

# TUNNELBLICK

NEUES VOM DÜMMSTEN BAHNPROJEKT DER WELT • WWW.TUNNELBLICK.ES • AUSGABE 57



Die wohnortnahe Verfügbarkeit von Konsumgütern zeichnet städtisches Leben aus. Märkte, Händler, Einzelhandelsgeschäfte und schließlich auch Kaufhäuser füllten diese Funktion in den Städten Europas lange aus. Orte zur Begegnung, Kommunikation und öffentlichen Diskussion waren Bestandteile dieser Kultur. Später verlockten große Shoppingcenter zum Einkauf per Pkw auf der grünen Wiese. Heute versprechen Investoren eine Wieder-

belebung der entleerten Innenstädte durch immer neue, riesige Malls – mitten in der Stadt. Tatsächlich versetzen diese aber den Innenstädten vollends den Todesstoß. In Stuttgart lassen sich diese katastrophale Entwicklung und ihre Folgen anschaulich beobachten. Und auch dabei spielt Stuttgart 21 eine Rolle ...

Foto: Stuttgart, Europaviertel mit Milaneo im April 2015  
(Musklprozz/Wikimedia [CC BY-SA 4.0 (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>)])

## Im Rausch der R€ndite

Wie Shoppingmalls die Städte zerstören | Von Dietrich Heißenbüttel

» Ich gehöre seit 10 Jahren mit der City-Initiative Stuttgart zu den engagiertesten Gegnern des Einkaufszentrums – schon zu einem Zeitpunkt, als sich die vielen heutigen Gutmenschen noch nicht mit dem Projekt beschäftigt haben«, meinte im Oktober 2010 der damalige Stuttgarter Citymanager Hans Pfeifer (SPD). Gemeint war die auf dem ehemaligen Güterbahnhofsgelände als Galeria Ventuno geplante Shoppingmall, das heutige Milaneo. Doch mit Stuttgart 21 habe diese nichts zu tun, so Projektbefürworter Pfeifer, denn das Center »soll auf dem A1-Gelände erstellt werden«.

Aber gerade dieses Areal ist eng mit Stuttgart 21 verbunden. Es dient als eine Art Versuchsfeld, an dem sich erweisen soll, dass die fantastischen Erlöse aus dem Verkauf von Bahngrundstücken den totalen Umbau des Bahnknotens rechtfertigen. Ein Jahrzehnt lang blieb das A1-Gelände Brachland, bis durch die neue Stadtbibliothek die Bebauung überhaupt erst in Gang kam.

**»Offene Feldschlacht im Einzelhandel«**  
Nachdem nun mit gleich zwei neuen Malls – Milaneo und Gerber – rund 280 Läden auf 70.000 m<sup>2</sup> Fläche eröffnet haben, will keiner mehr so recht wissen, wie es dazu kommen konnte. Auch die SPD hatte den Bebauungsplan 1998 mit beschlossen, Pfeifer 2010 sogar als Einziger in seiner Fraktion für den Bau des Gerbers gestimmt. 70.000 Quadratmeter – das sind rund zehn Prozent Zuwachs an Ladenfläche! Rein rechnerisch muss daher jeder bestehende Laden in Stuttgart im Schnitt mit zehn Prozent Umsatzeinbuße rechnen, nach Sabine Hagmann, Geschäftsführerin des Einzelhandelsverbands, sind es zwischen fünf und zwölf Prozent. Prinzipiell sind damit alle in ihrer Existenz bedroht. Und mit dem Dorotheen-Quartier von Breuninger kommen nochmal 20.000 m<sup>2</sup> dazu.

Die Managerin des Milaneos, Andrea Poul, meint dagegen, das Einzugsgebiet sei die Metropolregion – gemeint ist der

gesamte mittlere Neckarraum bis Tübingen. Der Esslinger OB Jürgen Zieger hat daher vor einer Kannibalisierung des Einzelhandels gewarnt, wenn Stuttgart mit Milaneo und Gerber die »offene Feldschlacht im Einzelhandel« eröffne. Allerdings verläuft die Front nicht nur zwischen der Landeshauptstadt und der Region. Die

**Die Front verläuft durch die gesamte Region: Die Kommunen machen sich alle gegenseitig Konkurrenz**

Kommunen im Umland machen sich alle gegenseitig Konkurrenz. So wollten sich Böblingen und Sindelfingen

2012 bereits zusammenschließen, als Sindelfingen dem Breuningerland eine Vergrößerung zusagte. Böblingen baute jedoch ebenfalls eine neue Mall, Mercaden, die im Herbst 2014 eröffnete.

