

## Inhaltsübersicht

Abbildungsverzeichnis	V
Tabellenverzeichnis	VII
Abkürzungsverzeichnis	IX
1 Einführung	1
1.1 Ausgangspunkte und Entwicklungslinien	1
1.2 Zielsetzung und Vorgehensweise	6
1.3 Definitiorische Vorbemerkungen	8
1.3.1 Shoppingcenter	8
1.3.2 Systematik der Sortimente	10
2 Ausgewählte Studien zu den Auswirkungen innerstädtischer Shoppingcenter	15
2.1 Vorbemerkungen	15
2.2 Shoppingcenter-Ansiedlung als ‚Angriff auf die City‘	15
2.2.1 Grundaussagen zur Auswirkung von innerstädtischen Shoppingcentern	15
2.2.2 Grundaussagen zum Ansiedlungsprozess innerstädtischer Shoppingcenter	17
2.2.3 Kritische Würdigung	19
2.2.3.1 Zu den Wirkungen innerstädtischer Shoppingcenter	19
2.2.3.2 Zum Leitbild der mitteleuropäischen Stadt	20
2.2.3.3 Zur Rolle der Verbraucher in der Normativität von Stadtplanung	22
2.2.3.4 Zum Entwicklungsprozess von Shoppingcentern	24
2.3 Die Difu-Studie zu den Auswirkungen innerstädtischer Shoppingcenter	27
2.3.1 Überblick über Konzeption, Datengrundlagen und Empfehlungen	27
2.3.2 Kritische Würdigung	33
2.3.2.1 Operationalisierung des Messkonzepts	33
2.3.2.2 Zur Repräsentativität der untersuchten innerstädtischen Shoppingcenteransiedlungen	37

---

2.3.2.3	Datengrundlagen	39
2.3.2.4	Datenanalyse	39
2.4	Die Querschnittsanalyse von Popp	43
2.4.1	Untersuchungsansatz und -befunde	43
2.4.2	Würdigung der Befunde	44
2.5	Der städtebaulich orientierte Beitrag Mayer-Dukarts	45
2.6	Wirkungsanalysen mit generalisierenden Untersuchungsansätzen	48
2.6.1	Das DFG-Forschungsprojekt von Krüger/Walther	48
2.6.2	Repräsentative Kommunalbefragung durch Weidner et al..	52
2.7	Fallstudien zu Auswirkungen einzelner Shoppingcenter	57
2.7.1	Das CentrO in Oberhausen	57
2.7.2	Das Rotmain-Center in Bayreuth	59
2.7.2.1	Die Studie von Dittmeier et al. (1999)	59
2.7.2.2	Die Studie von Monheim (2006)	62
2.7.3	Das Kornmarkt-Center in Bautzen	64
2.7.4	Forum Allgäu in Kempten	68
2.7.5	Das Phoenix-Center in Hamburg-Harburg	70
2.7.6	Die Neustädter-Tor-Galerie in Gießen	74
2.7.7	Ettlinger-Tor-Center in Karlsruhe	75
2.7.8	Die Schloss-Arkaden in Braunschweig	77
2.8	Zwischenergebnis	79
3	Strukturelle Dynamik als konstitutives Merkmal des Einzelhandels	86
3.1	Vorbemerkungen	86
3.2	Einfluss ausgewählter Rahmenbedingungen auf die Raumstrukturen im Einzelhandel	87
3.2.1	Siedlungs- und Verkehrsinfrastrukturentwicklung unter Globalisierungseinfluss der Märkte	87
3.2.2	Bauplanungsrecht und Handelsentwicklung	92
3.2.2.1	Zum Einfluss der Raumordnung	92
3.2.2.2	Zum Einfluss der Baunutzungsverordnung	94
3.3	Zum Ausmaß der Standortdynamik im Einzelhandel	95
3.3.1	Ansatzpunkte und Übersicht	95
3.3.2	Marktentwicklung bei zentrentypischen Sortimenten	96
3.3.2.1	Nachfrageentwicklung und Betriebsformendynamik	96
3.3.2.2	Innerstädtische Shoppingcenter und Umsatzentwicklung der Zentren	102

