

Argumente

Behauptungen der Entwickler neuer
Einkaufszentren in Mittelzentren

und

empirische Feststellungen am Beispiel der
2008 eröffneten Stadtgalerie in Hameln

Fragen zu den Auswirkungen eines neuen Einkaufszentrums in Goslar

- Werden sich die Passantenfrequenzen in den Straßen der Innenstadt ausdünnen?
- Wird dadurch der bestehende Einzelhandel in der Altstadt beschädigt?
- Wie wirkt sich ein neues Center auf die Beschäftigung im Einzelhandel aus?
- Ist ein neues Center insgesamt positiv oder negativ für die Stadtwirtschaft?

Auswirkungen auf die Passantenfrequenz in der Altstadt

1. These der Entwickler (Developer):

Die Umleitung von Passanten aus der Altstadt in das Center soll beim bestehenden Einzelhandel durch zusätzliche Kunden aus dem Umland weitgehend ausgeglichen werden.

Ein neues Center muss daher mit mindestens 20.000 qm VK.-Fläche so groß sein, dass es eigene „Strahlkraft“ im Umland entwickelt

Auswirkungen auf die Umsätze des bestehenden Einzelhandels

2. These der Entwickler:

Die Umsatzverlagerungen in das Center sollen im Durchschnitt unter 10% der bestehenden Innenstadtumsätze liegen.

Lediglich im Bereich Textil/Bekleidung werden bis zu 15% Verlagerung von Umsätzen zugestanden.

Auswirkungen auf die Beschäftigung im Einzelhandel

3. These der Entwickler:

Die Beschäftigung im Einzelhandel der Stadt nimmt durch ein Center insgesamt zu.

Der Saldo zwischen neuen Centerarbeitsplätzen und abgebauten Stellen im Einzelhandel der Innenstadt ist positiv.

Ein 20.000 qm Center schafft 1.000 neue „Arbeitsplätze“.

Wirkungen eines Einkaufszentrums auf die Stadtwirtschaft insgesamt

4. These der Entwickler:

Durch den Bau des Centers werden Investitionen bis zu 100 Mio. € in die Stadt fließen.

Umsätze und Wertschöpfung des Einzelhandels in der Stadt insgesamt werden durch den Zustrom neuer Kunden wachsen.

Die Beschäftigung im Einzelhandel wird insgesamt zunehmen.



ECE





ECE



Beobachtung der Verlagerungen des Innenstadte Einzelhandels in das neue Center in Hameln

Studien und Untersuchungen:

*Zählung der Fußgängerfrequenzen in den
Altstadtstraßen Hamelns von 2006 bis 2009,
Pestel Institut Hannover 2010*

*Auswirkung von innerstädtischen Einkaufszentren auf
die Stadtwirtschaft in Mittelstädten, Büro für
Systemanalysen Hameln 2011*

Zu These 1: Verlagerung von Kundenströmen in das Center

Summe der gezählten Passanten an 8 Zählstellen der Innenstadt (2006, 2009, 2010) und an den beiden Centereingängen (nur 2010)

3. Samstag im April 2006 (2 Jahre vor ECE)	101.632
3. Samstag im April 2009 (1 Jahr nach Eröffnung)	91.860
Pfingstsamstag im Mai 2010 (GfK Geo) (-22,7%)	78.500
Beide Centereingänge an diesem Tag	+ <u>23.368</u>
Gezählte Passanten Altstadt und Center	101.868

Fazit: Die Passantenzahl in der Altstadt hat sich 2010 gegenüber 2006 trotz des Centerneubaus nicht erhöht

Umverteilungsbeweis

Die in der Zeit von 2006 bis 2007 (vor der Eröffnung der Stadtgalerie Hameln) und in den Jahren 2008 bis 2010 vom Pestel Institut und von GfK Geo durchgeführten Passantenzählungen haben erstmals den Nachweis geliefert, dass große Einkaufszentren keine zusätzliche Kaufkraft aus dem Umland anziehen.

