

**Auswirkungen
eines ECE-Einkaufscenters
mit 20.000 m² Verkaufsfläche
auf die Regionalwirtschaft
in Hameln**

Untersuchung durchgeführt von
Dr. Klaus Peter Möller,
Dipl.-Volkswirt

Hameln, im August 2004

1. Ziel der Untersuchung

Die Untersuchung versucht, die regionalwirtschaftlichen Auswirkungen (Stadtgebiet Hameln) durch den Betrieb einer ECE-Stadtgalerie in der Altstadt von Hameln zu ermitteln. Dargestellt werden die Verlagerung der „**Vorleistungsnachfrage**“, der „**Wertschöpfung**“ und der aus der Wertschöpfung abgeleitete „**Beschäftigungseffekt**“.

2. Methodisches Vorgehen

2.1 Prämissensetzung

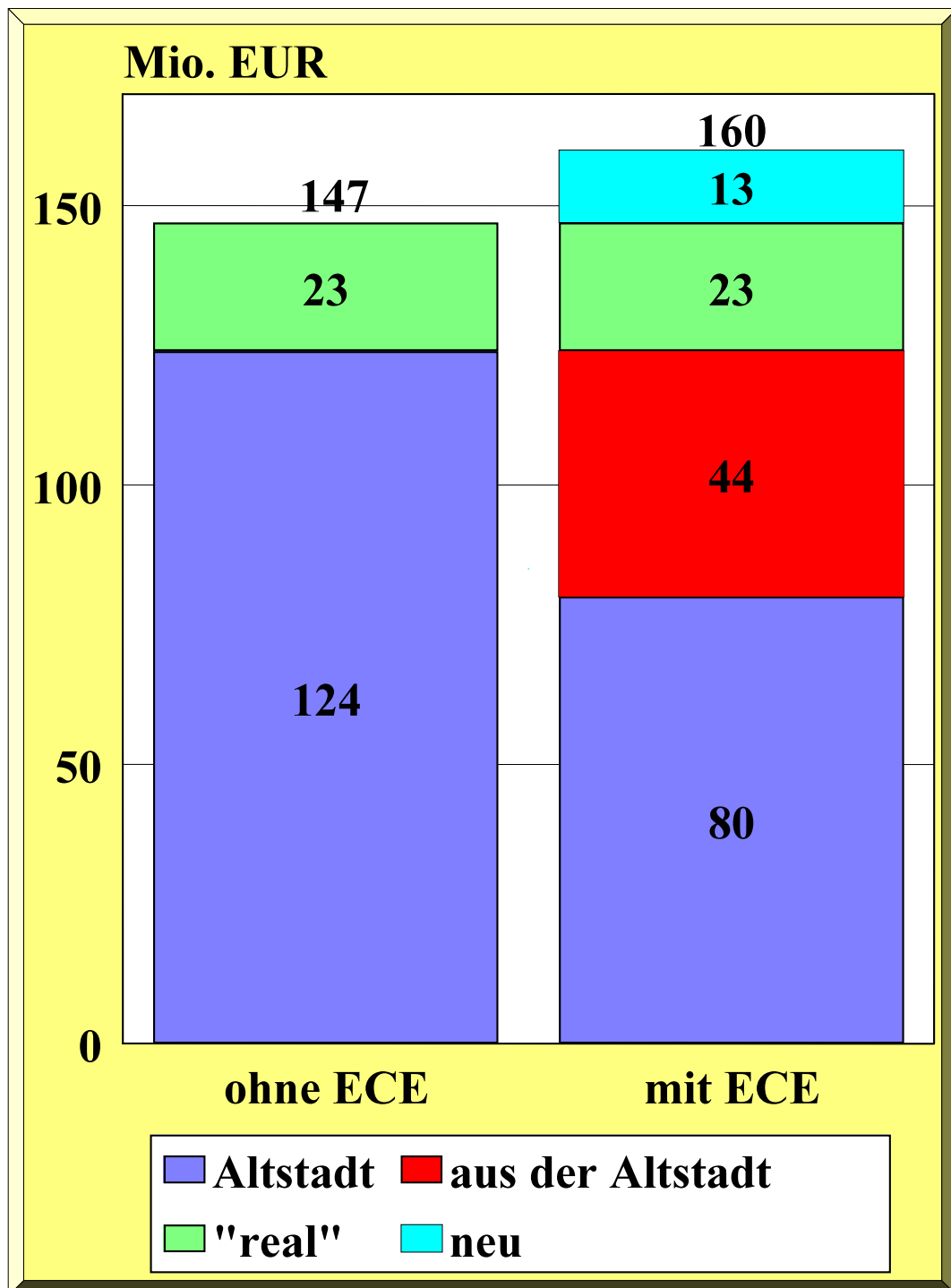
Die Untersuchung geht von vier Prämissen aus:

