

Einzelhandel im Landkreis – in Konkurrenz zur Metropole München



Manfred Herz, Inhaber Firmengruppe Herz

Einzelhandel im Landkreis bedeutet: „Ein starker Konkurrenzdruck zur verkehrsmäßig hervorragend angebundenen Metropole München sowie einer extremen Kostenbelastung durch weit überdurchschnittlich hohe Mieten“.

Auch der Landkreis Starnberg wurde in den letzten Jahren von der Krise im Einzelhandel nicht verschont. Viele, darunter alt eingesessene, renommierte Fachgeschäfte, mussten schließen. In der Konsequenz stehen auch in exponierten Lagen Ladenflächen über einen längeren Zeitraum leer. So musste sogar in der Kreisstadt Starnberg das einzige, über Jahrzehnte etablierte Kaufhaus, schließen. Gleichzeitig gelingt es seit Jahren nicht, Objek-

te, wie das neue Geschäftshaus "Centrum" in Starnberg zu beleben und dauerhaft mit attraktiven Mietern zu füllen. Letztendlich führt Leerstand im Einzelhandel zu einem Verlust an Attraktivität für die Bürger der Städte und Gemeinden und deren Besucher sowie eine Verlagerung der Kaufkraft in die nahegelegene Metropole München. Erschwerend hinzu kommt, dass dem klassischen Facheinzelhandel aufgrund der starken Kostenbelastung in Bezug auf hohe Miet- und Lohnkosten von restriktiven Banken immer häufiger die Unterstützung entzogen wird. Schließlich gilt der Einzelhandel aus der Sicht der Banken schon seit längerem als Risikobranche.

Im Außenbereich der Gemeinden macht die bundesweite Entwicklung im Handel mit einer extremen Zunahme von Discountmärkten auch vor dem Landkreis Starnberg nicht halt.

Aldi, Lidl und Co. etablieren sich an den Ortsrändern und hohlen zusätzlich das Einkaufsvolumen im innerörtlichen Bereich aus. Durch sensible Bürger, weitsichtige Kommunalpolitik in Verbindung mit gut überlegtem Baurecht, konnten zumindest

riesige Einkaufszentren auf der grünen Wiese mit mehreren 1000 Quadratmetern vermieden werden. Irreparable Fehlentscheidungen mit ausufernden Verkaufsflächen an den Ortsrändern, die es in den neuen Bundesländern nahezu in jeder Kommune gibt, sollten Warnung genug sein! Eine allmähliche Verödung der Innenstädte ist deren Konsequenz.

Firmengruppe Manfred Herz

Herz Immobilien Management GmbH koordiniert und verwaltet ausschließlich den Immobilienbestand der Firmengruppe Herz und entwickelt und verwirklicht Konzepte von neu erworbenen Bestandsimmobilien.

In den letzten Jahren wurden im Landkreis Starnberg in der Gemeinde Herrsching ein über 6000 Quadratmeter großer Gewerbepark sowie ein Einkaufszentrum entwickelt. Ein weiteres Einkaufszentrum entstand in Gilching.

Beim Erwerb von Objekten werden von Eigentümer Manfred Herz, studiertem Betriebswirt, gezielt solche ausgewählt, die durch einen hohen Leerstand, ein schlechtes optisches



Einkaufen unter einem Dach – Herz Einkaufspark, Herrsching

Erscheinungsbild oder schwierige Eigentumsverhältnisse auffallen. Mit entsprechender Kompetenz wird für solche Objekte, in enger Absprache mit der jeweiligen Gemeinde, ein neues Nutzungskonzept entworfen sowie ein passender Branchenmix entwickelt. Erst dann wird entschieden,

ob die Mietflächen an namhafte Filialisten wie REWE, Tengelmann, EDEKA usw. oder an lokale Unternehmen vermietet werden.

Mit ca. 15.000 qm Gewerbefläche und über 1,5 Mio. Besuchern pro Jahr in den eigenen bzw. vermieteten

SB-Märkten ist die Firmengruppe Herz der größte Vermieter bzw. Einzelhändler im Landkreis Starnberg.

Als Besonderheit für einen Objektentwickler verfügt die Firmengruppe Herz über eine eigene Einzelhandelskompetenz. So werden ausgesprochen erfolgreich großflächige Einzelhandelskonzepte in verschiedenen Nonfood-Bereichen, wie Kaufhaus (Kaufhaus Herz), Baumarkt (Hobbyland Gilching, Hobbyland Herrsching), Mode (City-Kauf), umgesetzt. Durch diese seltene Kombination von Immobilien- und Einzelhandelsaktivitäten gelingt es der Firmengruppe Herz, gerade schwer vermietbare Flächen im Ober- und Untergeschoss erfolgreich in ein Einzelhandelsgesamt-konzept einzubinden.

Auch außerhalb des Landkreises Starnberg investiert die Firmengruppe Herz in Bestandsimmobilien, die nach dem selben Konzept erworben, entwickelt und erfolgreich vermietet werden.



Herz-Einkaufszentrum in Gilching mit über 10.000 Besuchern pro Woche



Gewerbepark Herz, Herrsching – Büros, Gewerbeflächen und Einzelhandel über 6.000 m² Fläche