



Bild: dpa/J. Zick

Interview | Mall-Sterben in Berlin

"Kaufhäuser sind ein Produkt der Vergangenheit"

11.07.20 | 11:13 Uhr

Berlin gilt mit fast 70 Einkaufszentren als Mall-Hauptstadt. Doch nicht erst seit der Coronapandemie kämpfen einige gegen Leerstand. Das Kaufverhalten der Menschen hat sich verändert. Ist das das Ende der Konsumpläste? Ein Gespräch mit dem Architekten Ralf Petersen.

38 Kommentare

Jahrelang lockten Shoppingcenter Kunden mit ihrer riesigen Auswahl, ihrer Erreichbarkeit und einem Übermaß an Events und Veranstaltungen. Jedes Jahr, so schien es, kamen mehr und mehr Malls in das Stadtteil Berlins hinzu. Doch besonders während der Corona-Krise versuchen viele unnötige Ausgänge in Menschenmengen zu verhindern. War es das mit Malls und Kaufhäusern so wie sie kennen? Und was könnte theoretisch mit dem Platz geschehen, den diese Bauten hinterlassen.

rbb|24: Die Kaufhauskette Galeria Karstadt Kaufhof hat jüngst beschlossen 62 ihrer Filialen in ganz Deutschland zu schließen. Schon seit einigen Jahren sind Warenhäuser und Malls längst nicht so profitabel wie noch Anfang der 2000er. Bedeutet das das Ende der Malls?

Ralf Petersen: Das glaube ich nicht. Einige der Malls, die heute erfolgreich sind, können auch zukünftig erfolgreich sein. Dazu müssen sie aber drei Faktoren oder Grundvoraussetzungen erfüllen. Die erste ist das Konzept: Wie ist die Zusammensetzung? Wie viel Geschosse hat die Mall? Wie ist die Atmosphäre in so einem Haus? Ist es das "Place to be" oder ist es das nicht? Zweitens: Die Qualität der Lage und die Erreichbarkeit. Drittens: Die Frage des Betriebs. Wird eine Mall sorgfältig betrieben. Verhindert man Leerstände. Wie schnell wird vermietet. Bietet sie Attraktionen, Bequemlichkeiten.

High End Malls, aber auch Markthallenkonzepte wie die Markthalle 9, bilden Lebensfreude ab. Aber es gibt auch eine Menge Malls, die in den 70er und 80er Jahren entstanden sind. Die sind einfach nur Flächen, die irgendwie besetzt wurden.

ZUR PERSON



Ralf Petersen ist Architekt und Professor für Baukonstruktion und Entwerfen an der Hochschule für Technik in Stuttgart. Seit 2008 betreibt er ein Architekturbüro in Berlin zur Entwicklung von urbanen Strategien. Mit Lehr- und Forschungsprojekten war er 2014 am Kyoto Institute of Technology in Japan und 2017 an der Rhode Island School of Design in den USA beschäftigt.

Das Kaufverhalten der Menschen hat sich nicht erst durch das Coronavirus verändert. Aber besonders jetzt versucht man unnötige Ausgänge in der Menschenmenge zu verhindern? Ist das Virus ein Brandbeschleuniger für das viel befürchtete Mall-Sterben?

Die Änderung des Kaufverhaltens hat nichts mit den Malls zu tun. Man konnte ja während des Lockdowns praktisch nicht einkaufen. Das war eine Sondersituation. Mit dem Lockdown hat natürlich auch der Umsatz der Malls gelitten. Im Zuge der Corona-Krise sieht man, dass eine größere Wirtschaftskrise folgt. Es entsteht eine Verunsicherung, da gibt man Geld nur ungern aus und somit ist auch der Konsum reduziert. Sogar merkt der Handel als allererstes.