- Der **Gesamtumsatz** des Einzelhandels von Hameln (Altstadt/City) liegt zurzeit bei 147 Mio. EUR. Hiervon sind 23 Mio. EUR dem in einer Stadtgalerie aufgehenden „real“-Kaufhaus zuzuordnen. Durch die Einrichtung des ECE-Centers erhöht sich der Altstadtumsatz auf 160 Mio. EUR (Abbildung 1).
- Das ECE-Center setzt auf **20.000 m² Verkaufsfläche 80 Mio. EUR** um. Hierin sind die 23 Mio. EUR Umsatz des „real“-Kaufhauses enthalten und 13 Mio. EUR werden als Zusatzumsatz aus der Region in die Altstadt geholt. Der verbleibende Rest in Höhe von 44 Mio. EUR wird dem bisherigen innerstädtischen Einzelhandel entzogen (Abbildung 1).
- Durch das ECE-Center steigt der **Filialisierungsgrad** der Umsätze in der Altstadt von bisher 67 % auf dann 82 %. Filialisten kaufen ihre Vorleistungen in geringerem Umfang in Hameln als einheimische Geschäfte. Die im Center erhobenen Mieteinnahmen wandern zu 100 % aus der Region ab. Die Mieten für die bisherigen Einzelhandelsgeschäfte in der Altstadt sinken entsprechend der Zunahme an Verkaufsfläche um 31 %.
- Die **Umsatzproduktivität** (eingesetzte Erwerbstätige pro 1 Mio. EUR Umsatz) liegt im ECE-Center um 28 % über dem Durchschnitt des Einzelhandels in der Altstadt (Kasten 2).

Mit diesem **Prämissensatz** wird eine Modellrechnung zu den wirtschaftlichen Folgen durchgeführt.

Abbildung 1:

Umsatzverteilung des Altstadt-Einzelhandels in Hameln ohne und mit ECE-Center



Prämissen zur lokalen Wertschöpfung durch den Altstadte Einzelhandel bei Einrichtung eines ECE-Centers in Hameln

1. Der Gesamtumsatz des Einzelhandels in der Altstadt von Hameln erhöht sich von 147 Mio. EUR auf 160 Mio. EUR, hiervon jeweils 23 Mio. EUR „real“.
2. Das ECE-Center setzt 80 Mio. EUR um, hiervon 23 Mio. EUR bisheriger Umsatz „real“ und 13 Mio. EUR Zusatzumsatz von außerhalb. Der Umsatz der bisherigen Einzelhändler sinkt von 124 auf 80 Mio. EUR ab.
3. Die Arbeitsproduktivität¹ der Einzelhandelsbetriebe im Center steigt um 23 % gegenüber dem bisherigen Durchschnitt der Innenstadt.

¹ Personaleinsatz pro 1 Mio. EUR Umsatz.

Kasten 2:

Prämissen

zur Veränderung der Inanspruchnahme der Hamelner Wirtschaft durch den Altstadte Einzelhandel in Hameln bei der Errichtung eines ECE-Centers

1. Der Filialisierungsgrad¹ an den Innenstadt-Umsätzen steigt von derzeit 67 % auf 82 %.
2. Filialunternehmen beziehen ihre Vorleistungen² eher in den Zentralen als vor Ort.
3. Die Mieten der bisherigen Läden in der Altstadt sinken im Verhältnis des Nettoverkaufsflächenzuwachses³ um 31 %.

¹ Anteil überregional tätiger Filialunternehmen am Einzelhandelsumsatz der Altstadt.

² Einkäufe von Betriebsmitteln und Dienstleistungen.

