

Märkte verstehen - Risiken bewerten - Chancen erkennen

ecöstra

# NEWSLETTER

- Juli 2007 -

ecöstra

Analysen und Strategien für Märkte und Standorte in Europa

[www.ecostr.com](http://www.ecostr.com)



**ecöstra**

**Analysen und Strategien für Märkte und Standorte in Europa**

# NEWSLETTER

Juli 2007

## AKTUELL: **ecöstra** VERLEGT SITZ VON FREIBURG NACH WIESBADEN

Freiburg im Breisgau ist bekannt für die besondere Qualität des naturräumlichen Umfeldes, gleichzeitig ist die Lage im südbadischen Dreiländereck für eine umfassende Marktbearbeitung nicht unbedingt optimal. Die in den vergangenen Monaten stark steigende Nachfrage nach **ecöstra**-Consultingleistungen und die damit verbundenen erhöhten Anforderungen an eine Reisetätigkeit haben dazu geführt, dass eine Standortverlagerung unausweichlich wurde. Die von **ecöstra** zu bearbeitenden Projekte – nicht nur in den verschiedenen Bundesländern Deutschlands, sondern in stark steigendem Maße im europäischen Ausland - erforderten einen Standort, welcher vor allem auch eine schnelle und gute Anbindung an einen internationalen Flughafen bietet, von dem aus die meisten europäischen Metropolen kurzfristig erreichbar sind.

Die Entscheidung ist auf die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden gefallen, welche die wirtschaftliche Dynamik des Rhein-Main-Gebietes mit der Gelas-

### Inhalt:

	Seite
ecostra verlegt Sitz von Freiburg nach Wiesbaden .....	1
Expansion der Factory Outlet Center in Europa setzt sich ungebrems fort .....	2
Verschärfter Wettbewerb der Shopping Center in den Innenstädten .....	5
Die aktuelle Grafik: Vergleich der Umsatzentwicklung im europäischen Einzelhandel .....	5
Die Gewinner und Verlierer in der demographischen Krise .....	7
Frisch aus der Ablage .....	10
Das (Aller-) Letzte: Der Mythos vom unabhängigen Gutachter .....	11

senheit, dem Flair und der Lebensqualität einer alten Kurstadt verbindet.

Ab sofort erreichen Sie **ecöstra** in Wiesbaden in der Homburger Strasse 29 bzw. unter der Telefonnummer +49 – (0)611 – 20 56 785.



Nicht nur eines der ältesten Kurbäder Europas, Sitz des Statistischen Bundesamtes, verschiedener bedeutender Organisationen sowie von Informationsmedien und führenden Akteuren der deutschen Immobilienwirtschaft. Die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden – hier die Fußgängerzone im Bereich des Mauritiusplatzes - ist jetzt auch der Standort von **ecöstra**

## EXPANSION DER FACTORY OUTLET CENTER SETZT SICH IN EUROPA UNGEBREMST FORT

**ecostra-Studie: Anzahl der FOC und deren Verkaufsflächenausstattung stieg im vergangenen Jahr um 5,9 %. Osteuropa nun zunehmend im Fokus der FOC-Entwickler.**

Vor wenigen Jahren waren die Planungen zur Ansiedlung von Factory Outlet Center vor allem im deutschsprachigen Raum mit einem erheblichen Widerstand von Seiten der Einzelhandelsorganisationen und der Nachbarstädte konfrontiert. Die zuständigen Behörden legten sich auf eine restriktive Genehmigungspraxis fest, die entsprechenden Verfahren wurden für die Projektentwickler zum kostenintensiven Hürdenlauf. Zwischenzeitlich hat sich die Diskussion um diese Vertriebsform zwar deutlich versachlicht, im regionalen Umfeld von Standortplanungen gibt es jedoch nach wie vor Befürchtungen, dass aufgrund

von Umsatzrückgängen durch FOC die Attraktivität der Innenstädte als Einkaufsstandorte leidet.

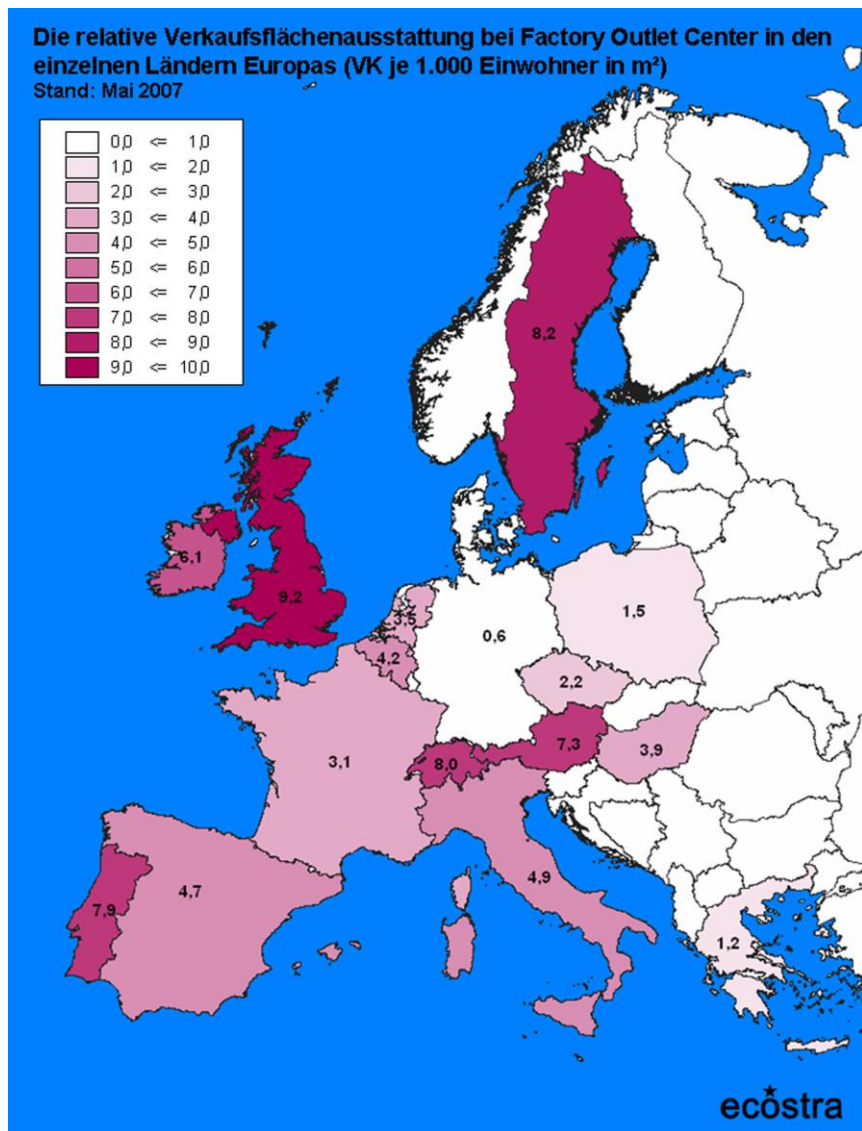
### Zweite Ansiedlungswelle in Deutschland

