

Pressemitteilung vom 09. Februar 2023

Sehr geehrte Damen und Herren von der Presse,

seit dem Jahr 2008 – d.h. seit nun 15 Jahren – führt die ecostra GmbH jährlich eine Befragung von internationalen Markenherstellern durch, welche Mieter in einem europäischen Outlet Center sind. Seit dem Jahr 2012 wird diese Untersuchung in Kooperation mit dem französischen Forschungsinstitut magdus erstellt. Der Report gilt zwischenzeitlich als „der“ Benchmark für die europäische Outlet-Branche. Die Ergebnisse werden jeweils im sog. „**Outlet Centre Performance Report Europe**“ (OCPRE) abgedruckt, welcher über den ecostra-Webshop bezogen werden kann.

Beim OCPRE handelt sich um die einzige europaweite Befragung von Marken zur wirtschaftlichen Performance ihrer Stores in den einzelnen Fabrikverkaufszentren. In das Befragungsportfolio wurden sämtliche Outlet Center in Europa aufgenommen, welche bereits seit mehr als 2 Jahren in Betrieb sind. Teilnehmen an der Befragung durften nur Markenhersteller, die mindestens jeweils einen Laden in drei verschiedenen Outlet Centern in Europa haben. Befragt wurden die Entscheidungsträger (Vertriebsleiter, Expansionsmanager) der Marken in den jeweiligen Unternehmenszentralen, nicht die Storemanager vor Ort, da nur die Erstgenannten die Möglichkeit und den Überblick haben, die Performance ihrer Stores in verschiedenen Centern zu bewerten, die zudem häufig auch noch in verschiedenen europäischen Ländern liegen. Insgesamt haben diesmal 91 (im Vorjahr: 67) internationale Markenhersteller an der Befragung teilgenommen, welche in Summe 1.383 Outlet Stores (im Vorjahr: 1.162) in europäischen Outlet Centern betreiben. Im Durchschnitt hat also jeder Markenhersteller ca. 15,2 Standorte bewertet, was illustriert, dass v.a. auch Marken teilgenommen haben, welche über ein bereits ausgebautes Netz an Outlet Stores in Europa verfügen.

Über einen Abdruck dieser Pressemitteilung in Ihrer Publikation würden wir uns sehr freuen. Falls Sie hierfür noch weiteres Illustrationsmaterial (z.B. druckfähige Fotos ausgewählter Objekte) benötigen sollten, können wir Ihnen auch diese gerne kostenlos und rechtfrei zur Verfügung stellen.

Bei Rückfragen können Sie sich jederzeit gerne an uns wenden. Ansprechpartner ist bei

- ecostra, Dr. Joachim Will, Tel.-Nr. +49 (0)611 716 95 75-0 bzw. Email info@ecostra.com
- magdus, Dr. Caroline Lamy, Tel.-Nr. +33 (0)6 11 46 54 06 bzw. Email lamy@magdus.fr

Mit freundlichen Grüßen

ecostra GmbH magdus

Wachablösung bei den Top-Outlet-Centern Europas

Cheshire Oaks bei Liverpool (UK) erobert erstmals den Spitzenrang im Mieter-Ranking

Die erfolgreichsten Outlet Center in Europa haben einen neuen Spitzenreiter. Mit dem südlich von Liverpool in der Industriestadt Ellesmere Port gelegenen „Cheshire Oaks“ führt erstmals ein weiteres englisches Center die Liste der wirtschaftlich erfolgreichsten Outlet-Center Europas an. Bisher war dieser Platz in England für „Bicester Village“ reserviert, das in der Nähe der Universitätsstadt Oxford sowie der Touristenattraktion Stonehenge liegt. Dies ist eines der Ergebnisse des seit dem Jahr 2008 jährlich aktualisierten „Outlet Centre Performance Report Europe“ (OCPRE), dessen neueste Ausgabe soeben veröffentlicht wurde. Erstellt wird der Report, der zwischenzeitlich als „der“ Benchmark für die europäische Outlet-Branche gilt, von der Wiesbadener Wirtschaftsberatung ecostra in Kooperation mit dem französischen Forschungsinstitut magdus. Grundlage bilden Angaben von insgesamt 91 internationalen Markenherstellern, die derzeit in den bestehenden Outlet Centern Europas insgesamt 1.383 Stores betreiben.