³ 13.000 m² Zuwachs zu 42.000 m² Bestand.

2.2 Simulationsmodell

Das Simulationsmodell beruht auf der neuesten **Input-Output-Tabelle** des Statistischen Bundesamts. Diese stellt für 72 Sektoren (Wirtschaftsbereiche) die Vorleistungsverflechtung (welche Branche kauft bei welcher anderen Branche ihre für den Geschäftsbetrieb notwendigen Waren ein) sowie die Wertschöpfungsverteilung dar. Die Werte in der Tabelle entsprechen den bundesdurchschnittlichen Zahlen. Sie beschreibt den Einsatz der „Handelsspanne“, d. h. der Verwendung des Aufschlags auf die verkauften Waren und Dienstleistungen. Der Wert der verkauften Waren ist in den Zahlen nicht enthalten.

Mit dem Input-Output-Ansatz wird ermittelt, wie viel „Nachfrage“ **von der ersten bis zur zehnten Nachfragestufe** in der Region verbleibt oder nach außerhalb abwandert und wie viel Wertschöpfung und damit auch Beschäftigung „indirekt“ (Vorleistungsnachfrage) und induziert (Verausgabung der Einkommen der im Einzelhandel Beschäftigten) zusätzlich zur ersten Ausgabestufe entsteht. Bei jeder zusätzlichen Ausgabestufe wird der regionale Effekt kleiner, in der zehnten Stufe ist kein Effekt mehr nachweisbar.

3. Darstellung der Ergebnisse

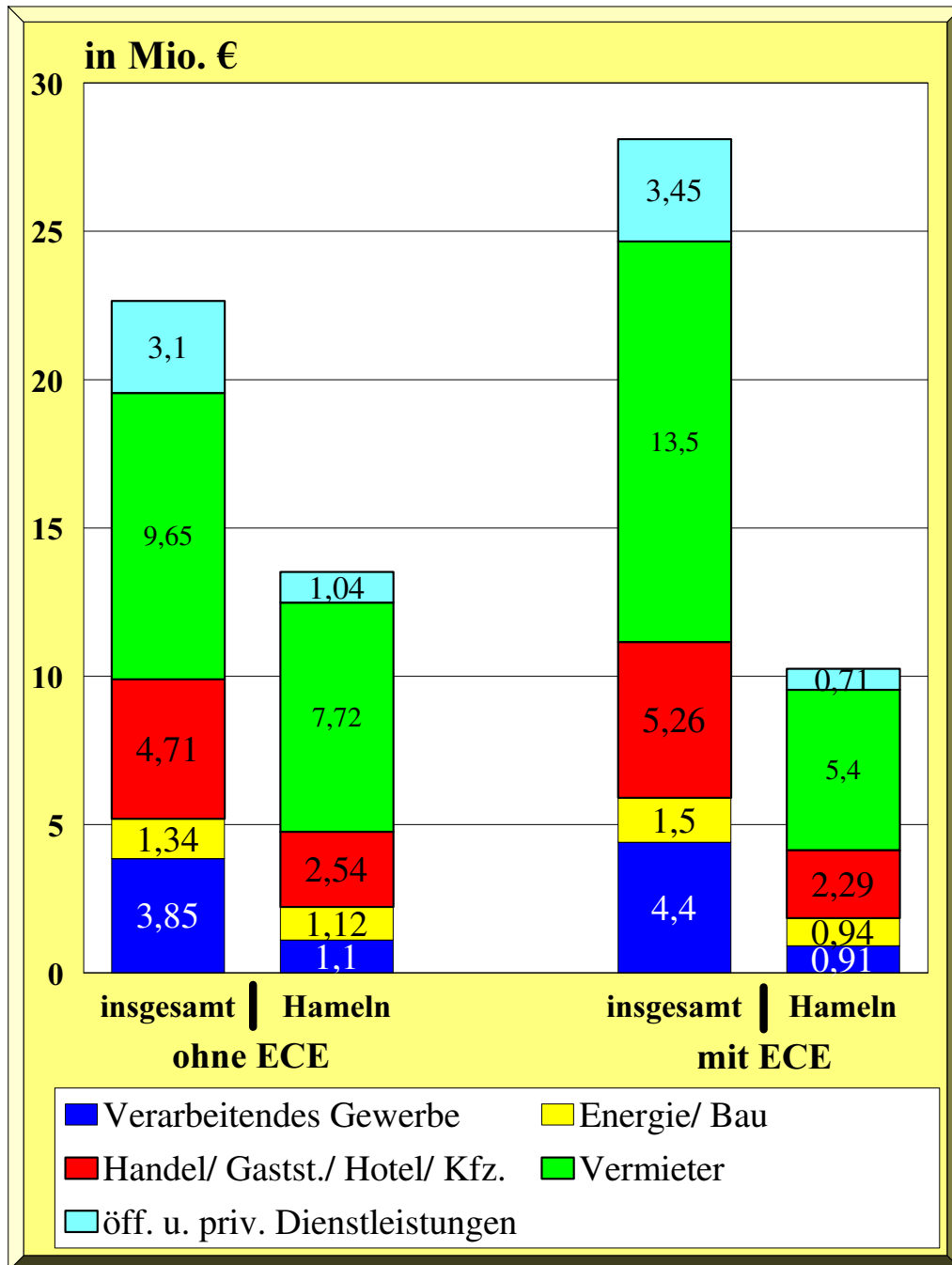
Die Ergebnisse der Modellrechnung zeigen die Abbildungen 2 bis 4.