Während der ersten FOC-Ansiedlungswelle der Jahre 1998 bis 2002 waren zum Teil gleichzeitig mehr als 60 Center geplant. Nachdem sich verschiedene FOC-Betreiber aufgrund der restriktiven Genehmigungspraxis wieder aus Deutschland zurückzogen, hatte der Ansiedlungsdruck merklich nachgelassen. Bislang sind mit Zweibrücken (Rheinland-Pfalz), Wustermark (Brandenburg), Wertheim (Baden-Württemberg) und Ingolstadt (Bayern) nur 4 Standorte realisiert worden. Dies hat dazu geführt, dass Deutschland trotz der vergleichsweise hohen Kaufkraft-potentiale im Besitz mit dieser Vertriebsform

gegenüber anderen westeuropäischen Ländern deutlich zurückfällt. Wie ecostra im Rahmen des laufenden Monitoring der FOC-Entwicklung in Europa ermittelt hat, mehren sich jedoch die Anzeichen, daß auf Deutschland nun eine zweite Ansiedlungswelle zurollt. Aktuell gibt es in Deutschland 22 mehr oder weniger konkrete Vorhaben zur Ansiedlung von FOC. Davon befinden sich einzelne Projekte bereits in Bau (Wolfsburg), für andere liegt bereits eine Genehmigung vor (Ludwigsfelde, Montabaur, Piding) und wiederum andere scheinen eine realistische Chance haben, genehmigt zu werden (Neumünster, Soltau / Bispingen, Hagen).

### Wettbewerb der Städte

Längst hat auch in Deutschland der Wettbewerb der Städte um ein Outlet Center eingesetzt. Allein in Nordhessen konkurrieren mindestens 4 Gemeinden, wobei allerdings im April 2007 die Weigerung der Regionalversammlung den Regionalplan zu ändern, die Vorhaben – zumindest vorläufig – gestoppt hat. In Niedersachsen spitzt sich der Kampf zwischen der Stadt Soltau, wo bereits seit etwa 10 Jahren die Ansiedlungsplanungen laufen, und der Nachbargemeinde Bispingen zu. Vor we-



nigen Wochen hat nun auch noch mit Bad Fallingbommel in Allianz mit zwei weiteren Gemeinden ein weiterer Nachbar aus der Lüneburger Heide den Hut in den Ring geworfen. Der Hintergrund: die niedersächsische Landesregierung will in diesem Raum ein Outlet Center genehmigen.

Dies zeigt: Deutschland ist nach wie vor einer der interessantesten Märkte für FOC-Betreiber in Europa. Neben den hier bereits etablierten Betreibern McArthurGlen, Value Retail und Outlet Centres International sind auf dem deutschen Markt nun auch neu die britische GVA Grimley Outlet Services, Stable International aus Holland und die amerikanische McMahon Development aktiv. Weitere Betreiber stehen bereits in den Startlöchern.

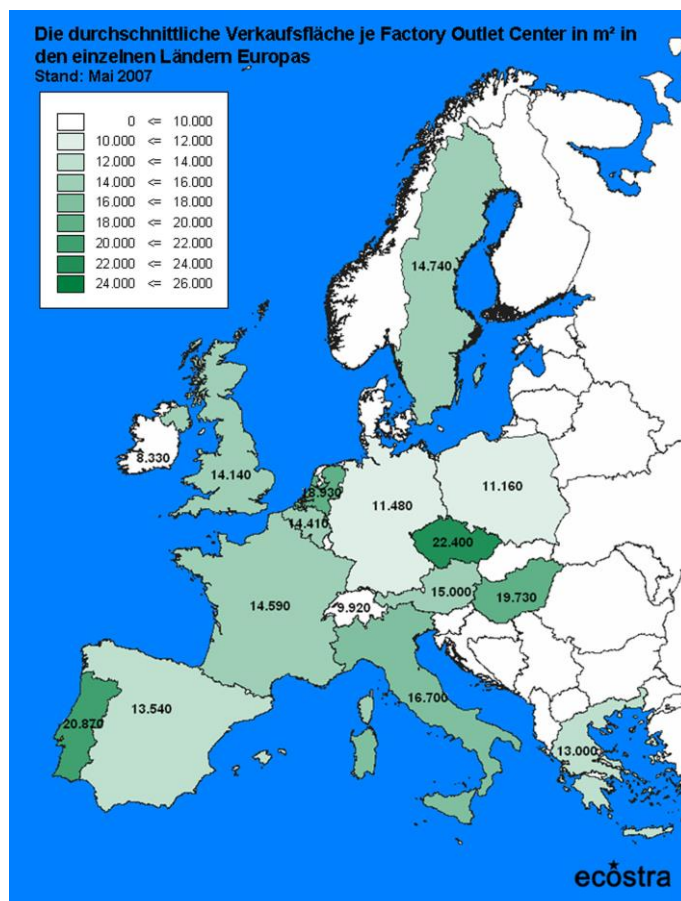
### Aktuell in Europa 125 Outlet Center in Betrieb, weitere 79 Standorte in Planung