Spitzenreiter „Cheshire Oaks“ hat neuen Eigentümer

„Cheshire Oaks“ wurde bereits im März 1995 eröffnet und zählt mit der Mietfläche von 38.000 m², etwa 150 Stores sowie 3.300 kostenlosen Parkplätzen zu den größten Outlet Centern in Europa. Mit 8,4 Mio. Besuchern pro Jahr erreicht dieses Center auch im Besucheraufkommen einen einsamen Spitzenwert. Ende 2021 wurde das Center im Rahmen eines Paketdeals von Nuveen Real Estate an LaSalle Investment Management verkauft. *„Da hatte LaSalle offensichtlich ein gutes Händchen und hat sich eine Perle in `s Portfolio geholt. Hat dafür aber auch tief in die Tasche gegriffen. Das aus 2 Outlet Centern bestehende Paket hatte ein Volumen von knapp 720 Mio. €, was nicht gerade auf ein Schnäppchen deutet“*, kommentiert der ecostra-Geschäftsführer Dr. Joachim Will diesen Deal. Betreiber von Cheshire Oaks ist der europäische Outlet-Marktführer McArthurGlen, der in der Mieterbefragung ebenfalls auch die Krone als bester Betreiber abholte und so erneut seinen Ruf festigen konnte, ein besonders leistungsstarkes und kompetentes Centermanagement zu bieten.

Erfolg in Polen. Outlet Center im Eigentum der Deutschen Bank erreicht Platz 3 in Europa

Dem Zweitplatzierten „Bicester Village“ folgen im Ranking ein polnisches und ein italienisches Center, welche beide mit identischer Mieterbewertung den dritten Rang belegen. Dabei bildet die hervorragende Platzierung des „Designer Outlet Warsaw“ sicherlich die größte Überraschung. Noch nie hatte es ein polnisches Center in diese Spitzengruppe geschafft. Das südlich der polnischen Hauptstadt in dem Ort Piaseczno auf einem altindustriellen Konversionsareal angesiedelte Center gehört zwischenzeitlich einem Investmentfonds der Deutschen Bank und wird von dem österreichischen Betreiber ROS Retail Outlet Shopping geführt. Der andere Drittplatzierte ist das ebenfalls von McArthurGlen entwickelte und gemanagte Center in Serravalle Scrivia, das in der italienischen Region Piemont, nicht weit von Genua seinen Standort hat. Will: *„Auch das `Designer Outlet Serravalle´ war in den vergangenen Jahren ein steter Gast im oberen Teil der Outlet-Rankings, hat sich jetzt aber mit einem beachtlichen Sprung in die Spitzengruppe katapultiert. Offensichtlich macht McArthurGlen gerade auch in Italien einen besonders guten Job. Dieser Betreiber besetzt im Italien-Ranking gleichzeitig alle drei Top-Platzierungen.“*

Center in Deutschland bekommt als Schlusslicht die „rote Laterne“

Im Tabellenkeller ist dagegen Tristesse angesagt. Die „rote Laterne“ hat in diesem Jahr das erst Mitte 2020 im nördlichen Ruhrgebiet eröffnete „Fashion Outlet Marl“. Damit belegt erstmals ein deutsches Center den letzten Platz. Der ecostra-Chef hat hierfür eine Erklärung: *„Beim ‘Fashion Outlet Marl’ handelt es sich um ein Hybrid-Konzept zwischen einem klassischen Einkaufszentrum und einem Outlet Center. Mit der Integration von Outlet Stores wurde versucht, dieses in die Krise gekommene Center zu revitalisieren. Das ‘Fashion Outlet Marl’ verfügt über enorme Potenziale im Einzugsgebiet, hatte aber einen suboptimalen Start mitten in der Corona-Pandemie und leidet seitdem unter einem häufigen Mieterwechsel. Es bleibt abzuwarten, ob es dem Management gelingt, dieses Center in den nächsten Jahren auf einen Erfolgspfad zu führen.“* Mit dem „Amsterdam The Style Outlets“ in den Niederlanden hat aber auch eine weitere Neuentwicklung, die aufgrund der Standortqualität und einer innovativen Architektur mit viel Vorschusslorbeeren versehen war, die wirtschaftlichen Erwartungen bislang nicht erfüllt und sich auf dem zweitletzten Platz im Ranking eingereiht. Will: *„Dass dieses qualitativ eigentlich hochwertige Center von den Mietern derart abgewatscht wird, ist sicherlich auch eine der großen Überraschungen des aktuellen Reports. Hier ist auf Seiten des Betreibers Neinver jedenfalls Handlungsbedarf gegeben.“*