Natürlich wird der Onlinehandel attraktiver und profitiert von diesem Lockdown. Genauso wie in der Arbeitswelt werden wir auch Veränderungen im Handel wahrnehmen. Der Handel wird sich digitalisieren. Für die Kaufhäuser wird es schwierig. Aber eine Mall, die gut aufgestellt ist, wird auch zukünftig gut funktionieren. Das KaDeWe oder die Galerie Lafayette in Paris funktionieren. Das hat mit der Art zu tun, mit der diese Häuser betrieben werden.

Aber Kaufhäuser aus der Zeit um 1900, wie Karstadt, funktionieren seit mehreren Jahrzehnten nicht. Sie sind ein Produkt der Vergangenheit.

Malls haben in der Vergangenheit besonders dazu beigetragen, dass kleinere Geschäfte schließen mussten. Viele Innenstädte wurden dadurch leergefegt. Werden sich nun wieder kleinere Läden in der Innenstadt ansiedeln?

Es gibt schon seit langem Pläne Städte zu vitalisieren, indem Einzelhandelskonzepte konzipiert werden. Der erste Versuch war, bestimmte Sortimente nur in den Innenstädten zu verkaufen. Aber das allein reicht nicht. Es ist wichtig, die Innenstädte zu urbanen Gebieten zu machen. Das kann man nur, wenn man viele Nutzungen nebeneinander hat - Handel und Arbeiten und Wohnen und Kultur an einem Standort. Es ist wichtig, dass die Menschen in die Stadt zurückkehren und in der Stadt leben.

Malls lockten früher riesige Menschenmengen an. Können sie denn nicht wieder Leben in die Stadt einhauchen?

Malls sind kuratiert und kontrolliert und mit erzwungenem Konsum verbunden. Weil alle Flächen ökonomische Frequenz generieren müssen. Das ist nur scheinbar öffentlicher Raum. Da kann man sich nicht nach Ladenschluss treffen. Eine simulierte Urbanität ersetzt keine Innenstadt.

Bedeutet das auch einen Wandel in der Gesellschaft? Weg vom Konsum und hin zu freiem öffentlichen Raum in Parks oder Plätzen?

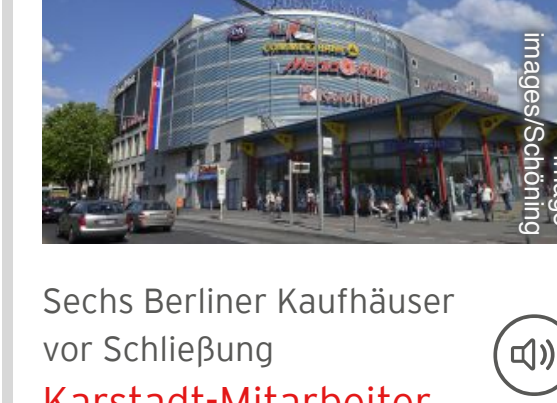
Es ist so, dass die Innenstädte in den vergangenen 30-40 Jahren mit Einfluss des Handels und Konsums konzipiert wurden. Jetzt gibt es aber ein Überangebot. In jeder Innenstadt und in jeder Fußgängerzone Deutschlands sind dieselben Anbieter und Läden angesiedelt. Da macht es keinen Sinn, irgendwo hinzufahren. Die Lustschwelle ist verschwunden. Man kriegt niemanden dazu, von einer Stadt in die nächste zu fahren, um etwas zu kaufen. Ich glaube, dass ist nicht nur dem Handel geschuldet, die Gesellschaft wandelt sich. Die Menschen verselbstständigen sich und machen sich unabhängig von ihrem Konsumenten-Dasein.

Sollten Platz aus den Innenstädten verschwinden, wäre der viel Platz gesorgt. Berlin hat bekanntlich Platzmängel, der den Wohnungsbau erschwert. Können Malls in Wohnraum umgewandelt werden?

Die Strukturen der Malls sind anders als Wohnhäuser. Da müsste man intervenieren, um Licht und Luft schaffen. Wohnungen brauchen Balkone oder einen Kontakt ins Freie. Malls sind bekannt dafür, keine Fenster zu haben. Es reicht nicht, Betten in die Malls zu schieben. Man muss umbauen oder abreißen und neu sortieren.