Derzeit befinden sich in den Ländern Europas insgesamt 125 Outlet Center mit einer gesamten Verkaufsfläche von 1,8 Mio. m<sup>2</sup> in Betrieb. Innerhalb von nur einem Jahr stieg – wie die ecostra-Studie zeigt – die Anzahl der Center um 7 Standorte und die FOC-Verkaufsfläche um 100.960 m<sup>2</sup>, was einem Zuwachs von jeweils 5,9 % entspricht. Damit hat sich die expansive Tendenz der Vorjahre nicht nur fortgesetzt, sondern auch noch weiter an Fahrt aufgenommen. Die quantitativ höchste Ausstattung in Europa besitzt Großbritannien, gefolgt von Italien, Spanien und Frankreich. Gerade der britische Markt zeigt bereits eindeutige Sättigungstendenzen. Auf der britischen Insel gab es bereits mehrere FOC-Pleiten, verschiedene Standorte sind notleidend und werden entweder einem Relaunch unterzogen oder in Freizeiteinrichtungen umgewandelt. Trotzdem ist die FOC-Entwicklung in Großbritannien noch nicht zum Stillstand gekommen. Allein im vergangenen Jahr wurden 3 Center neu eröffnet, aktuell sind weitere 7 Standorte in Bau oder in Planung. Das geht nur noch über Verdrängung, da ab einem bestimmten Grad der Marktbesetzung – wie auch bei anderen Betriebstypen des Einzelhandels – eine zunehmende Kannibalisierung zwischen derselben Vertriebsform eintritt.

### Hohe Renditen locken

Angefeuert wird das allgemein hohe Expansionstempo der FOC-Entwickler und –Betreiber nicht nur von dem Bemühen, bei der Verteilung des Kuchens in Europa nicht zu spät zu kommen. Angefeuert wird

dies auch durch Berichte von FOC-Standorten mit zweistelligen Umsatzzuwächsen wie es zum Beispiel seit Jahren aus österreichischen Parndorf gemeldet wird. Auch die Renditen liegen deutlich über dem sonstigen Branchenschnitt von Einzelhandelsimmobilien. Der im Februar 2004 aufgelegte European Outlet Mall Funds von Henderson Global Investors um-



fasste im vergangenen Jahr ein Volumen von etwa 660 Mio. € und erreichte eine Eigenkapitalrentabilität (ROE) von 13 Prozent. Das regt die Phantasie auch anderer institutioneller Investoren an.

### Osteuropa zunehmend im Fokus der Entwickler

Konzentrierten sich die FOC-Entwickler die letzten Jahre vor allem auf Standorte in den eher kaufkräftigen westeuropäischen Ländern, wo sie eine markenbewußte Klientel vorfanden, zeigen die neuesten Marktdaten, daß nun zunehmend auch FOC-Standorte in den osteuropäischen Reformstaaten entwickelt werden. Während es in Ungarn – nur wenige Kilometer westlich von Budapest – bereits seit einiger Zeit zwei Outlet Center gibt, erlebt derzeit insbesondere Polen eine stürmische Entwicklung. Hier wurden allein seit dem Jahr 2000 insgesamt 5

FOC realisiert, nochmals so viele sind in Planung. Auch die Tschechische Republik steht von einem FOC-Boom: galt das an der tschechisch-österreichischen Grenze gelegene Outlet Center Freeport at Excalibur City aufgrund einer nur mäßigen Standortqualität und anhaltenden Vermietungsproblemen in Branchenkreisen eher als Negativbeispiel, laufen nun allein im Umfeld der Hauptstadt

Prag die Bauarbeiten für drei weitere Center. Auch in Bulgarien und Rumänien gibt es erste FOC-Planungen. Es ist eine reine Frage der Zeit bis wir die ersten Factory Outlet Center in Ländern wie Russland und der Ukraine sehen werden. Die FOC-Expansion in Europa setzt sich gerade auch in diesen Ländern ungebremst fort.

### Standortdaten, Kennziffern und Entwicklungstrends bei Factory Outlet Center in den Ländern Europas 2007

Land	Anzahl Standorte	VK in m <sup>2</sup> insgesamt	Ø VK in m <sup>2</sup> je Center		Anzahl Standorte in Planung	Mittelfristiger Entwicklungstrend*
				1.000 Einwohner		
			<b>in Betrieb</b>			
Großbritannien	39	551.630	14.140	9,2	7	↘
Italien	17	283.900	16.700	4,9	12	↑
Spanien	15	203.030	13.540	4,7	3	↗
Frankreich	13	189.700	14.590	3,1	9	↑
Schweiz	6	59.500	9.920	8,0	2	↗
Polen	5	55.820	11.160	1,5	5	↑
Schweden	5	73.700	14.740	8,2	1	→
Deutschland	4	45.900	11.480	0,6	22	↑
Österreich	4	60.000	15.000	7,3	2	↗
Portugal	4	83.460	20.870	7,9	1	→
Belgien	3	43.220	14.410	4,2	2	↗
Irland	3	25.000	8.330	6,1	2	↗
Niederlande	3	56.800	18.930	3,5	2	↗
Ungarn	2	39.460	19.730	3,9	-	→
Griechenland	1	13.000	13.000	1,2	1	↑
Tschechien	1	22.400	22.400	2,2	4	↑
Bulgarien	-	-	-	-	1	↗
Dänemark	-	-	-	-	1	↑
Rumänien	-	-	-	-	1	↗
<b>Summe</b>	<b>125</b>	<b>1.806.520</b>	<b>14.450</b>	<b>4,1</b>	<b>79</b>	<b>↗</b>