Deutsche Center rutschen bei der Performancebewertung in´s Mittelfeld ab

Eine weitere Überraschung bildet der Umstand, dass es erstmals kein einziges deutsches Outlet Center in die europäischen Top 20 geschafft hat. *„Outlet-Standorte wie Metzingen, Ingolstadt, Wertheim oder Zweibrücken waren bislang auf solche Platzierungen geradezu abonniert und haben verschiedentlich sogar die europäischen Spitzenreiter gestellt. Jetzt finden sie sich auf einmal im Mittelfeld“*, berichtet Thomas Terlinden, der bei ecostra als Projektleiter den Report betreut. Terlinden: *„Wir rätseln noch, was die Ursache für diese allgemeine Verschlechterung der deutschen Center in der Mieterbewertung sein könnte. Es kann aber auch festgehalten werden, dass abgesehen von Marl, kein einziges deutsches Center mit einer wirklich kritischen Bewertung versehen wurde.“*

Französische Center trotz eines teilweise gesättigten Marktes weiter in der Erfolgsspur

So ist Deutschland nach wie vor das Land, in dem die meisten Markenhersteller Outlet-Stores anmieten wollen. Nahezu jede zweite befragte Marke sucht hier Flächen. Auch Frankreich ist weiterhin stark im Fokus der Expansionsabteilungen. *„Deutschland hat in Relation zu den Einwohner- und Kaufkraftpotenzialen nach wie vor eine vergleichsweise geringe Outlet-Dichte. Aber außer Frankreich und dem Vereinigten Königreich konnte kein anderes europäisches Land eine ähnlich hohe Anzahl von Outlet Centern in den Top 20 platzieren. Dies zeigt, dass trotz eines teilweise bereits gesättigten Marktes professionell konzipierte und geführte Standorte nachhaltig erfolgreich sein können“*, konstatiert Dr. Caroline Lamy, Chefin des französischen Forschungsinstituts magdus und Kooperationspartner des Reports. Lamy: *„Manchmal gelingt ein solcher Erfolg sogar vom Start weg, wie das Beispiel des in Villefontaine bei Lyon gelegenen Centers ‘The Village’ zeigt, das sich bereits kurz nach der Eröffnung in der europäischen Spitzengruppe einreichte. Da hat das elsässische Roppenheim zwar etwas länger gebraucht, stellt zwischenzeitlich aber, auch aufgrund hoher Besucherzahlen aus dem nahen deutschen Grenzraum, ebenfalls eine Erfolgsgeschichte dar.“*

Hohes Mietpreisniveau, fehlendes Personal und Flächen bremsen die weitere Outlet-Expansion

Als wesentliches Hemmnis für die weitere Expansion wird von den Markenherstellern insbesondere das hohe Mietpreisniveau für Outlet-Flächen, aber auch ein Mangel an geeigneten Standorten gesehen. Nicht wenige der befragten Marken betonen aber, dass sie bereits über ein dichtes Netz an Outlet-Stores verfügen und aus diesem Grund auf die Expansionsbremse treten. Dagegen spielen eine mangelnde Warenverfügbarkeit oder mögliche Konflikte mit bestehenden Vertriebspartnern in den innerstädtischen Geschäftsstraßen so gut wie keine Rolle. *„Die Outlet-Mieter sind mit ganz anderen Herausforderungen konfrontiert“*, weiß Caroline Lamy zu berichten: *„Das aktuell größte Problem ist die Personalverfügbarkeit, gefolgt von stark steigenden betrieblichen Nebenkosten, hier vor allem Energie und Heizung. Das Personalproblem ist sogar so gravierend, dass fast zwei Drittel der Befragten sich für eine zumindest temporäre Reduktion der Öffnungszeiten ihrer Outlet Stores aussprechen. Nur jeder vierte Befragte lehnt eine solche Maßnahme ab.“* Dabei sind Outlet Center allgemein dafür bekannt, die zulässigen Öffnungszeiten so weit wie möglich auszunutzen.

