



Dr. Joachim Will
Analysen und Strategien für Märkte und Standorte in Europa

ecotra • Dr. Joachim Will • Homburger Str. 29 • D-65197 Wiesbaden

An die
Stadt Neumünster
Fachbereich IV, Stadtplanung
Herrn Günther Jans
Stadthaus, Brachenfelder Straße 1 - 3
D-24534 Neumünster

Homburger Strasse 29
D-65197 Wiesbaden
Telefon: +49 - (0)611 - 16 66 282
Fax: +49 - (0)721 - 15 14 05 750
e-mail: office@ecotra.com
Internet: www.ecotra.com

Ihr Schreiben vom
24. April 2007

Ihr Zeichen

Wiesbaden, den
04. Mai 2007

ecotra-Stellungnahme zum CIMA-Bericht „Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster“

Sehr geehrter Herr Jans,

für Ihre Anfrage vom 24.04.2007 danken wir Ihnen. Sie hatten uns gebeten, verschiedene von dem Institut CIMA in ihrem Bericht mit dem Titel „Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster“ verwendete Daten und Kennzahlen auf ihre Richtigkeit und fachgerechte Verwendung hin zu überprüfen.¹

Dieser CIMA-Bericht datiert vom 17.04.2007 und wurde im Auftrag des Rendsburg Marketing e.V. erstellt. Aufgabenstellung für die CIMA war die „Überprüfung bestimmter Annahmen und Indikatoren“ der Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Factory Outlet Centers in Neumünster von Junker + Kruse, welche im Auftrag der Stadt Neumünster erstellt wurde und uns ebenfalls vorliegt.²

Im Rahmen der Überprüfung des CIMA-Berichtes werden wir – wie von Ihnen gewünscht – insbesondere 2 Punkte behandeln:

- Die CIMA zitiert auf Seite 12 eine Untersuchung der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung aus dem Jahr 2000 mit Angaben zur räumlichen Besucherherkunft des Designer Outlet Centers in Parndorf (Österreich). Diese GMA-Untersuchung wurde vom

¹ Vgl. CIMA: Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster. Lübeck, April 2007, ca. 19 Seiten

² Vgl. Junker und Kruse: Raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines Factory Outlet Centers in Neumünster unter besonderer Berücksichtigung zu erwartender Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowohl in Neumünster als auch der Region. Dortmund, Februar 2007, ca. 82 Seiten

Bankverbindung
Sparkasse Freiburg
BLZ: 680 501 01
Konto-Nr.: 12 55 14 99

IBAN: DE30 6805 0101 0012 5514 99
BIC: FRSPDE66

UID
DE814735664

Gerichtsstand
Wiesbaden

Verfasser dieser Stellungnahme in der damaligen Funktion als Geschäftsführer der GMA-Zweigniederlassung Wien durchgeführt.¹

- Die CIMA zitiert auf den Seiten 12 und 13 Ergebnisse einer Untersuchung zur räumlichen Umsatzherkunft bei dem im britischen Ellesmere Port lokalisierten Designer Outlet Center Cheshire Oaks. Die diesbezügliche Untersuchung wurde im Jahr 1997 von dem britischen Institut Colliers-Erdmann-Lewis zusammen mit Jones Lang Wootton (heute Jones Lang LaSalle) durchgeführt. Die Angaben zu den Ergebnissen dieser Studie wurden von der CIMA offensichtlich aus dem vom Verfasser dieser Stellungnahme als Co-Autor im Jahr 1999 publizierten Grundlagenstudie zu den raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen von FOC entnommen.² Diese Grundlagenstudie stellt – nach Kenntnis des Verfassers – die bislang einzige und originäre Quelle dar, in welcher die entsprechenden Angaben von Colliers-Erdmann-Lewis zur Umsatzherkunft beim DOC Cheshire Oaks publiziert wurden; entsprechend ist es naheliegend, daß die CIMA die diesbezüglichen Angaben aus dieser Grundlagenstudie entnommen hat, wenngleich der CIMA-Bericht hier auch keinen entsprechenden Quellenverweis enthält.