**Gewinner ...**

Wer profitiert von dieser Art »Stadtentwicklung«? Gewinner ist auf jeden Fall die Einkaufszentrum-Entwicklungsgesellschaft (ECE), die nicht nur das Milaneo betreibt, sondern auch das Breuningerland in

☛ Sindelfingen und in Ludwigsburg und dort demnächst auch das Einkaufszentrum im Marstall-Center. Wenn eine der Malls einmal nicht so gut läuft, wie im Fall der Stuttgarter Königsbau-Passagen, zieht sich ECE einfach wieder zurück. Beim Milaneo etwa hat ECE sich längst abgesichert: Die Immobilie ist bereits zum überwiegenden Teil an den Hamburg Trust verkauft, einen geschlossenen Immobilienfonds.

Gewinner ist auch eine neue Spezies von Geschäften, zu sehen am Stuttgarter Marktplatz: Espresso in Portionchen von Nestlé samt teuren Maschinen, Schweizer Nobel-Bettwäsche und Silberschmuck, der von Handwerkern in Niedriglohnländern gefertigt und weltweit vertrieben wird. Für diese Geschäfte sind hohe Mieten im Gegensatz zum traditionellen Einzelhandel kein Problem, weil sie online und weltweit verkaufen und nur ein Schaufenster brauchen. Das immer gut besuchte Café Scholz konnte da offenbar nicht mithalten.

Gewinner sind auch Textil-Discounter wie Primark, der im Milaneo ein erstes Stuttgarter Standbein erhalten hat. Und es heißt, die Billigkette bekäme bald ein zweites in der Innenstadt, dort, wo Karstadt nun dicht gemacht hat. Wohlgemerkt: eine Karstadt-Filiale, die schwarze Zahlen geschrieben hatte.

### ... und Verlierer

Das Nachsehen haben Innenstadtgeschäfte, wie traditionelle Kaufhäuser, Einzelhändler und Händler des täglichen Bedarfs, die ausschließlich lokal verankert

### Enge Verflechtungen von Politik und Wirtschaft: die ECE-Stiftung Lebendige Stadt

Der Hamburger Shoppingcenter-Betreiber ECE hat zusammen mit der Bayerischen Bau- und Immobiliengruppe und dem Baukonzern Strabag 500 Millionen Euro in das mit 43.000 m<sup>2</sup> größte Einkaufszentrum Süddeutschlands, das Milaneo, investiert. In der ECE-Stiftung Lebendige Stadt sind bzw. waren u. a. vertreten: Stuttgarts Ex-OB Wolfgang Schuster (CDU), Baden-Württembergs ehemalige Umwelt- und Verkehrsministerin Tanja Gönner (CDU), der Architekt des Stuttgarter 21-Tiefbahnhofs Christoph Ingenhoven, Friederike Beyer, Lebensgefährtin von Ex-Ministerpräsident Günther Oettinger (CDU), Alexander Otto, Vorsitzender der Geschäftsführung bei ECE, sowie Wolfgang Tiefensee (SPD), ehemals MdB und Bundesminister für Bau- und Verkehr.

sind. So existiert von den vier alteingesessenen Schreibwarengeschäften in Stuttgarts Mitte inzwischen kein einziges mehr. Aber auch Shoppingmalls in Randlagen wie Vaihingen oder Bad Cannstatt sowie einzelne Geschäfte in den Malls selbst sind betroffen: Im Gerber stand schon nach drei Monaten der erste Laden vor dem Aus. Ebenso Geschäfte in Nebenstraßen, erst recht in Vororten und kleineren Ortschaften. Immer wenn zusätzliche Flächen für den Handel bereitgestellt werden, erhöht dies zwangsläufig den Konkurrenzdruck auf lokale Anbieter, die gegenüber internationalen Ketten nur verlieren können.