Der vollständige Berichtsband des „Outlet Centre Performance Report Europe 2022“ mit allen Detailauswertungen und ausführlichen Kommentierungen kann ab Mitte März 2023 im ecostra-Webshop zum Preis von 200,- € (zzgl. MwSt.) bestellt werden.

Übersicht: Die Top 20 der aus Mietersicht ökonomisch erfolgreichsten Outlet Center in Europa 2022

Rang Europa	Standort - Outlet Center	Land	Betreiber	Ø-Bewertung**
1	Ellesmere Port – McArthurGlen Cheshire Oaks	Vereinigtes Königreich	McArthurGlen	1,50
2	Bicester – Bicester Village	Vereinigtes Königreich	Value Retail	1,57
3*	Serravalle Scrivia – McArthurGlen Seravalle	Italien	McArthurGlen	1,64
3*	Piaseczno – Designer Outlet Warsaw	Polen	ROS	1,64
5	Las Rozas – Las Rozas Village	Spanien	Value Retail	1,80
6	Roppenheim – The Style Outlets	Frankreich	Neinver	1,87
7*	Villefontaine – The Village	Frankreich	La Compagnie de Phalsbourg	1,88
7*	Roermond – McArthurGlen Roermond	Niederlande	McArthurGlen	1,88
9	La Roca del Vallès – La Roca Village	Spanien	Value Retail	1,89
10*	Pont-Sainte-Marie – McArthurGlen Troyes	Frankreich	McArthurGlen	2,00
10*	Castel Romano – McArthurGlen Castel Romano	Italien	McArthurGlen	2,00
10*	Alcochete – Freeport Lisboa Fashion Outlet	Portugal	VIA Outlets	2,00
10*	Portsmouth – Gunwharf Quays	Vereinigtes Königreich	Land Securities	2,00
14	Parndorf – McArthurGlen Parndorf	Österreich	McArthurGlen	2,04
15*	Maasmechelen – Maasmechelen Village	Belgien	Value Retail	2,11
15*	Marne la Vallée / Serris – La Vallée Village	Frankreich	Value Retail	2,11
15*	Noventa di Piave – McArthurGlen Noventa di Piave	Italien	McArthurGlen	2,11
18	Kildare – Kildare Village	Irland	Value Retail	2,13
19	Madrid – Getafe The Style Outlets	Spanien	Neinver	2,14
20	South Normanton – McArthurGlen East Midlands	Vereinigtes Königreich	McArthurGlen	2,17

* = Die identische Durchschnittsbewertung mit einem anderen Outlet Center führt zu einer doppelten Rangbelegung
 ** = Durchschnittsbewertung auf Schulnotenbasis von 1 (= deutlich überdurchschnittliche Performance) bis 5 (= deutlich unterdurchschnittliche Performance)

Quelle: ecostra / magdus

Die Spitzenreiter in ausgewählten europäischen Ländern:

Top 3 in Frankreich 2022

Rang F	Rang Europa	Standort - Outlet Center	Betreiber	Ø-Bewertung**
1*	6	Roppenheim – The Style Outlets	Neinver	1,87
2	7*	Villefontaine – The Village	La Compagnie de Phalsbourg	1,88
3	10*	Pont-Sainte-Marie – McArthurGlen Troyes	McArthurGlen	2,00

* = Die identische Durchschnittsbewertung mit einem anderen Outlet Center führt zu einer doppelten Rangbelegung
 ** = Durchschnittsbewertung auf Schulnotenbasis von 1 (= deutlich überdurchschnittliche Performance) bis 5 (= deutlich unterdurchschnittliche Performance)

Quelle: ecostra / Magdus

Top 3 in Deutschland 2022

Rang D	Rang Europa	Standort - Outlet Center	Betreiber	Ø-Bewertung**
1	28*	Metzingen – Outletcity Metzingen	Outletcity AG	2,27
2	31	Stuhr-Brinkum – Ochtum Park Outlet Center	MiRo Grundstücksverwaltung	2,31
3	33	Zweibrücken – Zweibrücken Fashion Outlet	VIA Outlets	2,34