Aber es ist wichtig, dass Menschen in den Städten wohnen, die bis jetzt als Warenlager vergreift wurden. Die Menschen müssen wieder in der Stadt leben.

MEHR AUF RBB



Sechs Berliner Kaufhäuser vor Schließung Karstadt-Mitarbeiter demonstrieren in Neukölln für Joberhalt

Auf dem Land ist es wiederum eine andere Geschichte. Dort benötigen Menschen dringender Einkaufsmöglichkeiten. Heiße das, Malls könnten sich in kleineren Städten ansiedeln?

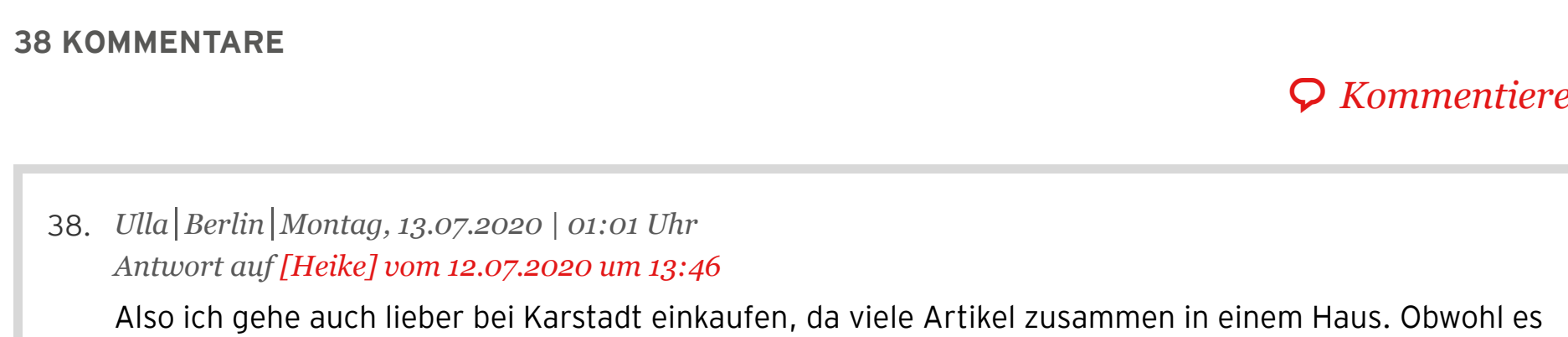
Malls benötigen große Einzugsgebiete und Besucherzahlen. Für ländliche Regionen braucht man andere Entwicklungskonzepte. Man muss darüber nachdenken, ob man nicht Handel und medizinische Versorgung kombiniert, wie es zum Beispiel in den USA gemacht wird. Nur ein Supermarkt und ein Bäcker reichen nicht aus.

Diese Einkaufsmöglichkeiten auf dem Land müssen aber auch ein Ort sein, der gesellschaftliches Leben bietet. Da muss man Menschen treffen können, ohne unbedingt einen Einkaufswagen vor sich herzuschieben.

Die neue Arbeitswelt mit Homeoffice gibt ländlichen Regionen jetzt völlig andere Möglichkeiten. Plötzlich kann ich mich auch mit dem Laptop an den See setzen. Dazu muss man es aber auch attraktiver machen, aufs Land zu ziehen.

Danke für das Gespräch.