Vorleistungsnachfrage (Betriebsmittel und eingekaufte Dienstleistungen)

Die Vorleistungsnachfrage des Einzelhandels in der Altstadt von Hameln jeweils ohne und mit ECE-Center zeigt **Abbildung 2**. Der Wirtschaftssektor „Einzelhandel“ (Altstadt) setzt die in **Abbildung 1** genannten 147 Mio. EUR um 22,6 Mio. EUR hiervon werden als Vorleistungsnachfrage (Nachfrage nach Betriebsmitteln einschl. Mieten und andere Dienstleistungen) verbraucht. Diese Ausgaben stellen im Einzelhandel keine Wertschöpfung dar. 13,54 Mio. EUR der im Hamelner Einzelhandel derzeit entstehenden Vorleistungsnachfrage von 22,6 Mio. EUR werden mit einheimischen Firmen und Vermietern umgesetzt.

Abbildung 2:

**Vorleistungsnachfrage des Einzelhandels der
Altstadt in Hameln ohne und mit ECE-Center
und Anteil der heimischen Wirtschaft am Bezug
in Mio. Euro**



Die rechten beiden Säulen in **Abbildung 2** zeigen dann die Erhöhung der Vorleistungsnachfrage, ausgelöst durch das ECE-Center auf 28,23 Mio. EUR. Die Nachfrage gegenüber der heimischen Wirtschaft sinkt jedoch wegen des höheren Filialisierungsgrades auf 10,3 Mio. EUR ab.

Ein wesentlicher Teil dieser Differenz entsteht durch die sinkenden Mieten für die bestehenden Gebäude in der Innenstadt. Der aus Hameln abgezogene Mietanteil erhöht sich von knapp 2 auf rund 8 Mio. EUR.