Neben diesen Punkten werden wir die Daten, Aussagen und Feststellungen im CIMA-Bericht einer weiteren allgemeinen Überprüfung unterziehen.

1. Die Bewertung der Besucherherkunft des geplanten FOC im CIMA-Bericht

In Kapitel 3.3 (Seite 11-13) behandelt die CIMA die Angaben von Junker + Kruse zum Einzugsgebiet, dessen Zonierung nach Intensitätszonen der Kundenanbindung, den Einwohnerpotentialen innerhalb dieses abgegrenzten Einzugsgebietes sowie auf der Grundlage dieser Daten die Annahmen zur möglichen Marktdurchdringung (Kunden- und Umsatzherkunft) des in Neumünster geplanten FOC.

Während die von Junker + Kruse vorgenommene Einzugsgebietsabgrenzung und die für dieses Einzugsgebiet ermittelten Einwohnerpotentiale von der CIMA nicht in Frage gestellt werden, ist „nach Auffassung der CIMA (...) der Anteil der Kunden, die aus dem 30-Minuten-Radius kommen, zu gering angesetzt.“ (CIMA, S. 12). Begründet wird dies von der CIMA wie folgt:

„Eine Untersuchung der GMA für das Designer Outlet Center in Parndorf, das ebenso wie das FOC in Neumünster von McArthurGlen betrieben wird, hat hinsichtlich der Besucherherkunft Folgendes ergeben. Anhand dieser Untersuchung geht die CIMA für Neumünster von folgenden Annahmen aus:

Abbildung 7: Kundenherkunft im Vergleich

	Kundenherkunft in %		Annahmen der CIMA für Neumünster
	FOC Neumünster	DOC Parndorf	
Zone 1 (bis 30 Min.)	25,0	48,0	35,0 – 40,0
Zone 2 (bis 60 Min.)	55,0	38,0	45,0 – 50,0
Zone 3 + Streuumsätze	20,0	14,0	15,0 – 20,0

Quelle: Junker + Kruse 2007; Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Wien 2000

Bearbeitung: CIMA GmbH 2007*

(CIMA, S. 12)

¹ vgl. GMA: Die Auswirkungen des Designer Outlet Center (DOC) in Parndorf (Bezirk Neusiedl am See) auf die regionale Einzelhandelsstruktur, die Tourismuswirtschaft und den Arbeitsmarkt. Ludwigsburg/Wien, Mai 2000, ca. 158 Seiten

² vgl. Paul-Heinz Vogels & Joachim Will: Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen von Factory Outlet Center. Grundlagenuntersuchung im Rahmen des Forschungsfeldes "Zentren" des experimentellen Wohnungs- und Städtebau im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bonn. Birkhäuser Verlag, Reihe Stadtforschung aktuell, Bd. 70, Basel/Boston/Berlin, 1999

Zwar räumt die CIMA in diesem Zusammenhang ein, daß „die Kundenherkunft eines anderen DOC (...) selbstverständlich nicht bedingungslos auf einen anderen Standort übertragen werden“ kann, jedoch würden nach Überzeugung der CIMA die Angaben zur „tatsächlichen Kundenherkunft“ bei einem anderen DOC Hinweise darauf liefern, daß im Gutachten von Junker + Kruse „für das FOC in Neumünster nicht von dem 'worst case' ausgegangen wurde.“ (CIMA, S. 12)

Die von der CIMA verwendeten Angaben zur Besucherherkunft beim DOC Parndorf aus dem GMA-Gutachten sind korrekt wiedergegeben, jedoch fehlen hier einige wichtige Erläuterungen, welche zum Verständnis und zur richtigen Interpretation dieser Daten unverzichtbar sind:

