

<http://www.immobilien-zeitung.de/113096/ece-laufen-mieter-davon>

CITY-POINT BRAUNSCHWEIG

ECE laufen die Mieter davon

Von Melanie Agne

Alle reden von den Schloss-Arkaden, aber was ist eigentlich mit dem City-Point Braunschweig? Das umgebaute ehemalige Hertie-Warenhaus steht zu über 50% leer. Centermanager ECE würde die Mall wahrscheinlich gerne abstoßen, muss sie aber laut Vertrag mit der Stadt bis zum Jahr 2018 betreiben. Seit zwei Jahren laufen zwischen ECE und dem Eigentümer, einem schottischen Pensionsfonds, Verhandlungen über neue Konzepte.



Rolltreppe ins Nichts: City-Point Braunschweig.

Bild: privat

"Bitte benutzen Sie den Panorama-Aufzug", steht an der Rolltreppe vom zweiten in den dritten Stock. Die Fahrtreppe rollt längst nicht mehr. Schaufensterpuppen stehen darauf. Der gläserne Aufzug fährt auch nicht weiter. Das Panorama, das man besichtigen könnte, wäre auch nur zu trist, denn drittes und viertes Obergeschoss stehen komplett leer.

Auslöser für die Entleerung der oberen Etagen war die Schließung der Schauhandlung sowie der Quelle-Filiale im Zuge der Karstadt-Insolvenz ab Ende 2009. Danach entfaltete sich das Leer-

standsdomino von oben nach unten. Auch im zweiten Stock sieht es schon mau aus: Reno hat dichtgemacht. Esprit folgte im September. Der Textiler ist schließlich noch am Kohlmarkt und hat längst eine weitere Filiale in den Schloss-Arkaden eröffnet. Auch bei Sport Sperk tickt die Uhr. Wenn sein Mietvertrag Ende 2012 ausläuft, bliebe nur noch Hallhuber auf der Ebene. Und selbst das italienische Eiscafé Tiziano verdient seit Jahren gutes Geld auf den angesagteren Flächen in den Schloss-Arkaden.

Platz 152 beim Shoppingcenter Performance Report 2011

Dass es um den City-Point schlecht steht, offenbarte zuletzt auch die Mieterbefragung im Rahmen des Shoppingcenter Performance Report 2011, den die Unternehmensberatung ecos- tra und der Immobiliendienstleister CB Richard Ellis ins Leben gerufen haben (siehe dazu "[Deutschlands beste und schlechteste Einkaufszentren](#)", IZ 45/11). Mit einer Note von 4,33 landete das Center auf einem der letzten Plätze (152). Die Umsätze dürften also bescheiden sein. Und das obwohl "die Mieter, die noch drin sind, über die Miete subventioniert und gehalten" werden, wie ein Immobilienmakler für Geschäftshäuser in Ia-Lagen zu berichten weiß.

ECE und der Eigentümer Scottish Widows Investment Partnership (Swip) verhandeln seit knapp zwei Jahren über neue Konzepte, die die Kundschaft wieder in die oberen Etagen bringen könnten. Keine leichte Aufgabe: 12.300 qm Verkaufsfläche gestapelt auf sechs Ebenen gelten als kaum noch erfolgreich zu bewirtschaften. Zumal der umgebaute ehemalige Hertie nicht einmal über Parkdecks auf dem Dach verfügt, die auch Kunden von oben bringen könnten.

Das dürfte mittlerweile auch dem schottischen Eigentümer Swip aufgegangen sein. Robert Matthews, der als Real Estate Investment Director bei Swip für den City-Point zuständig ist, gibt sich zuversichtlich: "Wir sind nicht verzagt. Wir werden investieren, was nötig ist, um das Objekt wieder nachhaltig betreiben zu können." Eine Investitionssumme nennt er freilich nicht. Mit einem größeren Umbau sei aber nicht zu rechnen, heißt es.

Das Thema scheint auch bei ECE mittlerweile eine gewisse Brisanz zu haben. Eine Anfrage zum aktuellen Leerstand an den Centermanager, Philipp Schröder, der den City-Point von der Burgpassage aus "mitmanagt", wird nicht durchgestellt und direkt aus der Hamburger ECE-Zentrale beantwortet: "Der Leerstand betrifft vor allem das dritte und vierte Obergeschoss, die komplett leer stehen. Mit einzelnen weiteren Mietbereichen führt das zu einem Leerstand über 50%, den man aber in den unteren Geschossen so nicht sieht. Die einzelnen unvermieteten Flächen in den anderen Geschossen werden von uns derzeit bewusst nicht vermietet, bis wir ein Gesamtkonzept für das Center verabschiedet haben. Die Branchen und Konzepte müssen dann auf den neuen Großmieter in den Obergeschossen abgestimmt werden", fasst ECE-Pres- sesprecher Christian Stamerjohanns die Lage zusammen. Schon im April hatte es auf eine An- frage der IZ allerdings geheißt, "die Verhandlungen mit den potenziellen Großmietern" seien "weit fortgeschritten, aber noch nicht abgeschlossen". Gerüchte in Braunschweiger Blät- tern, Media Markt käme in den City Point, dementiert er. Ein Sport-Artikler kommt wohl auch nicht infrage, da Sport-Scheck erst im vergangenen Jahr einen Mietvertrag über 2.600 m2 in der nicht weit entfernt liegenden Alten Post Am Kattreppeln unterzeichnet hat.