Zu These 2: Veränderung der Umsätze des Altstadte Einzelhandels vor und nach der Centereröffnung kleiner -10 %

Hochgerechnete Stichprobe bei 30 Einzelhändlern, Umsatzindices zw. 2005 und 2010:

<u>Jahre</u>	<u>Umsatz</u>
2005	127 Mio. €
2007	133 Mio. €
2008	108 Mio. €
2009	96 Mio. €
2010	86 Mio. €

Rückgang in der Altstadt seit 2007 35,3 %

Zu These 3: Zunahme der Beschäftigung im Einzelhandel in Hameln durch das Center

Bis zum Jahre 2010 wurden (gegenüber 2007) 47 Mio. € Umsatz vom Altstadteinzelhandel in das Center verlagert. Die Hälfte hiervon (23,5 Mio. €) kommt vom örtlichen Facheinzelhandel, der Rest von Filialisten. Im Center steigt die Vor-Ort-Produktivität um 50%, weil hier zu 96% Filialbetriebe ansässig sind. Dies führt zu einem **Verlust von netto 80 Arbeitsplätzen.**

Zu These 4: Das Investitionsvolumen (90 Mio. €) stärkt die Stadtwirtschaft

Baukosten des Centers inkl. Grunderwerb und Nebenkosten **45 Mio. €.**

Auftragsvergabe an Generalübernehmer, dieser vergibt Bauleistung an osteuropäisches Bauunternehmen, Arbeiter wohnen in Containern, nur Abriss und Betonaufträge an lokale Firmen.

Weiterverkauf des Centers nach Fertigstellung an Immobilienfond für

90 Mio. €.

Arbeitsplatzbilanz der Umsatzverlagerung in Goslar

Beim traditionellen Altstadte Einzelhandel erfordert der Umsatz von 110 TEUR einen Arbeitsplatz (41% Vollzeit, 27% Teilzeit, 32% geringfügig beschäftigt).

In Filialbetrieben liegt die „vor Ort Produktivität“ bei 180 TEUR je Arbeitsplatz.

Beschäftigung im Einzelhandel in Goslar

Beschäftigte insgesamt	2.457 Pers.
davon: in Vollzeit	1.032 Pers.
in Teilzeit (30 Std.)	614 Pers.
geringfügig beschäftigt	811 Pers.
In der Alt- /Innenstadt	909 Pers.
hiervon bei Filialbetrieben	410 Pers.
einheim. Facheinzelhandel	499 Pers.