### Privatisierung öffentlicher Flächen

Die Begründung für Projekte wie Stuttgart 21, aber auch die Esslinger Weststadt oder die Bahnstadt in Heidelberg ist stets, dass Städte, die angeblich zu wenig Raum zur Entwicklung haben, durch solche Vorhaben Grundstücke für neue Bauprojekte hinzugewinnen. Häufig handelt es sich bei diesen Grundstücken indes um öffentliches Eigentum: Gleisflächen oder ein öffentliches Gebäude wie die frühere Stuttgarter Hauptpost, die zugunsten der heutigen Königsbau-Passagen abgerissen wurde, oder das Postamt in Esslingen, das dem Einkaufszentrum ES zum Opfer fiel.

Neue Immobilien gelangen so auf den Markt und stoßen auf eine hohe Nachfrage; nicht etwa, weil ein erhöhter Bedarf nach Ladenflächen und Büroräumen besteht, sondern weil sich aufgrund der wachsenden globalen Ungleichheit immer größere Kapitalmengen ansammeln, die nur noch auf dem Immobilienmarkt gewinnbringend investiert werden können.

### Wohnen wird Luxus

Mit der erhöhten Nachfrage nach Immobilien steigen die Grundstückspreise. Für Normalverdiener wird Bauland auf einmal unbezahlbar. Zudem steigt mit jedem Verkauf von Wohnimmobilien der Mietspiegel, und mit ihm steigen auch die Mieten, die sich ja an ihm orientieren. Jeder Sechste im Stuttgarter Innenstadtbereich ist bereits überschuldet und Jahr für Jahr landen mehrere Hundert Haushalte durch Räumungsklagen auf der Straße.

Dabei haben Städte Möglichkeiten, solchen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken: Freiburg schreibt seit Kurzem einen Anteil von 50 Prozent Sozialwohnungen an jedem Neubauprojekt vor, in München sind es seit Langem 30 Prozent, bei städtischen Grundstücken 50 Prozent. Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell



(SIM) verlangt dagegen nur 20 Prozent, und dies auch erst seit kurzer Zeit, während Esslingen bei der neuen Weststadt gänzlich auf Sozialwohnungen verzichten zu können glaubt. Viele Einwohner müssen daher einen immer höheren Anteil ihres Einkommens für die Miete ausgeben – Geld, das zum Leben und dann auch zum Einkaufen fehlt.

### Die Totengräber der Innenstädte

Schon viele Stadtverantwortliche sind den falschen Versprechen der Investoren willig gefolgt und so zu Totengräbern von Innenstädten und Einzelhandel geworden. Aus Unkenntnis oder Naivität? Nein! Die Sonntagsreden zu Fortschritt und moderner Stadtentwicklung verschleiern nur mühsam, dass leere Stadtkassen, Profitgier der Immobilienbranche und mafiöse Netzwerke zwischen Wirtschaft und Politik die treibenden Kräfte für die Zer-

### Stadtverantwortliche verschachern den öffentlichen Raum

störung gewachsener Strukturen und städtischer Kultur sind. Tatsächlich versetzen viele Stadtparlamente durch ihre Politik der »Stadtentwicklung« den Innenstädten vollends den Todesstoß und reduzieren den mündigen, streitbaren Souverän, den Citoyen, endgültig auf einen vom Kaufrausch abhängigen Shopping-Junkie. Und sie verschachern den öffentlichen Raum, der von allen Bürgern bezahlt wurde und deshalb allen Bürgern gehört. Damit entziehen sie ihn der öffentlichen Hand und leisten einer radikalen Privatisierungspolitik Vorschub. Und hier schließt sich der Kreis zur Bahnpolitik und zum Immobilienprojekt Stuttgart 21.

Dass ein derart zerstörerischer Umbau der Städte nicht alternativlos ist, zeigen Celle, Cottbus, Leer, Reutlingen und Völklingen: Hier musste die ECE ihre Mega-Shopingcenter-Pläne wieder aufgeben. ☛

### ☛ TUNNELBLICK UNTERSTÜTZEN:

IBAN: DE54 8309 4495 0003 2812 21  
BIC: GENODEF1ETK, EthikBank eG  
Inh.: ESIG e. V., Betreff: Tunnelblick  
Spenden sind steuerlich absetzbar.