- Die diesen Daten zugrunde liegende Besucherbefragung wurde von der GMA im Februar 2000 durchgeführt. Beim Februar handelt es sich um jenen Monat, welcher im Nordburgenland bzw. im Raum Neusiedler See auch nach der amtlichen Statistik die niedrigste Zahl an Touristen (Übernachtungs- und Tagestouristen) des gesamten Jahres aufweist. In der ganzjährigen Betrachtung sind höhere Anteile von Besuchern aus weiter entfernten Räumen festzustellen, was die entsprechenden Anteilswerte relativiert.¹
- Das DOC Parndorf wurde am 20.08.1998 eröffnet. Zum Zeitpunkt der von der GMA im Februar 2000 durchgeführten Besucherbefragung hatte das Center somit eine Betriebszeit genau 1 ½ Jahren. Es handelte sich somit um einen noch sehr frühen Zeitpunkt, wobei ein entsprechend überregionaler Bekanntheitsgrad dieses Standortes und der entsprechenden Einkaufsmöglichkeiten noch nicht in adäquatem Maße gegeben war.
- Das DOC Parndorf umfasste zum Stand Februar 2000 insgesamt 48 Outlet Stores mit einer gesamten Verkaufsfläche von ca. 10.805 m² (vgl. GMA 2000, S. 30f). Somit war dieses Center zum damaligen Zeitpunkt nur etwas mehr als halb so groß, wie das in Neumünster geplante FOC mit ca. 20.000 m² VK. Es ist nach allen Erfahrungen unzweifelhaft, daß ein solchermaßen größer dimensioniertes Center eine weiträumigere Ausstrahlung besitzt als ein kleines FOC; ein Umstand, welcher im Übrigen auf alle Vertriebstypen im Einzelhandel zutrifft.

Im Jahr 2005 hat die GMA ein Update der Analyse des DOC Parndorf durchgeführt.² Zu jenem Zeitpunkt umfasste das Center 83 Outlet Stores mit einer gesamten Verkaufsfläche von ca. 17.115 m² (vgl. GMA 2005, S. 53f). Anders als im Jahr 2000 wurde hier von der GMA keine eigene Besucherbefragung durchgeführt, sondern es konnte – da kurz zuvor andere Institute Befragungen auf dem Areal des DOC durchgeführt hatten³ – auf deren Daten zurückgegriffen werden. So kamen bei der Besucherbefragung von Research International

- 26 % aus einer Entfernung bis 30 PKW-Fahrminuten
- 51 % aus einer Entfernung von 30 bis 60 PKW-Fahrminuten
- 23 % aus einer Entfernung von über 60 PKW-Fahrminuten.⁴

Diese Angaben sind annähernd identisch zu den von Junker + Kruse angeführten Daten zur Kundenherkunft des FOC Parndorf (vgl. Junker + Kruse, S. 29).

¹ Auf diese Tatsache wurde an mehreren Stellen in der entsprechenden GMA-Untersuchung des Jahres 2000 hingewiesen; vgl. hierzu u.a. GMA 2000, S. 46, S. 52, S. 147

² Auch diese Untersuchung wurde vom Unterzeichner in leitender Funktion durchgeführt; vgl. GMA: Die Auswirkungen des McArthurGlen Designer Outlet Center (DOC) in PARNDORF (Bezirk Neusiedl am See) auf die regionale Einzelhandelsstruktur, die Tourismuswirtschaft und den Arbeitsmarkt. Ludwigsburg/Wien, November 2005, ca. 255 Seiten

³ So z.B. das Institut Gallup Karmasin Motivforschung, Wien; das Institut für Handel und Marketing an der Wirtschaftsuniversität Wien sowie das Institut Research International

⁴ vgl. Research International: McArthurGlen Designer Outlet Centres. Exit Survey – June 2004 Parndorf

Fazit: Das Institut CIMA begründet eine aus ihrer Sicht erforderliche Erhöhung der Besucheranteile für das in Neumünster geplante FOC aus der Zone 1 von 25,0 % (nach Junker+Kruse) auf 35,0 – 40,0 % (nach CIMA) mit Vergleichswerten, welche für ein nur etwa halb so groß dimensioniertes Outlet Center zu einer Jahreszeit ermittelt wurden, in der in der Standortregion die niedrigste Tourismusintensität herrscht. Neuere empirische Ergebnisse zur Besucherherkunft bei FOC – gerade auch bei dem von der CIMA als Beispiel angeführten DOC Parndorf - stützen vielmehr die von Junker + Kruse in ihrer Analyse verwendeten Werte.