Das Interview führte Efthymis Angeloudis, rbb|24






38 KOMMENTARE

Kommentieren

- 38. Ulla | Berlin | Montag, 13.07.2020 | 01:01 Uhr
Antwort auf [Heike] vom 12.07.2020 um 13:46
Also ich gehe auch lieber bei Karstadt einkaufen, da viele Artikel zusammen in einem Haus. Obwohl es nicht mehr so ist wie früher. Da sollte man das unfähige Management austauschen.
[Antworten](#)
- 37. Jaja | Sonntag, 12.07.2020 | 19:57 Uhr
Das Konzept der Mall kommt zwar aus den USA, aber wir haben es anders gemacht. Große Malls in den USA haben Kaufhäuser dabel, Restaurants, Kinos, Sportanlagen. Und immer Parkplätze. In de... [mehr...](#)
[Antworten](#)
- 36. Helmut Krüger | Potsdam | Sonntag, 12.07.2020 | 16:33 Uhr
"Weil alle Flächen ökonomische Frequenz generieren müssen. Das ist nur scheinbar öffentlicher Raum. Da kann man sich nicht nach Ladenschluss treffen. Eine Simulierte Urbanität ersetzt nicht eine... [mehr...](#)
[Antworten](#)
- 35. Heike | Berlin | Sonntag, 12.07.2020 | 13:46 Uhr
Ich habe bei Hertie in Spandau gelernt. Es war für die Kunden ein Vergnügen dort einkaufen zu gehen, man hat alles was man brauchte bekommen. Teure Parfümerie, aber auch preiswerte Drogerie... [mehr...](#)
[Antworten](#)
- 34. Neumann | Berlin | Sonntag, 12.07.2020 | 12:44 Uhr
Die klassischen alten Kaufhäuser, wo man alle Waren für den täglichen Bedarf kaufen konnte, sind doch spätestens schon in den 90er Jahren "gestorben". Damals fing man an, das Sortiment auszude... [mehr...](#)
[Antworten](#)
- 33. Gnome | Sonntag, 12.07.2020 | 11:39 Uhr
Antwort auf [Alfred Neumann] vom 12.07.2020 um 01:07
Otto ist aber zu teuer und bietet z.B. veraltete "weiße Ware" als Schnäppchen zum Normalpreis an. Otto macht nichts falsch, lieber online als gar nichts verkaufen.
[Antworten](#)
- 32. Neo | Sonntag, 12.07.2020 | 08:52 Uhr
Die "Mall" verdrängt die klassischen Kaufhäuser, wie Karstadt, Hertie usw. Damit ist das Kaufhaus, dass ein volles Sortiment anbietet, wie es bereits beschrieben wurde, ein eher sinnvollerer Ha... [mehr...](#)
[Antworten](#)
- 31. Lothar/Charlottenburg | Sonntag, 12.07.2020 | 08:27 Uhr
Antwort auf [Al-Westberlinerin] vom 11.07.2020 um 18:52
Genauso handhabe ich es auch. Nur ein paar gebrauchte Kindle Bücher über Amazon. Alles weitere was ich benötige wird hier vor Ort eingekauft.
[Antworten](#)
- 30. Gnome | Sonntag, 12.07.2020 | 07:36 Uhr
Antwort auf [Heinrich] vom 11.07.2020 um 12:32
Mir egal, mein Einkommen ist auch begrenzt.
[Antworten](#)
- 29. Huch | Sonntag, 12.07.2020 | 03:52 Uhr
Was qualifiziert einen Architekten zu solchen Aussagen? Das ist doch eher etwas für Sozialwissenschaftler. Es geht um das Verhalten von Menschen.
[Antworten](#)
- 28. Sascha | Sonntag, 12.07.2020 | 02:02 Uhr
Ich gehe gerne in Malls und Shoppingcenter. Aber nicht in jene, wo mich RRG mit meinem Auto weg schikanieren. Da fahre ich lieber ein paar Meter weiter zB ins A10 Center. Da brauch RRG dann... [mehr...](#)
[Antworten](#)
- 27. Alfred Neumann | Berlin | Sonntag, 12.07.2020 | 01:07 Uhr
Antwort auf [Rebecca] vom 11.07.2020 um 09:31
Otto ist erfolgreich mit seinem Versandgeschäft, während das jahrzehntelange Kaufhaussterben ohne Renaissance zu Ende gehen könnte. [mehr...](#)