\* = Einstufung des mittelfristigen Trends der Entwicklung der FOC-Standorte und FOC-Verkaufsflächenausstattung in den jeweiligen Ländern von ↑ (= stark steigend) bis ↓ (=stark rückläufig)

Quelle: ecostra-Grundlagenforschung, Stand: Mai 2007



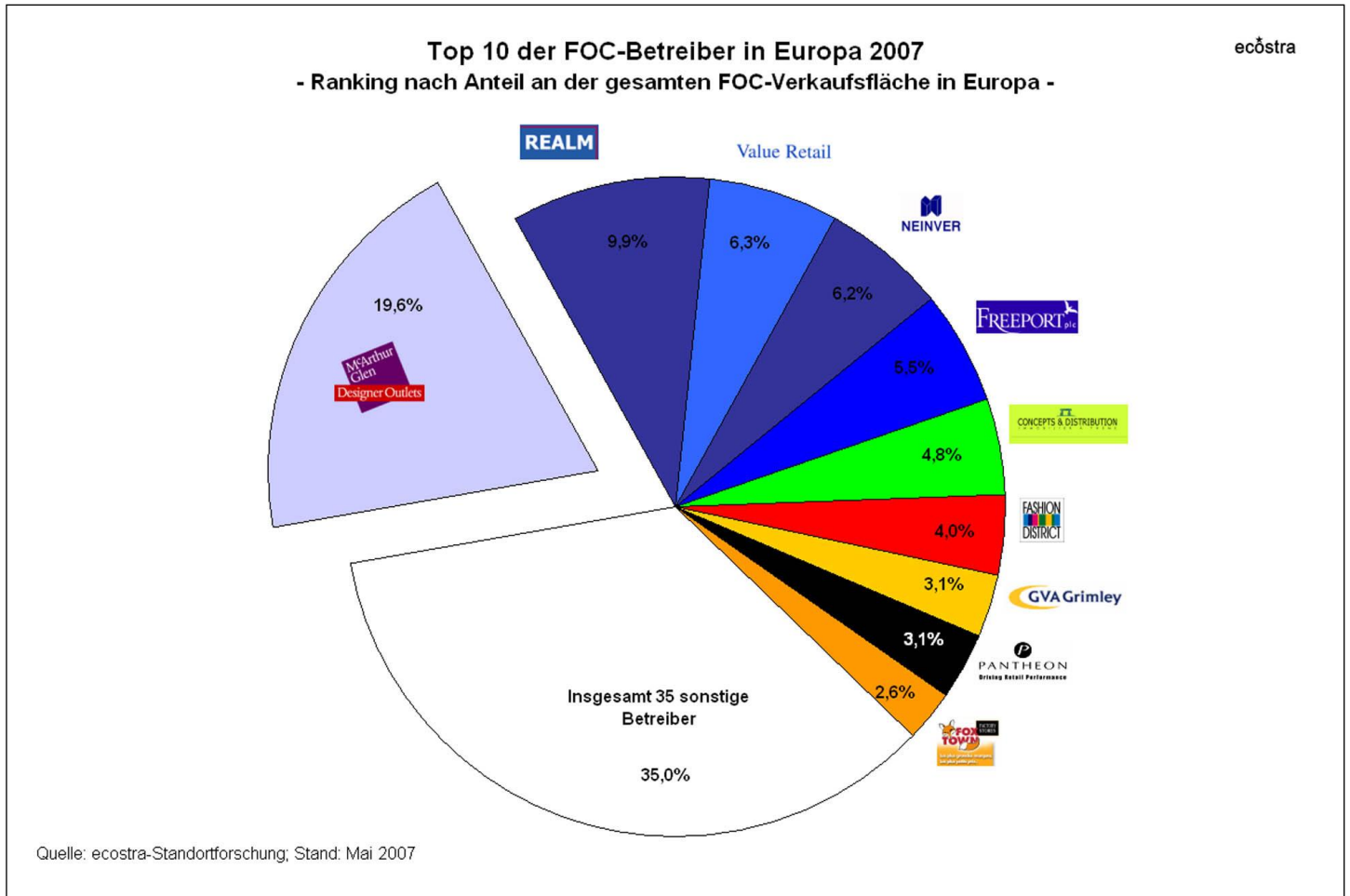
FOC Sosnoviec (PL)  
GVA Grimley Outlet Services  
ca. 7.690 m<sup>2</sup> VK



FOC Parndorf (A)  
McArthurGlen  
ca. 25.000 m<sup>2</sup> VK



FOC Wertheim (D)  
Value Retail  
ca. 11.000 m<sup>2</sup> VK



Europäischer Marktführer ist mit weitem Abstand McArthurGlen; der Marktanteil liegt bei knapp 20 %. An zweiter Stelle folgt REALM Outlet Centre Management, die sich mit ihren Standorten bislang aber ausschließlich auf Großbritannien und Portugal beschränken, an dritter Stelle liegt Value Retail mit Standorten in Großbritannien, Frankreich, Spanien, Italien und Deutschland. Die „Kleinere“ haben aber eine Aufholjagd begonnen, dies gilt v.a. für die spanische NEINVER, FASHION DISTRICT aus Italien und die britische GVA Grimley, welche einen dynamischen Expansionskurs verfolgen.