2. Die Bewertung der Umsatzherkunft des geplanten FOC im CIMA-Bericht

Wie bereits bei der Besucherherkunft eines FOC zieht die CIMA auch bei der Bewertung der Umsatzherkunft Vergleichswerte eines anderen FOC heran: diesmal das im Nordwesten Englands in Ellesmere Port gelegene FOC Cheshire Oaks, welches sich ebenfalls im Management von McArthurGlen befindet. Wie zu Beginn dieses Schreibens ausgeführt, handelt es sich hier um Ergebnisse einer Untersuchung, welche im Jahr 1997 von Colliers-Erdmann-Lewis zusammen mit Jones Lang Wootton durchgeführt wurde. Die diesbezüglichen Ergebnisse wurden in der, im Auftrag des Bundesbauministeriums durchgeführten Grundlagenuntersuchung zu den raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen von FOC publiziert (vgl. VOGELSWILL, S. 22f).

Auch bei der Verwendung der Ergebnisse des FOC Cheshire Oaks räumt die CIMA ein, daß der für dieses FOC ermittelte Umsatzanteil „nicht bedingungslos auf den Standort Neumünster übertragen werden“ kann (CIMA, S. 13), folgert jedoch aus den Anteilen zur räumlichen Umsatzherkunft beim FOC Cheshire Oaks, daß im Falle des in Neumünster geplanten FOC „die Abweichung für Zone 1 in Höhe von 20 Prozent (...) jedoch vermuten (lässt), daß auch hier nicht der 'worst case' zugrunde gelegt wurde.“ (CIMA, S. 13). Vor diesem Hintergrund trifft die CIMA Annahmen zur Umsatzherkunft beim FOC Neumünster und stellt diese u.a. den Angaben von Junker + Kruse gegenüber:

„Abbildung 9: Umsatzherkunft im Vergleich

	Umsatzherkunft in %		Annahmen der CIMA für Neumünster
	FOC Neumünster	DOC Cheshire Oaks	
Zone 1 (bis 30 Min.)	21,0	41,0	30,0 – 35,0
Zone 2 (bis 60 Min.)	57,0	36,0	45,0 – 50,0
Zone 3 + Streuumsätze	22,0	23,0	20,0 – 25,0

Quelle: Junker + Kruse 2007; Colliers/Erdmann/Lewis, London 1997

Bearbeitung: CIMA GmbH 2007“

(CIMA, S. 13)

Ihre Annahmen zur Umsatzherkunft beim FOC Neumünster begründet die CIMA wie folgt:

„Berücksichtigt man die Größe des DOC Cheshire Oaks wäre für das FOC in Neumünster wahrscheinlich nicht mit einem ebenso hohen Umsatzanteil aus Zone 1 zu rechnen. Im Sinne einer worst-case-Betrachtung wäre nach Auffassung der CIMA jedoch ein Anteil von mindestens 30 bis 35 Prozent aus Zone 1 anzunehmen.“ (CIMA, S. 13)

Diese Ausführung kann nur bedeuten, daß die CIMA davon ausgeht, daß das DOC Cheshire Oaks eine deutlich höhere Verkaufsflächendimensionierung hat, als das in Neumünster geplante FOC. Das ist bezogen auf die aktuelle Verkaufsflächendimensionierung, welche sich auf ca. 31.200 m² VK beläuft¹, zwar richtig, zum Zeitpunkt der Colliers-Erdmann-Lewis-Untersuchung im Jahr 1997 umfaßte das DOC Cheshire Oaks jedoch ca. 60 Outlet-Stores mit einer gesamten

¹ vgl. ecostra: Factory Outlet Center in Europa. Marktübersicht der aktuell in Betrieb befindlichen sowie geplanten FOC in den einzelnen Ländern Europas (Stand: März 2007) in http://www.ecostrade.de/studien_und_marktberichte/foc_in_europa_marktuebersicht_2007-03.pdf