---

3.4	Strukturwandel nach amtlichen Statistiken	103
3.4.1	Die Dahremöller-Studie	103
3.4.2	Zur aktuellen Umsatzsteuerstatistik	107
3.4.3	Amtliche Statistiken auf betrieblicher Basis	114
3.5	Zwischenergebnis	119
4	Konzeptioneller und methodischer Bezugsrahmen für eine empirische Wirkungsanalyse	121
4.1	Theoretische Vorüberlegungen	121
4.1.1	Die Wirkungsfrage im Lichte der Handelsdynamik	121
4.1.2	Theoretischer Bezugsrahmen	127
4.1.2.1	Innerstädtische Shoppingcenter als Agglomerations- und Destinationstreiber	127
4.1.2.2	Weitere Befunde zur Agglomerationsentwicklung von Innenstädten	133
4.1.3	Hypothesen zur Wirkung von Shoppingcentern	134
4.2	Methodische Grundlagen der Untersuchung	138
4.2.1	Überblick über den Gesamtrahmen der Untersuchung	138
4.2.2	Grundlagen der Messung	139
4.2.2.1	Mietenentwicklung als Umsatzindikator	139
4.2.2.2	Auswahl der relevanten Mietdatenbanken	141
4.2.2.3	Struktur und Umfang der Datenbank	144
4.2.3	Befragung von Industrie- und Handelskammern	149
4.2.3.1	Aufbau des Fragebogens	149
4.2.3.2	Von der IHK-Befragung erfasste Innenstadtcenter	149
5	Darstellung und Analyse der Untersuchungsergebnisse	152
5.1	Befunde der IHK-Befragung	152
5.1.1	Merkmale der untersuchten Center	152
5.1.2	Wirkungen innerstädtischer Shoppingcenter aus der Sicht der Industrie- und Handelskammern	156
5.1.3	Sonstige Wirkungen innerstädtischer Shoppingcenter aus IHK-Sicht	160
5.1.4	Zur städtebaulichen Integration von Shoppingcentern	162
5.2	Grundauswertung der Center- und Mietdatenbank	164
5.2.1	Vorbemerkungen	164
5.2.2	Mietenentwicklung von 1990 bis 2008	165

---

5.2.3	Verlauf der Mietenentwicklung für 1a- und 1b-Lagen vor und nach Centereröffnung	166
5.2.4	Mietenentwicklung in einem Fünfjahreszeitraum	168
5.2.4.1	Gesamtauswertungen	168
5.2.4.2	Mietenentwicklung in Abhängigkeit von der Stadtgröße	171
5.2.4.3	Mietenentwicklung und Centergröße	173
5.2.4.4	Mietenentwicklung nach Umfang zentrentypischer Sortimente	175
5.2.4.5	Mietenentwicklung in den alten und neuen Bundesländern	177
5.2.4.6	Mietenentwicklung und Alter der Center	177
5.2.5	Zur Signifikanz der beobachtbaren Trendumkehr bei der Mietenentwicklung	179
5.3	Ökonometrische Analyse der Innenstadtmietenentwicklung	183
5.3.1	Datengrundlagen	183
5.3.2	Variablen der ökonometrischen Analyse	183
5.3.3	Ergebnisse der ökonometrischen Analyse	186
5.3.3.1	Gesamtregression (mit Dummy-Variable)	186
5.3.3.2	Splits für Positiv- und Negativentwickler	189
5.3.3.3	Splits für 1a-Lagen	191
5.3.3.4	Splits für 1b-Lagen	193
5.3.3.5	Alternative Modellierung der Shoppingcenter-Variable	194
5.3.4	Marktsimulation	195
6	Diskussion der Ergebnisse	201
6.1	Zusammenfassende Darstellung der Untersuchungsergebnisse	201
6.2	Hypothesen im Lichte der absatzwirtschaftlichen Befunde	208
6.3	Externe Validierung der Ergebnisse	213
6.4	Theoretische Implikationen	214
6.5	Praktische Implikationen für Ansiedlungsentscheidungen	217
7	Ergebnis und Ausblick	224
	Anhang	230
	Literaturverzeichnis	251