* = Die identische Durchschnittsbewertung mit einem anderen Outlet Center führt zu einer doppelten Rangbelegung
 ** = Durchschnittsbewertung auf Schulnotenbasis von 1 (= deutlich überdurchschnittliche Performance) bis 5 (= deutlich unterdurchschnittliche Performance)

Quelle: ecostra / magdus

Top 3 im Vereinigten Königreich 2022

Rang UK	Rang Europa	Standort - Outlet Center	Betreiber	Ø-Bewertung**
1	1	Ellesmere Port – McArthurGlen Cheshire Oaks	McArthurGlen	1,50
2	2	Bicester – Bicester Village	Value Retail	1,57
3	10*	Portsmouth – Gunwharf Quays	Land Securities	2,00

* = Die identische Durchschnittsbewertung mit einem anderen Outlet Center führt zu einer doppelten Rangbelegung
 ** = Durchschnittsbewertung auf Schulnotenbasis von 1 (= deutlich überdurchschnittliche Performance) bis 5 (= deutlich unterdurchschnittliche Performance)

Quelle: ecostra / magdus

Top 3 in Italien 2022

Rang I	Rang Europa	Standort - Outlet Center	Betreiber	Ø-Bewertung**
1	3*	Serravalle Scrivia – McArthurGlen Serravalle	McArthurGlen	1,64
2	10*	Castel Romano – McArthurGlen Castel Romano	McArthurGlen	2,00
3	15*	Noventa di Piave – McArthurGlen Noventa di Piave	McArthurGlen	2,11

* = Die identische Durchschnittsbewertung mit einem anderen Outlet Center führt zu einer doppelten Rangbelegung
 ** = Durchschnittsbewertung auf Schulnotenbasis von 1 (= deutlich überdurchschnittliche Performance) bis 5 (= deutlich unterdurchschnittliche Performance)

Quelle: ecostra / magdus

Top 3 in Spanien 2022

Rang E	Rang Europa	Standort - Outlet Center	Betreiber	Ø-Bewertung**
1	5	Las Rozas Village	Value Retail	1,80
2	9	La Roca del Vallès – La Roca Village	Value Retail	1,89
3	19	Madrid – Getafe The Style Outlets	Neinver	2,14

* = Die identische Durchschnittsbewertung mit einem anderen Outlet Center führt zu einer doppelten Rangbelegung
 ** = Durchschnittsbewertung auf Schulnotenbasis von 1 (= deutlich überdurchschnittliche Performance) bis 5 (= deutlich unterdurchschnittliche Performance)

