

# Rechtzeitige Revitalisierung lohnt sich

„Strategien zur Revitalisierung von Shoppingcentern“ ist das Thema der Diplomarbeit von Christoph Ziercke, die dieser am Studiengang Immobilienwirtschaft der Fachhochschule Nürtingen vorgelegt hat.

Nach Zierckes Auffassung müssen Strategien zur Revitalisierung entwickelt werden, die eine einheitliche und marktgerechte Vorgehensweise bei der Maßnahme gewährleisten. Diese Strategien sollen den Prozess der Revitalisierung unterstützen und durch alle Phasen des Vorhabens den Investor begleiten. Sie beschränken sich nicht nur auf neue Konzeptansätze für das zu revitalisierende Shoppingcenter, sondern schließen, so Ziercke, andere Fragestellungen – beispielsweise die der einzelhandelsbezogenen Marktforschung – mit ein.

In der sehr praxisbezogenen Diplomarbeit wird ein „Sechs-Phasen-Modell der Revitalisierung“ entworfen, das auch die Auseinandersetzung mit in der Fachliteratur vertretenen Standardmeinungen nicht scheut und als richtungsweisend gelten kann. Die sechs Phasen sind nach Zierckes Konzept: Auslöser und Ist-Analyse, einzelhandelsbezogene Marktforschung, Konzeption, Due Diligence, Umsetzung und schließlich Sicherung der Maßnahme.

Im Rahmen der Umsetzung der Revitalisierung kommt dem Facility Management eine besondere Rolle zu. Ziercke dazu: „Als ein integrierter Dienstleistungsansatz werden drei Wertschöpfungsketten zusammengeführt. Die Wertschöpfungskette der Bauwirtschaft wird mit der Servicewertschöpfungskette kombiniert, z.B. im Betreiben des revitalisierten Shoppingcenters im Anschluss an die eigentliche Maßnahme. Im Gegensatz hierzu steht die immobilienwirtschaftliche Ausrichtung, die als Ausgangspunkt das Grundstück und dessen immobilienwirtschaftliche Aufwertung bzw. Entwicklung von Immobilienwerten sieht.“ Es entstehe daher eine effektive Geschäftssymbiose.

Durch das Facility Management wird „eine ganzheitliche Betrachtung des zu revitalisierenden bzw. des revitalisierten Shoppingcenters gewährleistet.“ Für Ziercke ist das FM „kein Instrument des Center-Managements für die Sekundärprozesse, sondern ein Teil des Kerngeschäftes selbst“. Dies wird seines Erachtens insbesondere bei der Durchführung von Revitalisierungsmaßnahmen deutlich. (ae)

*Die Diplomarbeit von Christoph Ziercke (christoph.ziercke@hamburg.de) wurde an der Hochschule Nürtingen von Prof. Dr. Stephan Kippes (kippes@asg.fh-nuertingen.de) betreut.*