Der Einzelhandel ist keine Wachstumsbranche mehr

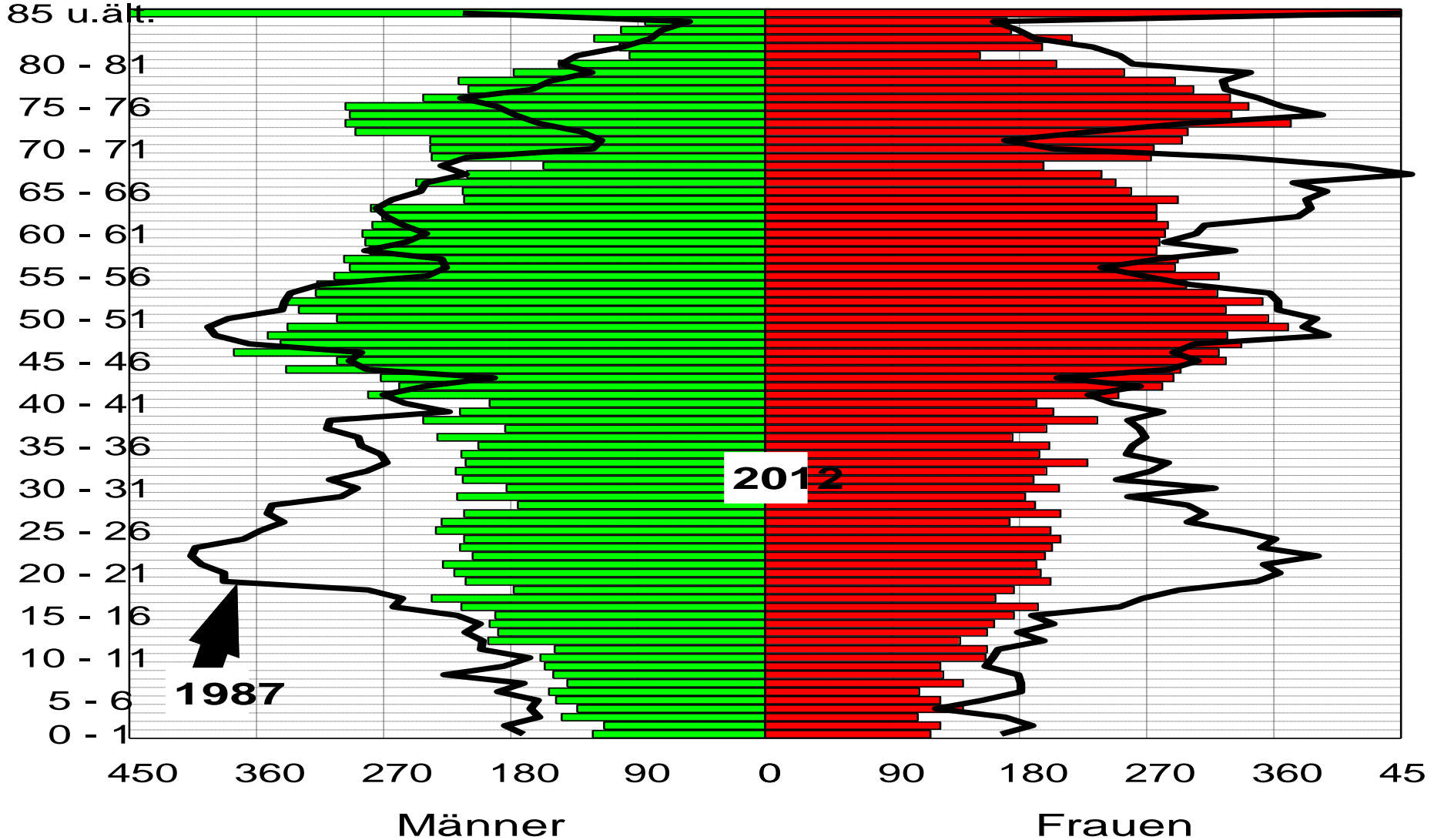
Von den Konsumausgaben in Deutschland (1.500 Mrd. €) gehen nur noch 26% (2000 = 29%) in den Einzelhandel (2012=376 Mrd. €)

Innerhalb des stagnierenden Gesamtumsatzes wächst der Internethandel mit jährlich +20% (zuletzt 33 Mrd. €).

Die Umsätze des stationären Einzelhandels (in Läden) gehen real (preisbereinigt) zurück.

Altersstruktur Goslar 1987-2012

Alter



Vier Gründe ein Einkaufscenter in Goslar abzulehnen

1. Der Einzelhandel ist keine Wachstumsbranche mehr, es findet nur noch Verdrängungswettbewerb statt.
2. Die Passantenfrequenz in der Altstadt von Goslar wird ausgedünnt, Umsätze gehen zurück, Leerstände drohen, Mieten sinken.
3. Durch Rückgang der Mieten und der Beschäftigung (vermutlich auch der Gewerbesteuer) nimmt die Stadtwirtschaft insgesamt Schaden.
4. Die Bevölkerung in Goslar nimmt massiv ab, in wenigen Jahren wird der Geburtenberg der 60er-Jahre die Ruhestandsgrenze überschreiten.