## VERSCHÄRFTER WETTBEWERB DER SHOPPING CENTER IN DEN INNENSTÄDTEN

**Mit 12 neuen Centern und diversen Ausbauten hat sich das Shopping-Center-Wachstum in Deutschland wieder verstärkt. Dieser Trend setzt sich in den nächsten Jahren – wie das Kölner EHI Retail Institute meldet - fort. Bis 2010 sind weitere 64 Center in Planung – fast ausschließlich im Westen Deutschlands.**

Die Hälfte der in 2006 eröffneten 12 neuen Center sind Innenstadt-Center, die andere Hälfte Stadtteil-Center. Keines der neuen Center wurde auf der grünen Wiese eröffnet. Der klare Trend zur zentralen Lage hält somit an. In der Innenstadt wird sich der Wettbewerb zwischen traditioneller Einkaufsmeile

und professionell geführtem Shopping-Center also weiter verschärfen. In wie weit der selbständige Einzelhandel davon profitiert oder aber leidet, hängt in hohem Maße von der Integration der Center ab.

Zum ersten Mal in der Geschichte eröffnete kein einziges neues Center in den neuen Bundesländern. Nach einem Wildwuchs von oftmals sehr unattraktiven Fachmarktcentern auf der grünen Wiese und der Errichtung zahlreicher kleinerer innerstädtischer Center Ende der 90er Jahre geht das EHI nun von einer Sättigung im Osten Deutschlands aus.



Am 01. Januar 2007 gab es in Deutschland 384 großflächige Shopping-Center mit einer Gesamtfläche von 12,1 Millionen Quadratmetern. Die 12 neuen Shopping-Center weisen eine Gesamtfläche von 340.900 m<sup>2</sup> und eine vermietbare handelsrelevante Fläche von insgesamt 285.250 m<sup>2</sup> auf. Doch auch bei bestehenden Centern kommt es laufend zu Flächen-erweiterungen und -reduzierungen. Die bis zum Jah-

resanfang 2007 gemeldeten derartigen Veränderungen ergeben unter dem Strich einen Zuwachs der Gesamtfläche von 35.600 m<sup>2</sup> respektive ein Plus von rund 20.000 m<sup>2</sup> Mietfläche. Besonders ins Gewicht fiel hier der Flächenausbau in den Centern Sophienhof, Kiel (Eröffnung der „Querpassage“ im Oktober 2006), Alstertal-Einkaufszentrum / Hamburg und Ring-Center/Berlin (bis zum Frühjahr 2007).

Entwicklung der Shopping Center in Deutschland 1965 - 2007			
Jahr (Stand 01.01.)	Zahl der Shopping Center	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	Fläche je Center in m <sup>2</sup>
1965	2	68.000	34.000
1970	14	458.800	32.800
1975	50	1.545.000	30.900
1980	65	1.956.500	30.100
1985	81	2.413.800	29.800
1990	93	2.780.700	29.900
1995	179	6.019.500	33.600
1998	249	8.453.500	34.000
2000	279	9.212.200	33.000
2001	300	9.712.000	32.400
2002	318	10.121.300	31.800
2003	338	10.670.700	31.600
2004	352	11.101.400	31.550
2005	363	11.449.600	31.540
2006	372	11.745.000	31.570
2007	384	12.121.500	31.570

