

„Es kann nur besser werden“

behauptet der KStA am 14.6.2013:

Hier einige alternative Antworten zu einigen der im KStA aufgeworfenen Fragen.

Wir geben nicht wieder, wie die Investoren denken, sondern was Erfahrungen aus Bad Münstereifel und aus anderen Outlets deutschlandweit nahe legen:

Frage 1 des KStA, Zitat:

„Wird das Outlet überhaupt kommen?“

Diese Frage ist eigentlich absurd. Drei Geschäftsleute investieren Millionen in ein Projekt, natürlich wollen sie das Geld auch wieder reinbekommen. Das funktioniert nur, indem das Outlet eröffnet. „Soweit der KStA, der nicht zu erkennen gibt, ob es sich bei der Antwort um eine Presseerklärung der Investorengesellschaft oder um seine eigene Meinung handelt.“

IG Stadtentwicklung zu Frage 1:

Diese Frage ist keineswegs absurd. Schon manches Großprojekt in Deutschland und der Welt ist vor seiner Eröffnung gescheitert. Natürlich wollen die Investorengesellschaften (nicht die drei Geschäftsleute, die agieren nicht als private Mitbürger!) „ihr“ Geld wieder reinbekommen. Keiner weiß allerdings, ob es überhaupt zu einem relevanten Teil „ihr“ Geld ist, es kann ja z.B. auch ein geschlossener Immobilien-Fond o.ä. sein. Darüber gibt es ja keine nachprüfbaren Aussagen. Es ist naiv anzunehmen, dass alle Investorengesellschaften „ihr“ Geld nur wiederbekommen, wenn sie ihr Projekt eröffnen. Diese Behauptung zeigt nur, dass die Antwort des KStA von wenig Sachkenntnis getrübt ist. Oder ist es die Antwort der Investorengesellschaft, die hier eine PR-Offensive diktieren ?

Frage 3 des KStA: „Warum ist der Handwerkerhof trotz des langen Winters so gut wie fertig?“

Auch am Neubau am Orchheimer Platz war während des Winters ein wochenlanger Baustopp. Doch ein Neubau ist weitaus einfacher zu stemmen als die Renovierung eines denkmalgeschützten Hauses.“

IG Stadtentwicklung zu Frage 3:

Die Tatsache, dass der Handwerkerhof so gut wie fertig ist beweist, dass das „Harter-Winter-Argument“ an sich nur vorgeschoben ist. Es ist zudem viel schwieriger, ein neues Gebäude im Winter fertig zu stellen, als ein altes zu renovieren.

Frage 5: „Warum werden noch keine Mieter genannt?“

Das ist laut Investorensprecher Georg Cruse so branchenüblich. Das dürfte aber auch vertraglich festgelegt sein. Würden die Investoren jetzt schon Mieter nennen, würde das im schlimmsten Fall den Rückzug des Mieters nach sich ziehen.

Nur das Unternehmen Tom Tailor ist bekannt, weil es offen am Stellenmarkt aktiv wurde.“

IG Stadtentwicklung zu Fragen 5 und 6:

Die Tatsache, dass sich nur Tom Tailor outet, zeigt also, dass man bisher nur sicher von einem Mieter sprechen kann. Von dem auch nur, falls er keine Ausstiegsklausel hat.

Da die Verträge alle geheim sind, weiß die Öffentlichkeit nichts und muss glauben (oder auch nicht), was die Investoren behaupten. Die aber sind geschäftsmäßig nicht an der Wahrheit interessiert, sondern an der Absicherung ihres Kapitals. Dies gilt auch für Frage 6, in deren Antwort die Investoren behaupten, sie hätten ca.60% der Mieter.

Frage 7: „Werden die Mieter für die Verzögerung entschädigt?“

Hier heißt es, dass in den Verträgen noch kein genauer Eröffnungstermin festgelegt wurde und das wohl auch erst kurz vor der Eröffnung geschehen wird. Eine Entschädigung wird es deshalb nicht geben.“

IG Stadtentwicklung zu Frage 7:

Die Tatsache, dass hier nur nach den Fashion-Shop „Mieter“ gefragt wird, zeigt die Ignoranz und Verhöhnung der ortsansässigen Händler. Über die spricht die Investorengesellschaft nicht und zahlt natürlich auch keine Entschädigung für die Verzögerungen, die allen schaden.

Frage 12: „Warum war bisher von 400 Arbeitsplätzen und ist jetzt nur noch von 200 Arbeitsplätzen die Rede?“

Es werden 200 Vollzeitstellen geschaffen. Das verteilt sich aber auf 400 Personen.“

IG Stadtentwicklung zu Frage 12:

Interessant, dass diese „Antwort“ die Frage erst gar nicht beantwortet !