Wertschöpfung

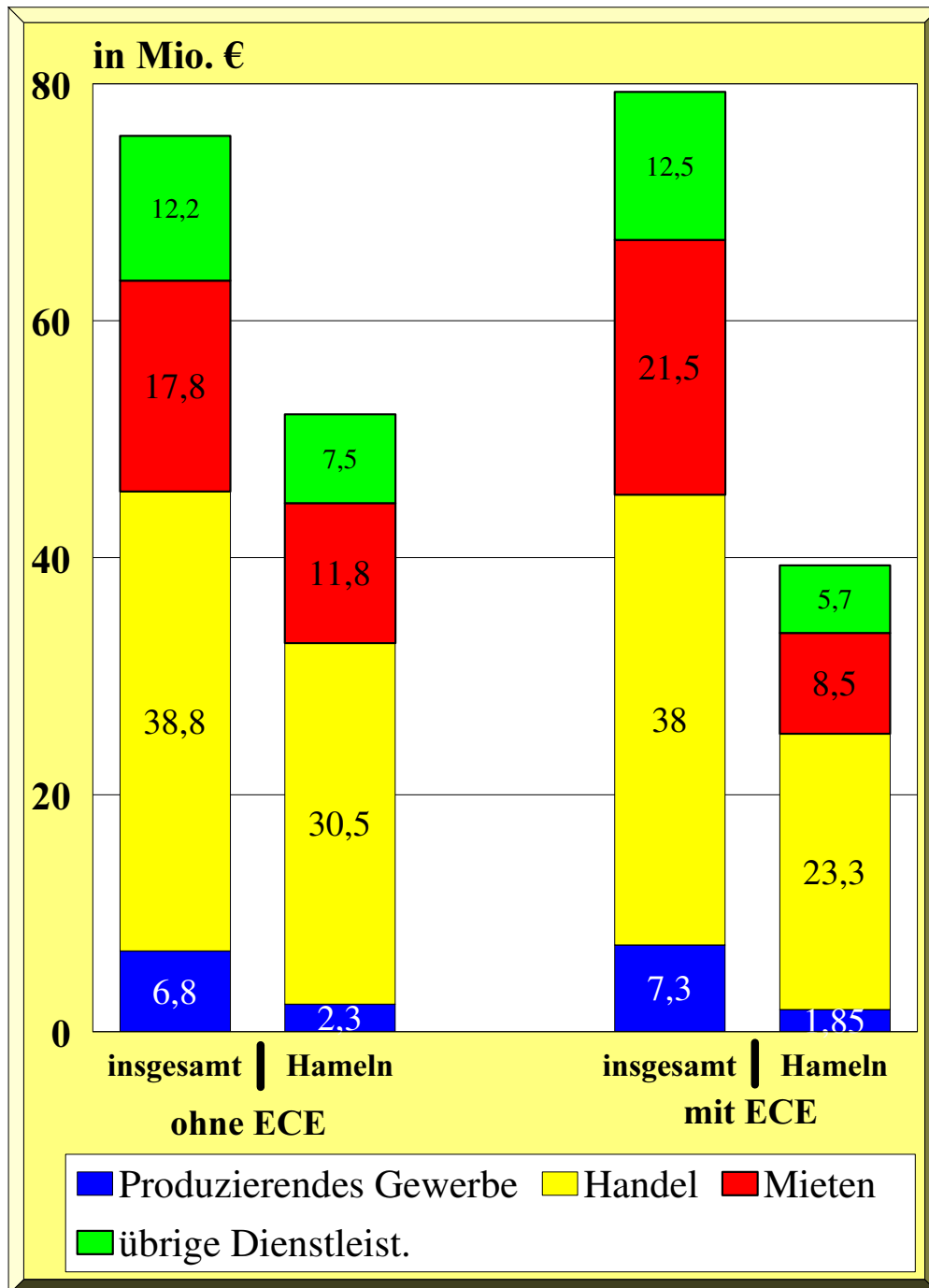
Die Entstehung und Verteilung der durch den Einzelhandel selbst erzeugten und ausgelösten Wertschöpfung, also einschl. der Sekundäreffekte zeigt **Abbildung 3**. Die erzielte Wertschöpfung ist jeweils die Basis für die Beschäftigung von Erwerbstätigen. Ohne das ECE-Center liegt die Wertschöpfung bei 75,5 Mio. EUR (**Abbildung 3**, linkes Säulenpaar), mit dem ECE-Center steigt sie geringfügig auf knapp 79,8 Mio. EUR an.

Die Darstellung der Wertschöpfung setzt sich aus den „**direkten**“ **Effekten** in der Branche selbst, den durch die **Vorleistungsnachfrage** entstehenden „**indirekten**“ **Effekten** und den durch die Verausgabung der Einkommen der Mitarbeiter entstehenden „**induzierten**“ **Effekten** zusammen. Insofern ist auch der „Vermietektor“ wieder enthalten, in diesem Fall einschl. der Wohnungsmieten und Büromieten.

In den beiden rechten Säulen sind jeweils die zugehörigen **regionalen Anteile** (Stadtgebiet Hameln) an der Wertschöpfung aufgeführt. Ein Teil der Absenkung der Wertschöpfung erfolgt durch den geringeren Personaleinsatz, der bei den in das Center verlagerten Umsätzen aufgrund der höheren Produktivität der Läden im ECE-Center entsteht. Insgesamt sinkt die Wertschöpfung des Einzelhandels in Hameln von 52,2 auf 39,3 Mio. EUR ab. Hervorgerufen wird dies weiter durch eine **geringere Inanspruchnahme** der Wirtschaft Hamelns durch die Vorleistungsnachfrage, **zurückgehende Umsätze** beim etablierten Einzelhandel (mit entsprechenden **Personalreduzierungen**) und auch durch den **Rückgang der Mieten** in der Altstadt.

