

Positionspapier

Radiusklauseln in Factory Outlet Center

Standort- und Verkehrspolitik
Dezember 2013

Präambel

Der deutsche Einzelhandel mit seinen ca. 400.000 Einzelhändlern und rund 3 Mio. Beschäftigten ist geprägt durch seine Diversifizierung und Spezialisierung sowie sein hohes Maß an Flexibilität und Innovationskraft.

Dies drückt sich beispielsweise in den vielen unterschiedlichen Branchen, in der Breite und Tiefe der Angebote, in den diversen Vertriebsformen sowie in den stark differierenden Flächenansprüchen in Bezug auf die bevorzugten Standortlagen sowie in der Größe der einzelnen Unternehmen aus.

Hierbei stehen die unterschiedlichen Vertriebsformen und Standorte in einem freien Wettbewerb zueinander. Um die Versorgung der Bevölkerung in einem Höchstmaß zu garantieren und dem Anspruch der „Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Bundesgebiet“ (Art. 72 Grundgesetz) gerecht zu werden, wurde hierzu im Raumordnungsgesetz (ROG) der rechtliche Rahmen gesetzt. Paragraph 2 ROG besagt daher: „Leitvorstellung bei der Erfüllung der Aufgabe nach Absatz 1 ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt.“

Aktuelle Relevanz

In der Stadt Montabaur beabsichtigt ein Investor ein Factory Outlet Center (FOC) zu eröffnen. Er fühlt sich durch die bestehenden Radiusklauseln des ca. 150km entfernten FOC „Wertheim Village“ negativ betroffen.

Die Prüfung durch das Bundeskartellamt

Im Zuge der Planung für ein Factory Outlet Center (FOC) in Montabaur hat dieser Investor das Bundeskartellamt bzgl. der Prüfung der sogenannten Radiusklausel eingeschaltet. Das Bundeskartellamt hat zur Prüfung sämtliche Betreiber von FOC's in Deutschland zur Offenlegung ihrer Mietverträge angeschrieben. Es ist anzunehmen, dass das Bundeskartellamt bezweifelt, dass die Radiusklauseln mit den Regeln des freien Markts zu vereinbaren sind.

In einer „vorläufigen Beurteilung“ lehnt das Bundeskartellamt die Radiusklausel in FOC-Verträgen ab:

- Es sei keine „andere Zweckbestimmung ersichtlich als die, Wettbewerber vom Markt auszuschließen oder deren Marktzutritt zu erschweren“
- Ein erkennbarer Vorteil für die Verbraucher ist nach Aussagen des Bundeskartellamts ebenfalls nicht zu erkennen da „durch die Radiusklauseln (...) die Einkaufsmöglichkeiten im Einzugsgebiet des FOC Wertheim beschränkt (werden)“

Das Gerichtsverfahren vor dem Landgericht Mannheim

Der Investor des FOC Montabaur geht des Weiteren gerichtlich gegen den Betreiber des FOC Wertheim vor. In einer ersten Entscheidung hat die 2. Kammer für Handelssachen am Landgericht Mannheim im Juni die Eilbedürftigkeit des Themas verneint und den Erlass einer einstweiligen Verfügung abgelehnt.

Das Verfahren begann am 7. November 2013 vor dem Landgericht Mannheim (Az. 22 O 20/13 Kart.). Der Investor erklärte zu Beginn der Verhandlung, dass er mit einer Reduzierung der Radiusklauseln vom Wertheim Village auf 145km zufrieden wäre. Diesem Vorschlag wurde vom Betreiber des FOC Wertheim Village nicht gefolgt. Ein Urteil wird möglicherweise schon am 12. Dezember 2013 verkündet.

Das Verfahren vor der Wettbewerbsbehörde der Europäischen Union

Im Widerspruch zu den Bestrebungen am Standort Wertheim, an dem der Betreiber des dortigen FOC sich vehement für den Erhalt der Radiusklauseln einsetzt, kämpft derselbe anderenorts für die Freigabe des Marktes. So läuft seit 2011 ein von diesem Betreiber angestregtes Verfahren vor der Wettbewerbsbehörde der Europäischen Union gegen das Land Niedersachsen.