Die „Redeweise“ über angeblich geschaffene Arbeitsplätze ist immer euphorisch übertrieben, also gelogen, wenn man noch die Zustimmung der Politik und der Bürger haben will.

Dann verdoppeln Investoren weltweit sehr gern die Zahlen, um nachher möglichst unbemerkt einzugestehen, dass man ja nur Teilzeitarbeitsplätze gemeint habe.

Dies ist Lüge durch „Verschweigen“, auch „weiße Lüge“ genannt.

Aktuell verschweigt man gerade noch, dass es sich bei den angeblich 200 Arbeitsplätzen zum allergrößten Teil um 400-Euro-Jobs handelt, die also keine Steuern oder Sozialversicherungsbeiträge einbringen.

Das wird dann der Pressespreche beizeiten, wenn es sein muss, auch noch im KStA klarstellen.

Frage 14: „Was haben die ganzen Geschäftsführer-Wechsel bei Firmen, an denen die Investoren beteiligt sind, zu bedeuten?“

Mittlerweile ist es bei Großprojekten Usus, dass sich die Geldgeber absichern und deshalb zahlreiche Firmen gründen, die an dem Projekt beteiligt sind.

Die Outlet-Investoren haben mit den unterschiedlichen Gesellschaften die Immobilien erworben. Für die jüngsten Geschäftsführerwechsel gibt es eine ganz einfache Erklärung: Wie der „Kölner Stadt-Anzeiger“ erfuhr, haben die Investoren einige Gebäude getauscht.“

IG Stadtentwicklung zu Frage 14:

Genau in diesem „Usus“ der Absicherung bei Großprojekten liegt eine der großen Gefahren für Bad Münstereifel, siehe Frage 1. Absicherung bedeutet im Klartext: Die Investoren machen keinen großen Verlust, wenn es scheitert oder auch wenn sie nicht eröffnen.

Das ist ja gerade der Sinn und Zweck der Absicherung.

Die lokalen Einzelhändler haben diese Sicherheit nicht, sie sind dann doppelt bestraft.

Frage 17: „Bei Erfolg des Projekts: Wie profitiert die Stadt davon?“

Da bisher nicht bekannt wurde, dass sich neue Gastronomen als Teil des Projekts ansiedeln, dürften zumindest die Gaststätten und Restaurants in der Innenstadt profitieren.

Auch die Geschäftsleute dürften mit höherem Umsatz rechnen.

Das würde auch höhere Gewerbesteuereinnahmen für die Stadt bedeuten. Die Outlet-Mieter selbst dürften nur wenig Gewerbesteuer abführen, da ein Großteil am Hauptfirmensitz gezahlt wird.

IG Stadtentwicklung zu Frage 17:

Nur weil es nicht bekannt gemacht wurde, ob sich Gastronomen als Teil des Projektes ansiedeln, heißt noch lange nicht, dass sie nicht kommen.

Deutschlandweit gibt es in allen Outlets eigene Outlet-Gastronomen. Es gibt keine Zusicherung der Investorengesellschaft, dass dies in Bad Münstereifel nicht so wäre. Ob die Geschäftsleute, die bis zur Eröffnung überleben, mit höherem Umsatz rechnen dürfen, ist unklar.

Vielleicht können sie preislich nicht mithalten, weil sie höhere Einkaufspreise haben als die Ketten.

Vielleicht interessieren sich die neuen Kunden nicht für ihre Produkte, sie kommen ja vor allem wegen der Fashion-Labels.

Wenn das Outlet ein ökonomischer Erfolg für die Betreiber wird, steigen die Gewerbemieten weiter, was die ortsansässigen Händler weiter verdrängt. Dann kann es mit den Gewerbesteuern sogar weiter bergab gehen. Dies ist auch schon in der Übergangsphase geschehen.

Frage 18: „Gibt es noch einen weiteren Plan B?

Noch ein Plan B wäre gleichbedeutend mit dem Scheitern des Projekts. Darüber machen sich die Investoren derzeit keine Gedanken.“

IG Stadtentwicklung zu Frage 18:

Jeder Investor mit Verstand macht sich Gedanken über das Scheitern.

Er muss es, weil er insgesamt überleben muss, auch wenn ein Projekt scheitert.

Dann macht er ein neues, dafür braucht er Kapital.

Das wird er hier in Bad Münstereifel absichern und im Zweifelsfalle retten, siehe Frage 1 und Frage 14. In Münstereifel ist die Absicherung auch deswegen gut gelungen, weil der Investor wertvollste Grundstücke zum Schnäppchenpreis erhalten hat. Falls er in die Lage kommt, seine Immobilien verkaufen zu müssen, kann er Grundstücke und Parkplätze direkt günstig mitanbieten.