lage wird ihre Funktion als Einkaufsstraße verlieren. Sie wird so schlichtweg überflüssig.

Die Immobilienzeitung berichtete 2005 dazu über die Wirkungen von Einkaufszentren in den Innenstädten: „In den allermeisten Fällen verlagerten sich die Wertschöpfung in den Städten von den zahlreichen Geldbeuteln der Immobilienbesitzer in der 1a-Lage auf den einen der Center-Betreiber“. Weiter heißt es dort, ein „ganz offensichtlicher Niedergang des lokalen Einzelhandels sei weiter zu verzeichnen“.

Entsprechende Gutachten und Stellungnahmen des City-Ring, der BBE, der IHK und vieler anderer sprechen sich gegen das Projekt aus. Kein Händler kann Umsatzeinbußen verkraften, wie sie in der BBE Studie genannt werden. Vergleichbare ECE-Ansiedlungen, z.B. Hameln, zeigen dass trotz neuer Unternehmen keine zusätzlichen Arbeitsplätze entstehen. Bestehende Arbeitsplätze, vor allem tarifvertraglich abgesicherte Vollzeitarbeitsplätze, werden in der Tendenz verschwinden und durch so genannte 450 Euro-Jobs ersetzt.

Diese Konsequenz mit einem Verlust von 70 Arbeitsplätzen zeigt eine Langzeitstudie aus Hameln. Viele der Unternehmen (hauptsächlich Ladenketten), die sich üblicherweise in einem Einkaufszentrum befinden, bilden kaum oder gar nicht aus. Gerade eine abgeschlossene Ausbildung ist jedoch der Grundstein für ein erfolgreiches Leben – auch in Singen.

Vorhandene Arbeitsplätze im tertiären Sektor spielen im Rahmen der Planungen leider ebenfalls keine Rolle. Immerhin sind eine Menge Dienstleister für die bestehenden kleineren Betriebe in Singens Innenstadt tätig, wie Werbeagenturen, Rechtsanwälte, aber auch regional

## Singen: Immobilieninvestor ECE will Stadtzentrum fressen

Kategorie: Deutschland

Veröffentlicht: Dienstag, 29. Dezember 2015 08:58

---

tätige Banken und Steuerberater und andere. Filialisten beschäftigen diese regionalen Dienstleister bekanntlich nicht. Auch dort werden Arbeitsplätze verschwinden.

Auf der Strecke bleibt öffentlicher Raum für Leben, Kultur und Freizeit. Die demokratische Verfügung und Kontrolle über ein großes Areal des vormals öffentlichen Raumes wird dem privaten Betreiber der Einkaufsmall überlassen. Shoppingmall und Parkhäuser fressen letzte frei verfügbare Flächen in der Innenstadt. So soll in Singen die Thurgauer Straße zusätzlich dem Center einverleibt werden. Der Durchgang durch die Mall ist dann nur zu den Öffnungszeiten möglich – kontrolliert durch das private Sicherheitspersonal. In einer Fußgängerzone gilt dagegen öffentliches Recht und nur in den Geschäften das Hausrecht.

Dabei sind die den Städten gehörenden Innenstadtflächen doch hervorragend dafür geeignet, dringend benötigten neuen Wohnraum zu schaffen und urbanes Leben zu fördern.

Viele Bürger wehren sich anderswo massiv gegen ECE-Centren, so wurden entsprechende Einkaufszentren erst in jüngster Zeit z.B. in Leer/Ostfriesland, Velbert, Minden und Jena verhindert -entweder durch massive Bürgerproteste oder Bürgerabstimmungen. Die Bürgerinitiative „[Für Singen](#)“ denkt über die Durchsetzung einer Bürgerentscheidung nach, sollte der OB und die Mehrheit im Gemeinderat bei ihrer bisherigen Linie bleiben.

txt: pm

siehe auch:

- [Rede von Peter Mannherz](#) am 18.12.2015 zur ersten öffentlichen Veranstaltung der Bürgerinitiative „Für Singen“