Quelle: EHI Retail Institute

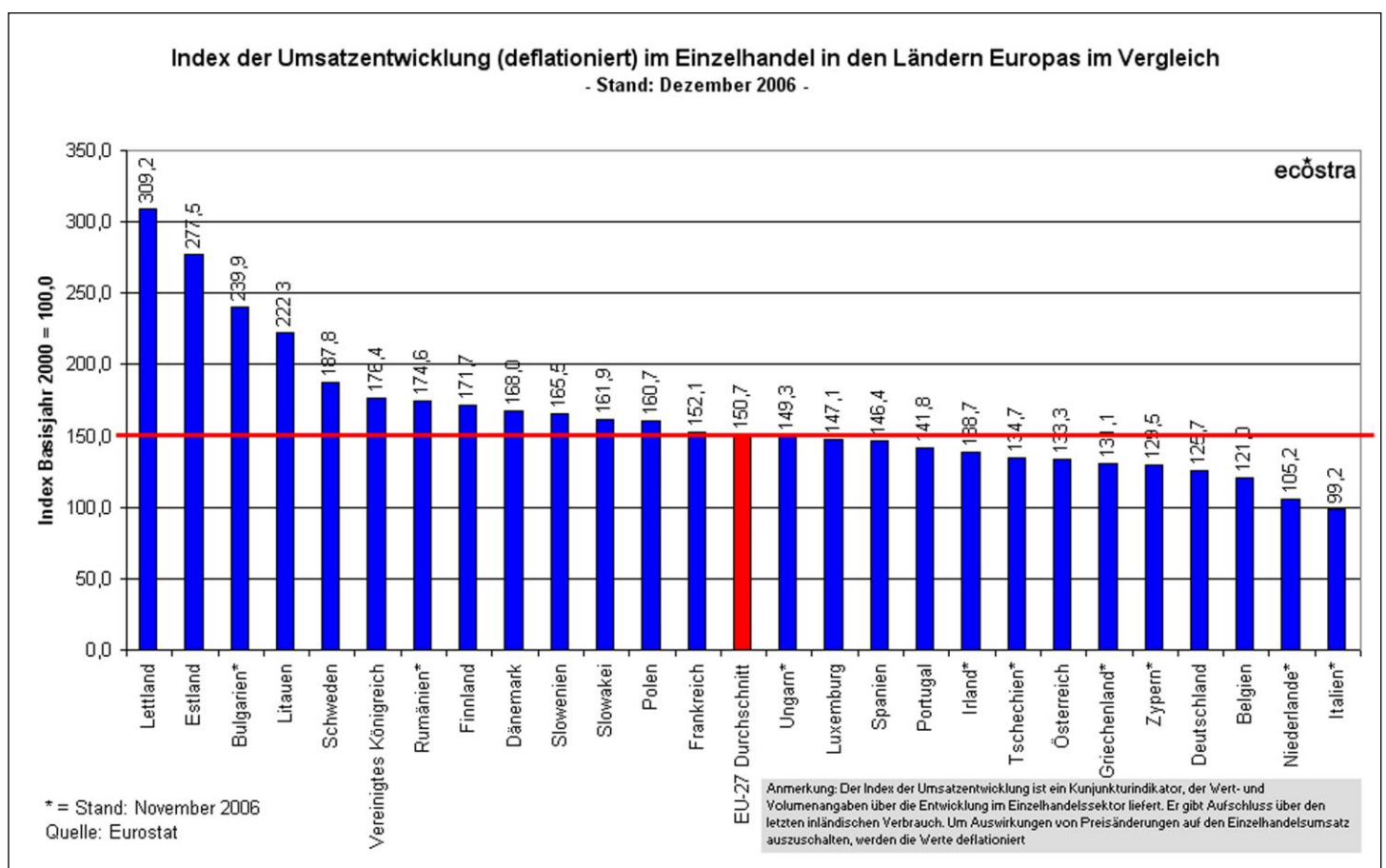


Eine der bemerkenswertesten Neueröffnungen des vergangenen Jahres. Das Shopping Center „Das Schloß“ in der Schloßstraße in Berlin-Steglitz setzt mit einer aufwendigen und phantasievollen Gestaltung der Mallbereiche auf Erlebnisshopping. Die Projektdaten: ca. 30.000 m<sup>2</sup> GLA, 90 Läden, 1.200 Parkplätze, 220 Mio. € Investitionssumme, Investor: H.F.S. Immobilienfonds GmbH

## DIE AKTUELLE GRAFIK: Vergleich der Umsatzentwicklung seit dem Jahr 2000 im europäischen Einzelhandel

Deutschland hinkt in Europa bei der Umsatzentwicklung im Einzelhandel den anderen europäischen Ländern deutlich hinterher. Im Vergleich der preisbereinigten Umsatzentwicklung seit dem Jahr 2000 liegt Deutschland mit einem Zuwachs von etwa 25 % auf dem viertletzten Platz. Hinter Deutschland reihen sich nur noch Belgien, die Niederlande und Italien ein. In Deutschland wird aber auf hohem Niveau ge-

jammert: die vorderen Plätze belegen sämtlich osteuropäische Reformstaaten mit einem hohen Nachholbedarf des privaten Konsums. Die in jüngster Zeit anziehende Konjunktur und die steigende Konsumlaune der Verbraucher werden aber auch in Deutschland die Kassen des Einzelhandels wieder lauter klingeln lassen.



## DIE GEWINNER UND VERLIERER IN DER DEMOGRAPHISCHEN KRISE – die 20 Städte mit den zukünftig höchsten Einwohnerzuwächsen und die 20 Städte mit den höchsten Einwohnerrückgängen

Die demographische Entwicklung wird in verschiedenen Städten, Gemeinden und Regionen gravierende Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft haben. ecostra zeigt die Gewinner und die Verlierer in einem erstmals gemeinsam für die

**Länder Deutschland und Österreich durchgeführten Ranking.**

Eine stark rückläufige Bevölkerungszahl setzt den Wohnungsmarkt unter Druck, das Kaufkraftvolumen sinkt mit den entsprechenden Konsequenzen für den





Einzelhandel und konsumnahe Dienstleistungen, die Auslastung der städtischen Infrastruktur geht zurück. Entwicklung im Sinne von Ausbau, Investitionen und verbessertem Angebot verkehrt sich in ihr Gegenteil: Rückbau und Schrumpfung sind die Folge. Auf der anderen Seite gibt es aber in der allgemein propagierten demographischen Krise auch Gewinner: Städte, die aus verschiedenen Gründen – Lagequalität, Wirtschaftsstruktur, Arbeitsplatzangebot, Freizeitangebote, etc. – auch zukünftig z.T. deutliche Bevölkerungsgewinne erwarten können. Entsprechend steigt hier die Kaufkraft. Damit sind diese geographischen Räume auf Wachstum programmiert und somit für Handel- und Immobilienwirtschaft als Investitionsstandorte von hohem Interesse.

Auf Grundlage der amtlichen Prognosen der statistischen Landesämter in Deutschland sowie der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) hat **ecöstra** für jede Stadt und Gemeinde in Deutschland und Österreich die Entwicklung der Einwohnerzahlen bis zum Jahr 2010 (Kurzfristprognose), 2015 (Mittelfristprognose) und bis zum Jahr 2020 (Langfristprognose) errechnet. Für ein gemeinsames Ranking wurden hiervon in den beiden Ländern Deutschland und Österreich sämtliche Städte mit mehr als 20.000 Einwohner herangezogen.

Eindeutiger Wachstumssieger in diesem Ranking ist die niedersächsische Stadt Lüneburg, welche in sämtlichen Prognosekategorien das Ranking anführt. Bis zum Jahr 2020 kann Lüneburg einen Einwohnerzuwachs von ca. 14,4 % erwarten. An zweiter Stelle folgt das niederösterreichische Klosterneuburg (bis 2020 ca. +11,1 % Einwohnerzuwachs), unmittelbar nördlich von Wien und bekannt durch die historische

Stift Klosterneuburg oberhalb der Donau. Den dritten Platz der Langfristprognose teilen sich die beiden niedersächsischen Städte Lohne und Vechta (jeweils ca. +10,4 %).