Abbildung 3:

Wertschöpfung ausgelöst durch den Altstadt- Einzelhandel mit und ohne ECE-Center in Mio. Euro



Beschäftigungseffekte

Insgesamt beschäftigt der Einzelhandel in der Altstadt derzeit 1.261 Vollzeitbeschäftigte, hiervon geben 1.122 ihr Einkommen in Hameln aus. Durch die indirekten und induzierten Nachfrageeffekte des Einzelhandels liegt die Bruttozahl bei 1.939 Vollzeitarbeitsstellen, hiervon 1.410 mit dem Arbeitsort Hameln (Stadtgebiet) in allen Branchen.

Auf der rechten Bildseite ist dann die Auswirkung des ECE-Centers abzulesen. Die direkte Beschäftigung sinkt auf 1.122 (-149), deutlicher sinkt jedoch der in Hameln verbleibende Anteil der Beschäftigten auf 876 (direkt im Einzelhandel) und von 1.410 auf 1.090 (-320 - inkl. der Nachfrageeffekte durch Vorleistungen und verausgabter Einkommen).

Der negative Gesamteffekt auf Wertschöpfung und damit Beschäftigung in Hameln wird durch zwei Zahlen zusammengefasst:

Beschäftigte durch den Einzelhandel der Altstadt in Hameln:

- | | | |
|---|------------------------|-----------------------|
| - | ohne ECE-Center | 1.410 Personen |
| - | mit ECE-Center | 1.090 Personen |

Damit ist ein deutlich negativer Effekt auf die städtische Wirtschaft in Hameln feststellbar. Die Auswirkungen auf die kommunalen Finanzen (Anteil an der Einkommenssteuer, Gewerbesteuer sind hier nicht untersucht, werden jedoch negativ sein.