Hintergrund: Niedersachsen hat 2009 entschieden, dass außerhalb eines Oberzentrums nur ein FOC in Soltau genehmigt werden darf. Begründung: Touristische Stärkung der Lüneburger Heide. Der Betreiber möchte jedoch im 16,8km entfernten Bisingen ebenfalls ein FOC errichten.

HDE-Position

Factory Outlet Center sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und sollten daher auch so bewertet werden. Sie schädigen durch ihre in der Regel falschen Standorte (nicht integriert, nicht oberzentral) die im Einzugsgebiet befindlichen Innenstädte. Die vermutete Streuwirkung infolge der großen Einzugsbereiche wird durch die mittlerweile vorliegenden Erfahrungswerte negiert. Verschärfend wirkt die starke Ausrichtung auf zentrenrelevante Sortimente und hier insbesondere auf das Leitsortiment des Innenstadthandels: Bekleidung.

Zudem zeigen die großen Einzugsbereiche, dass diese Vertriebsform durch den Bedeutungsüberschuss den diese Factory Outlet Center für die jeweiligen Standortgemeinden auslösen, nur in Oberzentren angesiedelt werden dürfen. Diese Standortbestimmung steht jedoch im Dissens zu den Bestrebungen der FOC-Betreiber, da ihre potentiellen Mieter (Hersteller von Markenartikel) möglichst keine Beeinträchtigung ihrer sonstigen Distributionswege (z.B. Verkauf in Fachgeschäften der oberzentralen Innenstädte) wünschen. Neben der Verkehrsgunst ist dies eines der Hauptauswahlkriterien für einen FOC-Standort, was jedoch den Zielen der Raumordnung völlig widerspricht.

Die momentanen Gerichtsverfahren stellen erstmalig die Auswirkungen von gegeneinander konkurrierenden Factory Outlet Centern dar. In der Konsequenz zeigt sich, dass sich die Einzugsbereiche der FOC's zukünftig überlagern werden, so dass die Wirkung auf die in diesen Einzugsbereichen befindlichen Innenstädten, noch deutlicher zutage treten. Hierdurch muss die unterstellte Streuwirkung der FOC's nochmalig hinterfragt werden. Dies kann aber nicht zu dem Schluss führen, dass die bestehenden FOC's über die Radiusklauseln einen Bestandschutz genießen dürfen.

Räumliche Restriktionen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen dürfen nicht auf dem Bestandsschutz für den bereits ansässigen Einzelhandel basieren, vielmehr ordnet der rechtliche Rahmen die Angebotsstruktur im Sinne gleichwertigen Versorgung der Bevölkerung in allen Landesteilen.

Der Handelsverband Deutschland spricht sich daher gegen die Radiusklauseln der Factory Outlet Center aus, da diese dem Bestandsschutz der existierenden Factory Outlet Center dienen.

Dieser Bestandschutz dürfte auch vor dem Hintergrund der Europäischen Gesetzgebung unzulässig sein (Niederlassungsfreiheit).

Ausblick

Die FOC-Betreiber werden auch in der Zukunft ein hohes Interesse an der Besetzung der besonders renditeträchtigen Standorte haben. Die jüngsten Bestrebungen von FOC-Betreibern im Einzugsgebiet eines bestehenden FOC's ein weiteres FOC zu entwickeln zeigen, dass die FOC-Betreiber sich nicht an einer eventuellen Marktsättigung im Raum orientieren. Daher ist die Voraussage, dass infolge einer eintretenden Marktsättigung nur eine begrenzte Anzahl von FOC's in Deutschland entwickelt werden falsch. Es zeigt sich hierdurch eindeutig, dass eine ideale Verteilung der FOC's im Raum kein realistisches Zukunftsszenario ist.

Da die zumeist angestrebten Standorte der FOC's nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen (FOC nur in den zentralörtlichen Bereiche der Oberzentren) ist die Landesplanung aufgrund dieser Tatsachen erneut aufgerufen, ihre eigenen Ziele nicht leichtfertig durch Zielabweichungsverfahren zu unterminieren.