

Resumee: Auswirkungen der Stadtgalerie auf Hameln

Die mit einem Investitionsaufwand von 45 Mio. € errichtete Stadtgalerie Hameln hat den gesamten **Einzelhandelsumsatz der Innenstadt kaum erhöht**. Er stieg seit 2006 von 143 (ohne) auf 149 Mio. € (mit ECE). Ein Teil dieser Umsatzstagnation ist darauf zurückzuführen, dass REAL im Center einen deutlich geringeren Umsatz (- 7,0 Mio. € = -33 %) erzielt als in der Alleinlage vor dem Abriß. Das Center insgesamt verfehlt mit einem **Jahresumsatz von 62 Mio. €** die eigene Planzahl von 72 Mio. € beträchtlich (-14 %). Der erzielte Flächenumsatz liegt mit rd. 3.000,- €/qm um rd. 20% unter dem durchschnittlich von ECE Centern erreichten Wert von 3.700,- €. Ob die insgesamt in Hameln kaum gestiegenen Umsätze durch einen (wegen ECE) höheren Anteil auswärtiger Kunden erzielt worden sind, kann erst die Auswertung der **Parkhauszählungen des Pestel Instituts** zeigen.

Die Umsätze des verbliebenen **Altstadteinzelhandels** sind nach der durchgeführten Stichprobe um über **28%** (von 122 auf 87 Mio. €, d.h. 35 Mio. €) **gesunken**. Dieser Umsatzrückgang setzt sich aus den ganz aufgegebenen Geschäften (zusätzliche Leerstände Ende 2009 ca. 3.500 qm) und individuellen Rückgängen in den rd. 220 Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben der Altstadt zusammen. Entgegen den ursprünglichen Planungen (GfK Prisma) hat die Stadtgalerie (ohne die REAL-Umsätze) daher nicht unter 10 % ihres Umsatzes von rd. 50 Mio. € (ohne REAL) sondern **70% abgezogen**.

Die **wirtschaftlichen Impulse für die Stadt** sind insgesamt **negativ**. Das Mietenniveau in der Altstadt ist um 30 % gesunken, entsprechend den niedrigeren Umsätzen. Einem Wertschöpfungsverlust von 6,5 Mio. € beim Altstadteinzelhandel steht lediglich ein Wertschöpfungszuwachs von 1,6 Mio. € durch zusätzliche Stadtgalerieumsätze aus dem Umland gegenüber. Der **Nettoverlust an Wertschöpfung** liegt damit bei **4,9 Mio. €**. Dieser Verlust wird durch den höheren Filialisierungsgrad im Center (höhere Umsatzproduktivität, weniger Nettoertrag) und durch die voll aus Hameln abfließenden Mieten hervorgerufen.

Schließlich ist auch der **Beschäftigungsimpuls** durch das Center **negativ**, weil die Umsatzproduktivität dort um 50% über dem Niveau des Altstadteinzelhandels liegt. Dieser Produktivitätsvorsprung entsteht in den Filialen im Center, weil die wertschöpfungsintensiven Handelsaktivitäten in den Zentralen und nicht in den Filialen vor Ort durchgeführt werden.

Obwohl der steuerliche Aspekt des Centerbetriebs in dieser Untersuchung nicht berücksichtigt wurde, kann wegen der genannten örtlich geringeren Personalkosten in den Filialen davon ausgegangen werden, dass deren geringe **Gewerbesteueranteile kleiner** ausfallen als beim Altstadteinzelhandel.

Durch die Verlagerung von erzielten Mieten, Personalausgaben, Vorleistungseinkäufen und Handelsrenditen aus Hameln in die Zentralen stellt die **Stadtgalerie** nichts anderes als eine große **Kaufkraftabsauganlage** dar. Die im Center ablaufenden wirtschaftlichen Aktivitäten gehen zum allergrößten Teil an Hameln vorbei und erzeugen damit vor Ort negative wirtschaftliche Impulse.