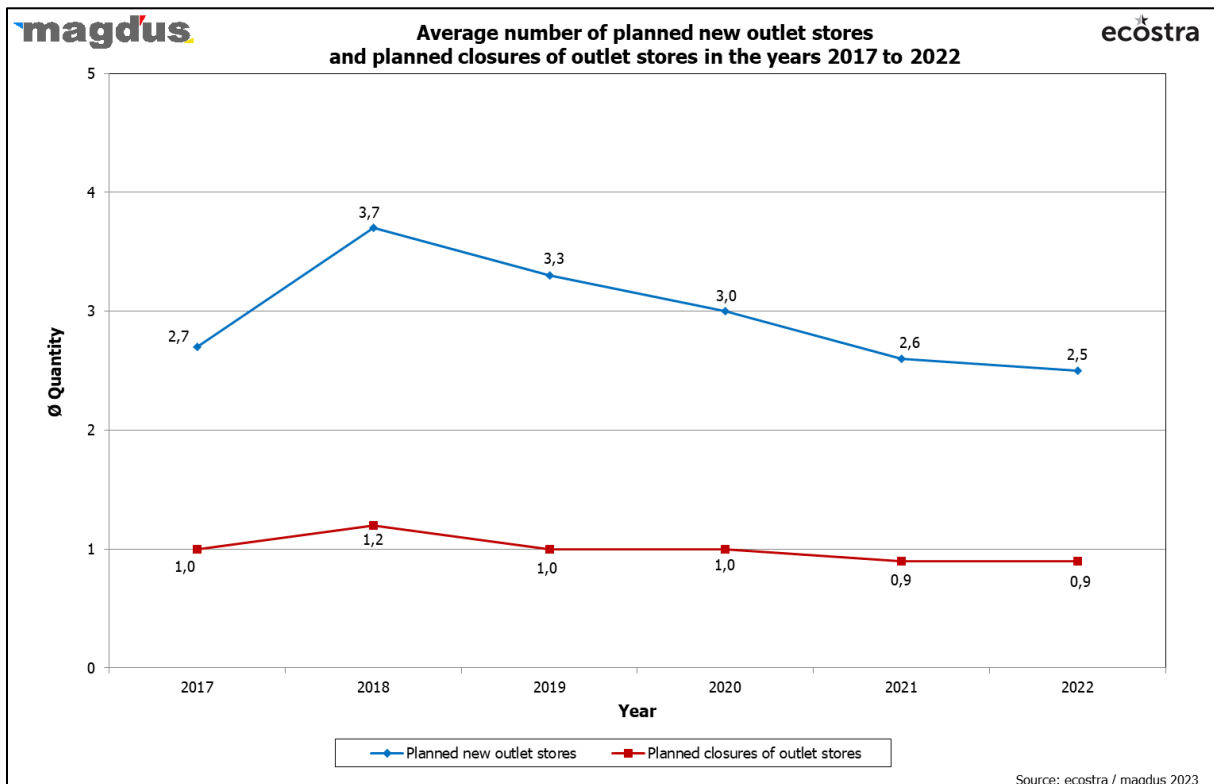
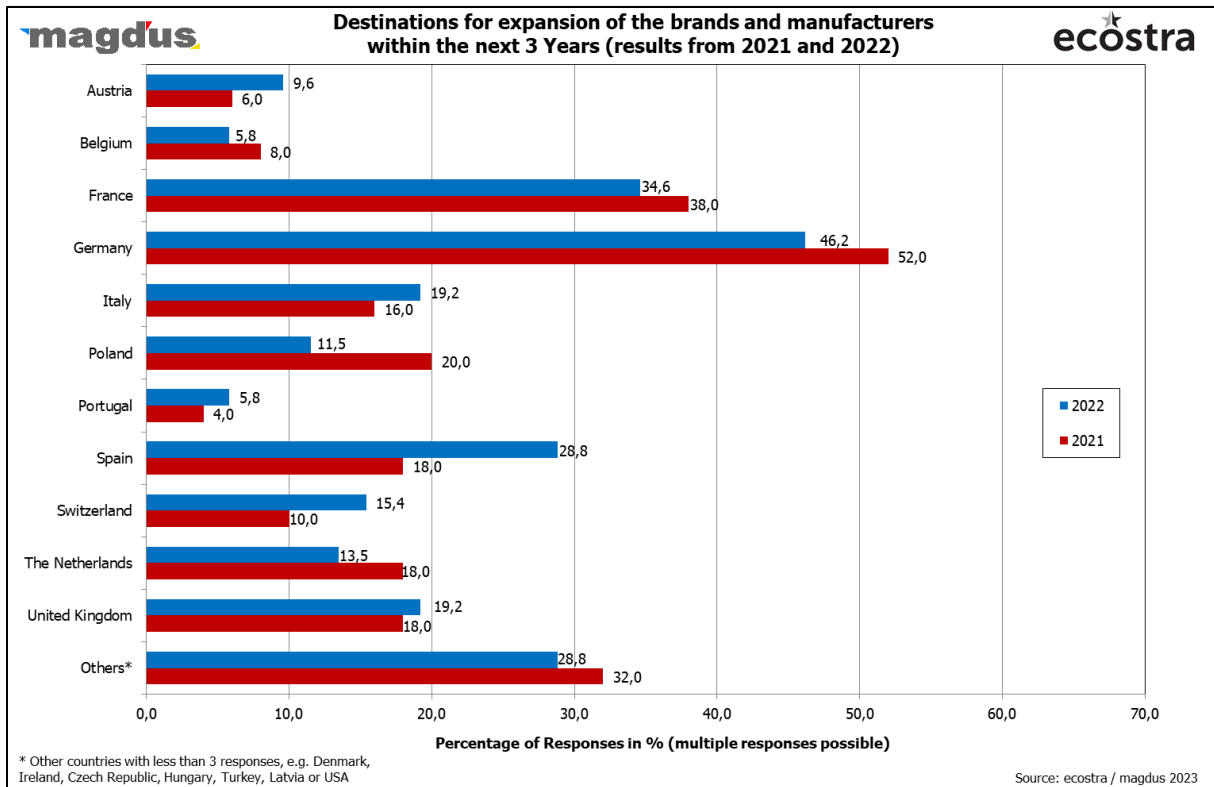
Quelle: ecostra / magdus