[Antworten](#)
- 26. toberg | Sonntag, 12.07.2020 | 00:13 Uhr
Für solche Frage-Antwortspiele bedarf es keine studierten „Experten“. Diese Fragen hätte jeder auch so beantworten können, der wachen Auges durchs Leben geht und auch noch „die guten alten... [mehr...](#)
[Antworten](#)
- 25. nina | Berlin | Samstag, 11.07.2020 | 22:37 Uhr
Antwort auf [Sabstie acker] vom 11.07.2020 um 12:25
Was für eine krude Verbindung hier gezogen wird. Hauptsache das Shoppingerlebnis ist zeitgemäß und, äh, welttoffen, irgendwie unterwegs im weltweiten Netz... [mehr...](#)
[Antworten](#)
- 24. Al-Westberlinerin | Samstag, 11.07.2020 | 18:52 Uhr
Also ich habe durch Corona nicht ein einziges Teil mehr online bestellt als vorher. Was ich wo bestelle? Druckerpatronen über Amazon. Der Rest wird vor Ort gekauft. Dreimal umschicken, weil's nicht... [mehr...](#)
[Antworten](#)
- 23. Mail | Samstag, 11.07.2020 | 18:21 Uhr
Ganz ehrlich... Manchmal ist diese diese Diskussion daneben. Früher gab es nur Marktplätze und fliegende Händler. Dann gab es Tante Emma Läden, dann Spezialgeschäfte. Marktplätze gab es... [mehr...](#)
[Antworten](#)
- 22. Susanne Emde | Berlin Spandau | Samstag, 11.07.2020 | 17:05 Uhr
Die Filialen in Berlin haben schwarze Zahlen geschrieben und werden trotzdem geschlossen. Es geht wohl nur um die Immobilien. In der Berliner Innenstadt entstehen unzählige Büros aus denen... [mehr...](#)
[Antworten](#)
- 21. Lothar/Charlottenburg | Samstag, 11.07.2020 | 16:32 Uhr
Antwort auf [Norbert Schulz] vom 11.07.2020 um 14:03
Danke für diesen Lacher. Mußte dabei prompt an die Filmszene mit Meatloaf in Rocky Horror Picture Show denken" Hot Patootie Bless My Soul.....".
[Antworten](#)
- 20. Sascha | Samstag, 11.07.2020 | 14:37 Uhr
Ich würde öfter in Ladengeschäften gehen statt im Internet. Leider gibt es keine Beratung mehr vor Ort, da kann ich es auch bequem im Internet bestellen und zurückschicken. Den Vorteil der... [mehr...](#)
[Antworten](#)
- 19. M. Weber | Samstag, 11.07.2020 | 14:23 Uhr
Der kleine Einzelhandelsladen wurde ehemals platt gemacht von den Kaufhäusern, diese wiederum bestimmten in einem hohem Umfang die Preise, wer für wie viel Geld seine Ware in den Häuse... [mehr...](#)
[Antworten](#)

Weitere Kommentare anzeigen
Kommentartexte aufklappen

- DAS KÖNNTE SIE AUCH INTERESSIEREN**
-  **DRK streitet mit Landkreisen um Kilometergeld**
 -  **Bodendienstleister Wisag plant drastischen Stellenabbau**
 -  **"Die Verluste im letzten halben Jahr waren zu groß"**

nach oben

 <p>RBB24</p> <ul style="list-style-type: none"> Nachrichten Studio Frankfurt Studio Cottbus Wetter Netiquette RSS-Feeds Datenschutz Kontakt 	<p>RBB-ONLINE.DE</p> <ul style="list-style-type: none"> Fernsehen Radio und Podcast Mediathek Programmprojekte 	<p>KONTAKT & SERVICE</p> <ul style="list-style-type: none"> Hilfe Rechtliche Hinweise Frequenzen - Fernsehen Frequenzen - Radio Korrekturen Mitschnittservice rbb Shop 	<p>DER RBB</p> <ul style="list-style-type: none"> Unternehmen Presse Rundfunkbeitrag Wegbeschreibung / Anfahrt
---	---	--	---