Als einzige Stadt aus den neuen Bundesländern findet sich die brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam unter den Top 20: in der Kurzfristprognose bis 2010 belegt Potsdam mit ca. +4,7 % einen sehr guten 2. Platz des Rankings, in der Mittelfristprognose bis 2015 errechnet sich für Potsdam ein Bevölkerungszuwachs von ca. +7,7 % (Platz 3) und in der Langfristprognose bis 2020 erreicht Potsdam mit ca. +9,7 % einen 5 Platz von insgesamt 725 Städten im Ranking.

Am unteren Ende des Spektrums – unter den letzten 20 – findet sich keine einzige österreichische Stadt, sondern ausschließlich Städte aus den neuen Bundesländern. Die österreichische Stadt mit dem höchsten prognostizierten Bevölkerungsrückgang ist Leoben (Steiermark) das bis zum Jahr 2020 einen Bevölkerungsrückgang von ca. –12,2 % zu erwarten hat.

Bei den Schlusslichtern des Rankings stellt sich hier die Situation noch weitaus dramatischer dar: Die Städte Staßfurt und Ascherleben in Sachsen-Anhalt werden bis zum Jahr 2020 jeweils einen Einwohnerrückgang von ca. –24,1 % zu verkraften haben (Platz 722). In dem ebenfalls in Sachsen-Anhalt gelegene Wolfen wird die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2020 um ca. –25,0 % schrumpfen (Platz 724) und die „rote Laterne“ hält die sächsische Stadt Hoyerswerda mit einem Rückgang von ca. –27,6 % (Platz 725).



### Impressum

Herausgeber:

**ecöstra**  
 Büro Dr. Joachim Will  
 Homburger Strasse 29  
 D-65197 Wiesbaden  
 Tel. +49 – (0)611 – 20 56 785  
 Fax. + 49 – (0)721 – 15 14 05 750  
 Email: newsletter@ecostra.com

Gut besuchte Fußgängerzone auch in den Abendstunden. Der Einzelhandel kann nur prosperieren, wenn die sozioökonomischen Rahmenbedingungen – und hier gerade auch die Einwohner- und Kaufkraftpotentiale - dies ermöglichen. Eine „gesunde“ Standortstruktur sowie ein attraktiver und leistungsfähiger Einzelhandel wie in der Kaiser-Josef-Straße in Freiburg im Breisgau sind weitere wesentliche Fundamente eines attraktiven Handelsplatzes..

**Ranking aller Städte mit mehr als 20.000 Einwohner in Deutschland und Österreich auf Grundlage der amtlichen Prognosen zur Einwohnerentwicklung – die 20 Städte mit den zukünftig höchsten Einwohnerzuwächsen und die 20 Städte mit den höchsten Einwohnerrückgängen**

Ranking 2005 – 2010				Ranking 2005 – 2015				Ranking 2005 - 2020			
Platz	Land	Stadt	Wert	Platz	Land	Stadt	Wert	Platz	Land	Stadt	Wert
1		Lüneburg	5,2	1		Lüneburg	10,0	1		Lüneburg	14,4
2		Potsdam	4,7	2		Klosterneuburg	8,0	2		Klosterneuburg	11,1
3		Klosterneuburg	4,3	3		Potsdam	7,7	3		Lohne	10,4
4		Lohne	3,9	4		Lohne	7,2			Vechta	10,4
		Vechta	3,9			Vechta	7,2	5		Potsdam	9,7
6		Bad Zwischenahn	3,8	6		Unterhaching	6,7	6		Offenbach a. Main	8,9
		Edewecht	3,8			Unterschleißheim	6,7	7		Bad Zwischenahn	8,6
		Rastede	3,8	8		Bregenz	6,4			Edewecht	8,6
		Westerstede	3,8			Bad Zwischenahn	6,4			Rastede	8,6
10		Bregenz	3,6			Edewecht	6,4			Westerstede	8,6
11		Unterhaching	3,5			Rastede	6,4			Unterhaching	8,6
		Unterschleißheim	3,5			Westerstede	6,4	12		Bregenz	8,4
13		Freiburg i.Breisgau	3,3	13		Offenbach am Main	6,0	13		Leonding	8,0
		Leonding	3,3	14		Leonding	5,9	14		Traun	7,8
		Traun	3,3			Traun	5,9			Baden	7,8
16		Ganderkesee	3,2	16		Baden	5,9	16		Aachen	7,7
17		Baden	3,1			Dornbirn	5,5	17		Oldenburg	7,6
		Dornbirn	3,1			Lustenau	5,5	18		Dornbirn	7,2
		Lustenau	3,1	19		Feldkirch	5,5			Cloppenburg	7,2
		Feldkirch	3,1	20		Mödling	5,3			Friesoythe	7,2
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
706		Zittau	-6,8	706		Zittau	-12,0	706		Werdau	-16,9
707		Weißwasser/O.L.	-6,9			Quedlinburg	-12,0	707		Görlitz	-17,1
		Frankfurt (Oder)	-6,9	708		Weißwasser/O.L.	-12,3	708		Quedlinburg	-18,0
709		Wittenberg	-7,5	709		Wittenberg	-12,9	709		Neustrelitz	-18,1
710		Bernburg (Saale)	-7,6	710		Görlitz	-13,2	710		Halle (Saale)	-18,2
		Schönebeck (Elbe)	-7,6			Halle (Saale)	-13,2	711		Neubrandenburg	-18,5
712		Naumburg (Saale)	-7,7	712		Bernburg (Saale)	-13,3	712		Wittenberg	-19,0
		Zeitz	-7,7	713		Schönebeck (Elbe)	-13,4	713		Bernburg (Saale)	-19,5
714		Görlitz	-7,9			Naumburg (Saale)	-13,4			Naumburg (Saale)	-19,5
		Sangerhausen	-7,9			Zeitz	-13,4			Zeitz	-19,5
716		Weißenfels	-8,0	716		Sangerhausen	-13,5	716		Sangerhausen	-19,6
717		Merseburg	-8,2	717		Weißenfels	-13,8			Schönebeck	-19,6
718		Eisleben	-8,3			Merseburg	-13,8			Merseburg	-19,6
719		Halle (Saale)	-9,0	719		Eisleben	-14,5	719		Weißenfels	-20,0
720		Neubrandenburg	-10,0	720		Neubrandenburg	-14,6	720		Eisleben	-21,2
721		Dessau	-10,2	721		Dessau	-16,1	721		Dessau	-22,7
722		Aschersleben	-10,8	722		Aschersleben	-17,4	722		Aschersleben	-24,1
		Staßfurt	-10,8			Staßfurt	-17,4			Staßfurt	-24,1
724		Wolfen	-11,3	724		Wolfen	-18,0	724		Wolfen	-25,0
725		Hoyerswerda	-12,6	725		Hoyerswerda	-21,2	725		Hoyerswerda	-27,6