Verkaufsfläche von ca. 19.000 m² VK (vgl. VOGELS/WILL, S. 23). Damit hat das DOC Cheshire Oaks zum damaligen Zeitpunkt nahezu dieselbe Verkaufsflächengröße gehabt, wie das heute in Neumünster geplante FOC. Hieraus kann nun – wie weiter unten noch gezeigt werden wird – eben nicht gefolgert werden, daß vor einem solchen, nun neu zu bewertenden, Hintergrund die Annahmen der CIMA zum Umsatzanteil der Zone I sogar eher zu niedrig oder zu zurückhaltend geschätzt wurden.

Ein eher laxer Umgang der CIMA mit den fachlichen Grundlagen der zitierten Untersuchungen sowie den jeweiligen konkreten Rahmenbedingungen und –daten der Untersuchungsobjekte wird im konkreten Fall auch noch an anderen Punkten augenscheinlich:

- Die CIMA weist bei der Darstellung der Werte des DOC Cheshire Oaks nicht darauf hin, daß dieses FOC innerhalb einer Fahrdistanz von 60 PKW-Fahrminuten ein Potential von ca. 6,2 Mio. Einwohnern besitzt (vgl. VOGELS/WILL, S. 24), während in derselben Fahrdistanz z.B. das in Neumünster geplante FOC in einem 60 PKW-Fahrminuten-Radius ein Potential von ca. 4,0 Mio. Einwohnern aufweist (vgl. JUNKER+KRUSE, S. 26f; vgl. CIMA, S. 11).
- Die CIMA weist z.B. in der Kommentierung der Werte des DOC Cheshire Oaks auch nicht darauf hin, daß es in Großbritannien bei ca. 58 Mio. Einwohnern bereits im Jahr 1997 insgesamt 18 in Betrieb befindliche FOC gab.¹ Eine Zahl welche sich bis zum heutigen Zeitpunkt auf 39 in Betrieb befindliche FOC erhöht hat (ECOSTRA 2007); hierbei handelt es sich um einen Marktbesatz, welcher nach übereinstimmender Einschätzung verschiedener Experten trotz höherer Einwohnerzahlen und grenzüberschreitender Verflechtungen – welche in Großbritannien aufgrund der Insellage so nicht gegeben sind – auch langfristig in Deutschland nicht zu erwarten sein wird. Dies bedeutet, daß in der Bewertung der Daten des DOC Cheshire Oaks eine ausgeprägt hohe Wettbewerbsdichte zwischen FOC gerade auch im Nordwesten Englands zu berücksichtigen ist, welche – im Gegensatz zur Situation in Deutschland - zu einer deutlich stärkeren Begrenzung der räumlichen Ausstrahlung eines FOC führt.

Ohne die Berücksichtigung dieser Aspekte können die Ergebnisse der Untersuchung von Colliers-Erdmann-Lewis zur Umsatzherkunft beim DOC Cheshire Oaks keinesfalls herangezogen werden, um auch nur einigermaßen realitätsnahe Annahmen zur Umsatzherkunft bei einem anderen, geplanten FOC zu treffen.

Fazit: die CIMA verwendet offensichtlich empirisch ermittelte Werte aus Untersuchungen von anderen FOC ohne sich mit den Grundlagen dieser Untersuchungen und den spezifischen Rahmenbedingungen der Untersuchungsobjekte zum jeweiligen Zeitpunkt auch nur ansatzweise auseinanderzusetzen. Eine unkritische Verwendung oder Interpretation dieser Werte ohne sich - wie im vorliegenden Fall - die Frage zu stellen, ob die Daten überhaupt – und wenn ja, mit ggf. welchen Einschränkungen – für eine Bewertung eines anderen FOC-Standortes herangezogen können, deutet doch bedenkliche Mängel in der Methodik und dem Umgang mit den Datengrundlagen innerhalb des CIMA-Berichtes an. Es drängt sich somit der Eindruck auf, daß die CIMA relativ unreflektiert Vergleichsdaten heranzieht, solange diese bei oberflächlicher Betrachtung geeignet erscheinen, bestimmte Annahmen zu stützen.²