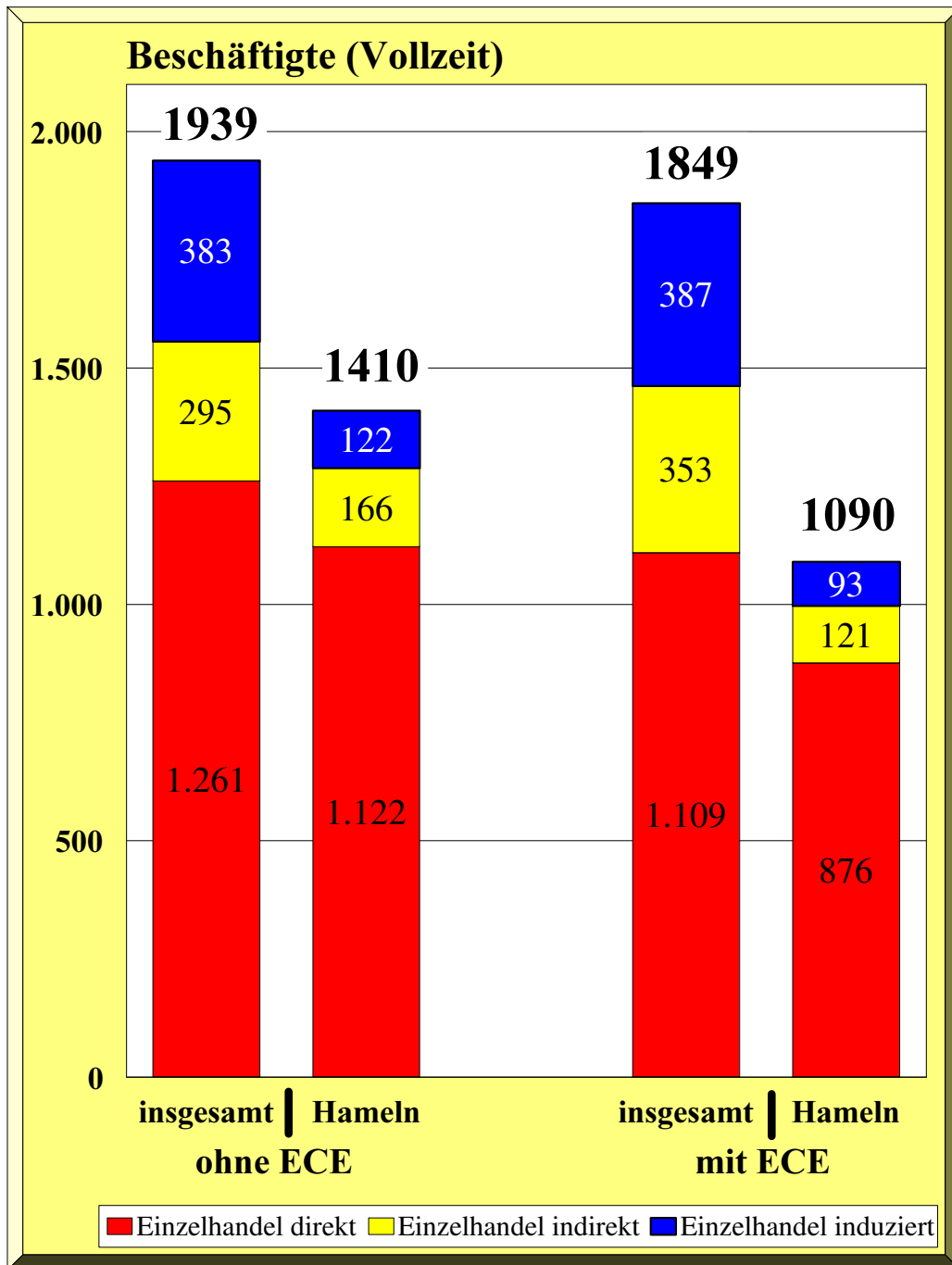
Die Beschäftigungseffekte durch die Tätigkeit des Hamelner Einzelhandels in der Innenstadt mit und ohne ECE-Center zeigt **Abbildung 4**.

3. Resümee

Die **Erwartung**, durch die Investition eines großen zusätzlichen Verkaufsflächenanbieters einen insgesamt **positiven Effekt** auf die Wirtschaft in Hameln zu erzielen, wird **nicht erfüllt**.

Abbildung 4:

Beschäftigungseffekt des Einzelhandels in der Altstadt Hamelns mit und ohne ECE-Center



Zwar wird es gelingen, den von außerhalb der Altstadt hereingeholten Umsatz um 13 Mio. EUR zu erhöhen. Hierdurch steigt auch die Vorleistungsnachfrage des Einzelhandels um 5,6 Mio. EUR an. Diese **Zusatznachfrage** wird jedoch **nicht in der Stadt Hameln realisiert**. Durch den höheren Filialisierungsgrad der Umsätze werden sogar die Vorleistungsumsätze in Hameln um 3,2 Mio. EUR geringer.

Bei der erzielten **Wertschöpfung** ergibt sich durch das ECE-Center eine Steigerung um 4,3 Mio. EUR auf knapp 80 Mio. EUR. Für Hameln (Stadtgebiet) fällt der Anteil an dieser Wertschöpfung jedoch geringer aus. Da die Personalkosten (und damit auch die verausgabten Einkommen der Beschäftigten) sinken und auch die Mieten der Altsadthäuser zurückgehen, sinkt die örtliche Einzelhandelswertschöpfung um beträchtliche 12,7 Mio. EUR (-24 %) ab.

Entsprechend fallen die **Beschäftigungseffekte** aus: Über beide Einflussfaktoren, Vorleistung und Wertschöpfung, reduziert sich der Personaleinsatz (umgerechnet auf Vollzeit Arbeitsplätze) von 1.410 auf 1.090 (-320 entsprechend 22,6 %).

Die auf Hameln entfallenden Wirtschaftseffekte durch ein ECE-Center sind damit deutlich negativ, weil durch den überregionalen Flächenanbieter zwar Zusatzwertschöpfung (+ 4,3 Mio. EUR) entsteht, jedoch der dreifache Betrag (- 12,7 Mio. EUR) aus Hameln abgesaugt wird.