Quelle: ecostra-Berechnungen auf Grundlage der amtlichen Prognosen; Angaben zur prognostizierten Einwohnerentwicklung (Wert) in %

## FRISCH AUS DER ABLAGE

**Parallel zur Standortverlagerung und dem Neuaufbau der Büroinfrastruktur führte ecöstra in den vergangenen Monaten verschiedenste Projekte und Aufträge durch:**

- Erarbeitung von Stellungnahmen zu vorliegenden Gutachten im Rahmen von Genehmigungsverfahren für großflächige Einzelhandelseinrichtungen
- Erstellung einer Potentialsanalyse zur Realisierung eines Shopping Centers in einer mittelgroßen Stadt in Sachsen-Anhalt
- Von der Standortgemeinde wurde ecöstra mit der Erarbeitung einer Verträglichkeitsanalyse zur Erweiterung und Neupositionierung eines in Betrieb befindlichen Designer Outlet Centers betraut
- ecöstra-Mitarbeiter wurden als Vortragsredner für verschiedene Veranstaltungen gebucht, so u.a. in Arnsberg (Nordrhein-Westfalen), in Diemelstadt (Hessen) und in Soltau (Niedersachsen). In der dänischen Hauptstadt Kopenhagen referierte ecöstra vor Vertretern der Konsumgüterindustrie über die Voraussetzungen und Bedingungen eines erfolgreichen Engagements in neuen Vertriebsformen des Einzelhandels.
- Im Auftrag eines internationalen Betreibers und Investors wird ecöstra in den nächsten Monaten das bestehende Standortnetz an Handelsimmobilien überprüfen und in Abstimmung mit dem Auftraggeber eine europaweite Expansionsstrategie entwickeln. In einem ersten Schritt werden hierbei über 30 Standorte von Finnland bis Sizilien und von Irland bis Russland auf ihre Standorteignung sowie ihre Entwicklungspotentiale geprüft und bewertet.

## DAS (ALLER-) LETZTE: Der Mythos vom unabhängigen Gutachter



In größeren Stadt am Fuße der Schwäbischen Alb wird derzeit die Ansiedlung eines Shopping Centers der ECE kontrovers diskutiert. Gegner und Befürworter sammeln ihre Truppen. Nichts Neues also. Die Hamburger Shopping-Center-Betreiber sind Widerstand schließlich gewohnt. Wie andernorts auch, so werden sich wohl auch in diesem Fall die Parteien mit Gutachten wappnen, welche mal die Position des Einen oder auch des Anderen stützen. Auch da also nichts Neues.

Dass Gutachten immer wieder zu unterschiedlichen Bewertungen kommen, muß zunächst überhaupt nicht bedeuten, daß Daten geschönt oder verbogen wurden, um zu einem gewünschten Ergebnis zu gelangen. Schließlich gilt: je nach Blickwinkel kann das Glas mal halb voll oder auch halb leer sein. Bei Offenlegung (!) der Studien wird sich üblicherweise in einem öffentlich geführten Diskurs sehr schnell die Spreu vom Weizen trennen und irgendwelche Gefälligkeitsgutachten als solche entlarvt werden. Im Lande der Kehrwoche will man es aber ganz genau wissen. So empfahlen die örtlichen Amtsleiter – wie die lokale Presse meldet – *„einen unabhängigen, nur für die öffentliche Hand arbeitenden Fachgutachter ins Boot zu holen.“* Damit sollte wohl das Signal gesendet werden, daß ein möglichst objektives, neutrales Verfahren angestrebt wird.

Was zunächst durchaus plausibel klingt, ist jedoch bei näherer Betrachtung blanker Unsinn. Genauso gut könnte behauptet werden, daß nur eine Diagnose von einem Arzt als objektiv und fachlich richtig zu sehen ist, welcher ausschließlich Kassenpatienten behandelt und ein Arzt, der auch Privatpatienten zu seiner Klientel zählt, hier nicht in der Lage ist eine entsprechende Diagnose abzugeben. Die beste und einzige Gewähr für ein objektives Gutachten bietet aber die Einhaltung fachlicher Standards in Methodik und praktischer Durchführung, welche eigentlich weitgehend unstrittig sind. Die Gutachter müssen in der Lage sein, ihre Datengrundlagen und getroffenen Annahmen in einer öffentlichen Diskussion detailliert und plausibel zu begründen und ggf. zu verteidigen. Und wenn hier ein Gutachter vorgibt *„nur für die öffentliche Hand zu arbeiten“* sollte dies kein Qualitätssiegel, sondern aus verschiedenen Gründen eher Anlass für kritische Rückfragen sein.