¹ vgl. Dietrich Fürst & Hans Joachim Kujath (Hrsg.): Raumplanerische Herausforderungen durch Veränderungen in Handel, Logistik und Tourismus. Forschungs- und Sitzungsberichte der Akademie für Raumforschung und Landesplanung. Bd. 222, Hannover, 2004

² Es ist vor diesem Hintergrund unklar, weshalb die CIMA hier nicht auch offensichtlich verfügbare Daten z.B. zur Kundenherkunft beim FOC Wertheim herangezogen hat, welche im Rahmen des jährlichen Monitoring durch das Geographische Institut der Universität Regensburg ermittelt werden (vgl. JUNKER+KRUSE, S. 29; vgl. ecostra: Factory Outlet Center. Erfahrungen mit den Auswirkungen von FOC auf Einzelhandel und Tourismus am Beispiel der Center im deutschsprachigen Raum. Vortragsfolien. Januar 2007, in http://www.ecostrade/vortraege/arnsberg_foc-vortrag.pdf)

3. Sonstige relevante Aspekte im CIMA-Bericht zum FOC Neumünster

In dem vorliegenden Verträglichkeitsgutachten gehen Junker & Kruse davon aus, daß das in Neumünster geplante FOC bei einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 20.000 m² eine Umsatzleistung von ca. 72,0 – 80,0 Mio. € p.a. erzielt, was einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von ca. 3.600,– bis 4.000,– € / m² VK entspricht (vgl. JUNKER/KRUSE, S. 24).¹

Zunächst unabhängig davon, ob vor dem Hintergrund der spezifischen Standort- und Marktsituation für ein FOC in Neumünster diese Umsatzerwartung realistisch ist oder nicht, führt die CIMA gegen diese Umsatzschätzung von Junker + Kruse folgendes Argument an:

„In ihrem Gutachten für das FOC Wertheim Village aus dem Jahr 2000 gehen Junker + Kruse von einem Gesamtumsatz in Höhe von 51 bis 65 Mio. Euro aus. Daraus ergibt sich bei einer Gesamtverkaufsfläche von 9.800 m² (im Jahr 2000) eine durchschnittliche Flächenproduktivität in Höhe von 5.200 bis 6.600 Euro je m². Aus Sicht der CIMA ist nicht nachvollziehbar, warum die Gutachter für das FOC in Neumünster Flächenproduktivitäten zugrunde legen, die 30 bis 40 Prozent unter denen anderer FOC liegen.“
(CIMA, S. 9)

Aufgrund u.a. der guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Standortes, des touristischen Potentials der Region sowie aufgrund von Vergleichswerten von Umsätzen anderer FOC, welche die CIMA nach eigenen Angaben aus der Betriebsberatung der IPH in München erhalten hat², kommt die CIMA zum Ergebnis, daß „für das Vorhaben eine durchschnittliche Flächenproduktivität von mind. rd. 5.000 Euro je m² Verkaufsfläche angemessen wäre.“ (CIMA, S. 9) Dies ergibt nach Berechnungen der CIMA dann einen Gesamtumsatz des geplanten FOC in Höhe von 91,4 bis 102,4 Mio. € bzw. einen Wert, welcher „damit rd. 27-28 Prozent über der Umsatzschätzung von Junker + Kruse liegt.“ (CIMA, S.10)

Hierzu sind folgende Punkte anzumerken:

- Einerseits verweist die CIMA an mehreren Stellen in ihrem Bericht darauf, daß Daten von einem FOC-Standort nicht ohne weiteres auf einen anderen FOC-Standort übertragen werden können (was von Seiten der CIMA dann aber doch so erfolgt, wie in dieser Stellungnahme bereits gezeigt werden konnte), andererseits verlangt die CIMA – mit Verweis auf eine 7 Jahre alte Untersuchung (eines) zwischenzeitlich realisierten FOC-Projektes in Wertheim – von Junker + Kruse dann aber von anderen genau dies zu tun.
- Auch in diesem Fall versäumt es die CIMA auf die spezifischen Rahmenbedingungen des Standortes Wertheim bzw. des Projektes hinzuweisen. So handelte es sich bei dem damaligen Untersuchungsobjekt um ein FOC mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 9.800 m², d.h. um ein Projekt, das nicht einmal halb so groß dimensioniert war, wie das in Neumünster geplante FOC. Es ist in der Standortforschung und Einzelhandelsanalyse zwi-