ECE dementiert Gerüchte um Media Markt

Doch welcher Großmieter will schon in den dritten und vierten Stock eines Einkaufszentrums, dessen Lage (Sack 5-11) seit Eröffnung der Schloss-Arkaden mehr und mehr ins Abseits zu geraten droht? Während die Geschäftshäuser in den Lagen Damm und Hutfiltern hinsichtlich der Miet- und damit auch der Wertentwicklung von den Schloss-Arkaden profitieren, haben Schuhstraße und Sack an Attraktivität eingebüßt. Schon ein Jahr nach der Eröffnung berichtete der Osnabrücker Ia-Lagen-Makler Lührmann: "Wenn man die Nachfrage zum Maßstab nimmt, haben sich Schuhstraße und Sack fast zur Ib-Lage entwickelt." ECE bestreitet Frequenzeinbußen rund um den City-Point seit Eröffnung der Schloss-Arkaden.

Friedrich Knapp, der Eigentümer der Textilkette New Yorker, hat immer wieder versucht, die Lage aufzuwerten. Knapp betreibt in der Schuhstraße auf 3.000 m² sein weltweit größtes Geschäft und hat auch nur wenige Meter vom City-Point entfernt (Am Sack 1) ein attraktives Geschäftshaus entwickelt. Doch schon dafür soll es von Mieterseite wenig Interesse gegeben haben. Darauf eröffnete mit Donna ein hochwertiges Damenmode-Konzept aus Hannover, an dem Knapp selbst beteiligt sein soll. Doch auch dieses Konzept hat sich nicht halten können. Ende 2011 schließt der Donna-Laden. Unternehmenssprecher Patrick Schlabe sagte einer Lokalzeitung, die Fläche sei zu groß, fast doppelt so groß wie das Mutterhaus in Hannover. Eine Rückkehr von Donna nach Braunschweig schließt er nicht aus. Der verfahrenen Lage am Sack wird das hochwertige Konzept aber nicht mehr nützen.

Chronik des Niedergangs:

Difa verkaufte Center rechtzeitig ins Ausland

Hat Centerentwickler ECE den City-Point schnellstmöglich verkauft, nachdem die Pläne für die Schloss-Arkaden in trockenen Tüchern waren? Der zeitliche Ablauf legt diesen Schluss nahe. Das Management des City-Points muss ECE allerdings bis 2018 weiterführen. Das hat die Stadt im Vorvertrag für die Schloss-Arkaden geregelt.

24. September 2002: ECE und die Stadtverwaltung Braunschweig schließen eine Entwicklungsvereinbarung über den Bau eines Einkaufszentrums.

7. Mai 2003: ECE verkauft den City-Point Braunschweig für 54 Mio. Euro an die Fondsgesellschaft Difa (heute Union Investment).

24. Juni 2003: ECE unterzeichnet den Vorvertrag über die Grundzüge der vertraglichen Regelungen für das Vorhaben ECE-Einkaufszentrum Schlosspark. Darin heißt es unter § 6(5): "ECE betreibt das Einkaufszentrum City-Point bis zum Ablauf des Betreibervertrages (2018) weiter und bemüht sich um eine Vertragsverlängerung. Bei vorzeitiger Beendigung des Betreibervertrages entrichtet ECE eine Vertragsstrafe in Höhe von 100.000 Euro für jedes Jahr, um das der Vertrag vorzeitig beendet wird. Dies gilt nicht, wenn ECE nachweist, dass die Beendigung nicht von ECE zu vertreten ist oder wenn der City-Point an einen Dritten veräußert wird und die Zusammenarbeit aus Sicht von ECE unzumutbar ist (z.B. Scientology, Konkurrenzunternehmen). Eine solche Unzumutbarkeit kann nicht aus dem Betrieb des ECE-Centers im Schlosspark hergeleitet werden."

29. Juni 2006: Difa verkauft den damals noch voll vermieteten City-Point für 60 Mio. Euro an Scottish Widows Investment Partnership (Swip). Die Schotten tätigten mit dem Center ihr erstes direktes Investment in Deutschland.

29. März 2007: Die Schloss-Arkaden eröffnen. Seitdem geht es mit dem City-Point stark bergab. Ab Ende 2009 schließen im Zuge der Karstadt-Insolvenz die Schaulandt- sowie die Quelle-Filiale. Der Leerstand greift auf die anderen Etagen über. Mittlerweile sind die oberen zwei Etagen verwaist. ECE beziffert den Leerstand auf über 50%; im Erdgeschoss etwa wird er als Sitzgruppe kaschiert.

TIPP!

Eine eindrückliche Bilderstrecke bietet der Braunschweig-Spiegel unter Politik, Kategorie Stadtentwicklung mit einem Artikel von Uwe Meier: "[City Point - macht OB Hoffmann noch das Licht aus?](#)"

Ausschnitte folgen auf den nächsten Seiten.