¹ Es ist aus Sicht von ecostra zu bedauern, daß sich bei der Erstellung von Verträglichkeitsanalysen zunehmend ein Trend durchsetzt, Umsatzerwartungen eines Planobjektes in Bandbreiten darzustellen. Es ist in der Handelswissenschaft auf Grundlage fundierter Erhebungs- und Analysemethoden seit Jahrzehnten durchaus möglich für geplante Einzelhandelobjekte – egal welcher Branche und welchen Betriebstyps - exakte Umsatzeinschätzungen vorzunehmen; etwas anderes würde bei Investitionsentscheidungen von der Privatwirtschaft auch nicht akzeptiert werden. Aus welchen Gründen die öffentliche Hand bei Genehmigungsverfahren hier geringere Maßstäbe anlegt, entzieht sich der Kenntnis der Verfasser.

² Es soll an dieser Stelle nicht verschwiegen werden, daß aus Sicht von ecostra gewisse Zweifel bestehen, daß die IPH – ein Projektentwickler, welcher ebenso wie die CIMA eine Tochtergesellschaft der BBE und damit des LBE Landesverbandes des bayerischen Einzelhandels ist – über Zugang zu Umsatzdaten von FOC-Betreibern bzw. einzelnen FOC verfügt (vgl. CIMA, S. 9). Darüber hinaus wäre die Weitergabe solcher Umsatzdaten – sofern diese denn tatsächlich vorliegen – auch innerhalb derselben Firmengruppe nicht unproblematisch, da diese üblicherweise einer strikten Vertraulichkeit unterliegen. Vor diesem Hintergrund wäre es durchaus wünschenswert, wenn die CIMA jene FOC benennen würde, für die ihr entsprechende Umsatzdaten vorliegen.

schenzeitlich allgemein bekannt, daß mit steigender Verkaufsflächendimensionierung die Flächenproduktivität (Umsatz pro m² VK) nicht einfach linear hochgerechnet werden kann, sondern in der Realität spätestens ab einer gewissen Flächengröße eine degressive Entwicklung dieser Kennzahl eintritt. Dies trifft für FOC ebenso zu wie für alle sonstigen Vertriebstypen des Einzelhandels.

- Nachdem sich nun über mehrere Jahre FOC gerade auch im deutschsprachigen Raum in Betrieb befinden, liegen zwischenzeitlich qualifizierte Daten u.a. zu den von diesen FOC erzielten Umsätzen und Raumleistungen vor. Vor dem Hintergrund dieser Daten wird deutlich, daß in der Vergangenheit Marktgutachter bei der Erarbeitung von Verträglichkeitsanalysen bei Ansiedlungsverfahren von FOC die möglichen Flächenproduktivitäten deutlich zu hoch eingeschätzt haben. Es steht jedem Gutachter wie auch sonst jedem Wissenschaftler nicht nur zu, frühere Annahmen, Aussagen und Feststellungen im Licht neuer Erkenntnisse zu überprüfen und falls erforderlich zu korrigieren, sondern im Gegenteil: jede andere Haltung – insbesondere auch ein Festhalten an offensichtlich unrealistischen und widerlegten Angaben – würde begründeten Anlass für Kritik bieten. Insofern muß die diesbezügliche Kritik der CIMA an Junker + Kruse, Umsatzdaten aus der FOC-Wertheim-Untersuchung nicht auf ein FOC in Neumünster zu übertragen, nur verwundern.¹
- Das erkennbare Bemühen der CIMA verschiedene Berechnungsparameter (z.B. Kundenanteile aus Zone I, Flächenproduktivität) aus der Junker + Kruse-Untersuchung „nach oben zu schrauben“ lässt sich in dieser Form auch nicht durch den Anspruch rechtfertigen, es sei schließlich eine sog. „worst-case“-Analyse notwendig. Grundsätzlich ist anzumerken, daß es unter dem Deckmantel des Anspruchs einen „worst-case“ darzustellen, ohne weiteres möglich ist, die Berechnungsparameter solange in eine Richtung zu verändern und damit jedes Projekt „schlecht-zu-rechnen“ bis dieses nicht mehr genehmigungsfähig erscheint. Daß damit aber der Anspruch einer möglichst sachlichen und realitätsnahen Betrachtung aufgegeben und die Funktion eines Gutachters, eine möglichst objektive Bewertungsgrundlage zu liefern, ad absurdum geführt wird, ist die logische Konsequenz des „worst, worst, worst,.... cases“.

Die in der Folge auf Grundlage einer (angenommenen) Flächenproduktivität von ca. 5.000,- €/m² VK von der CIMA angestellte, eigene Umsatzschätzung für das in Neumünster geplante FOC ist als reine Zahlenspielerei zu betrachten, da diese Berechnungen nach eigenen Angaben der CIMA auf keinerlei fundierten Analysen des Standortes und des konkreten Vorhabens in Neumünster beruhen (vgl. CIMA, S. 14). Konsequenterweise verwendet die CIMA in der Darstellung und Kommentierung ihrer Berechnungsergebnisse dann auch immer den Konjunktiv:

*„Aus der höheren Flächenproduktivität **ergäbe** sich ein Gesamtumsatz in Höhe von 91,4 bis 102,4 Mio. Euro. Insgesamt **läge** der Umsatz des Vorhabens 19,4 bis 22,4 Mio. Euro und damit rd. 27-28 Prozent über der Umsatzschätzung von Junker + Kruse.“*
(CIMA, S. 10, Hervorhebung durch Fettschrift durch ecostra)

*„Durch die Veränderungen der Annahmen **würde** sich die Verdrängungsquote in Neumünster insgesamt auf 18,6 Prozent erhöhen. In den einzelnen Branchen **läge** die Verdrängungsquote sogar über 20 Prozent, in allen Bereichen wurden jedoch Quoten von deutlich über 10 Prozent ermittelt.“*
(CIMA, S. 14, Hervorhebung durch Fettschrift durch ecostra)

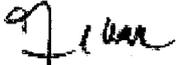
Damit besitzen die von der CIMA angestellten Berechnungen einen weitgehend beliebigen Charakter; qualifizierte Aussagen zur Bewertung des geplanten FOC in Neumünster lassen sich auf

¹ Dass eine solche, von der CIMA geforderte, direkte Übertragung von Annahmen und Kennzahlen von einem FOC-Standort auf einen anderen FOC-Standort nicht möglich ist, hat im Übrigen das Verwaltungsgericht Stuttgart in seinem Beschluss zur Verwaltungsrechtssache Marktheidenfeld / Wertheim vom 26.02.2002 (AZ: 13 K 1257/02) in dem Genehmigungsverfahren zur Ansiedlung des FOC in Wertheim festgestellt (vgl. S. 9 des VG-Beschusses).

diese Weise nicht vornehmen. Insgesamt zeigt somit der vorliegende CIMA-Bericht erhebliche fachliche und methodische Mängel und ist in keiner Weise geeignet, das Verträglichkeitsgutachten von Junker + Kruse in dessen Kernergebnissen in Zweifel zu ziehen oder gar zu widerlegen, wenngleich – und da ist der CIMA zuzustimmen – eine bessere Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit der von Junker + Kruse vorgenommenen Berechnungen wünschenswert gewesen wäre.

Sehr geehrter Herr Jans, wir hoffen, daß wir mit diesen Ausführungen die von Ihnen gestellten Fragen ausreichend beantworten konnten und stehen Ihnen für Rückfragen und weitere Informationen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Joachim Will