Übersicht: Die 10 untersuchten Outlet Center in Europa mit der schwächsten ökonomischen Performance 2022

Rang Europa	Standort - Outlet Center	Land	Betreiber	Ø-Bewertung**
102	Franconville – Quai des Marques A15	Frankreich	Marques Avenue	3,55
103	Vestby – Norwegian Outlet Oslo	Norwegen	VIA Outlets	3,60
104	L'Île Saint Denis – Marques Avenue	Frankreich	Marques Avenue	3,67
105*	Coquelles – Channel Outlet Store	Frankreich	Advantail	3,83
105*	Zaragoza – La Torre Outlet Zaragoza	Spanien	ROS Retail Outlet Shopping	3,83
107	Concello de Culleredo – Coruna The Style Outlets	Spanien	Neinver	3,88
108	Sveti Kriz Zacetje – Roses Designer Outlet Zagreb	Kroatien	Roses Values	4,00
109*	Romainville – Paddock Paris	Frankreich	k.A.	4,40
109*	Haarlemmermeer – Amsterdam The Style Outlets	Niederlande	Neinver	4,40
111	Marl – Fashion Outlet Marl	Deutschland	Outlet Evolution Services	4,43

* = Die identische Durchschnittsbewertung mit einem anderen Outlet Center führt zu einer doppelten Rangbelegung
 ** = Durchschnittsbewertung auf Schulnotenbasis von 1 (= deutlich überdurchschnittliche Performance) bis 5 (= deutlich unterdurchschnittliche Performance)

Quelle: ecostra / magdus



Definition Outlet Center:

Outlet Center sind eine Agglomeration vieler Ladeneinheiten innerhalb eines einheitlich geplanten Gebäudekomplexes oder einer räumlich zusammenhängenden Anlage mit einer gesamten Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m² (= ca. 6.000 m² GLA) und mit mehr als 20 Outlet Stores, in denen Markenhersteller und vertikal integrierte Einzelhändler Auslaufmodelle, 2.-Wahl-Produkte, Überschussproduktionen etc. unter Umgehung des Einzelhandels an Endverbraucher absetzen. Alle Waren werden mit einem Preisabschlag von mindestens 25 % verkauft, wobei eine doppelte Preisauszeichnung („High Street Price“ / „Outlet Price“) mietvertraglich vorgeschrieben ist. Das Marketing ist auf einen überregionalen Kundenkreis ausgerichtet. Die Koordination, Organisation und das Marketing erfolgt durch ein Centermanagement.

ecostra-Unternehmensprofil

Die ecostra GmbH zählt zu den führenden Unternehmensberatungen im Bereich der Immobilienwirtschaft und des Einzelhandels. Neben Consultingaufgaben, wie z.B. die Optimierung des Filialnetzes von Handelsunternehmen, Erstellung von Standortanalysen und Studien zur Expansionsplanung sowie Machbarkeits- und Rentabilitätsuntersuchungen für Projektentwickler und Investoren erarbeitet ecostra auch marktfähige Flächen- und Nutzungskonzepte für Einkaufszentren bzw. analysiert die Chancen und Risiken z.B. des Relaunch von notleidenden Zentren. ecostra arbeitet auch für öffentliche Auftraggeber, z.B. Städte, Gemeinden, Verwaltungsgerichte, Kammern, bietet Sachgutachten für Genehmigungs-, Verwaltungs- und Kartellgerichtsverfahren und unterstützt mit der fachlichen Expertise wie auch den vielfältigen Kontakten innerstädtische Entwicklungsmaßnahmen. Das räumliche Betätigungsfeld umfasst alle Länder Europas, Sitz des Unternehmens ist die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden.

Einen besonderen Schwerpunkt der Einzelhandelsforschung stellt bei ecostra neben den klassischen Shopping- und Fachmarktzentren die Vertriebsform Outlet Center dar. Hier hat ecostra neben diversen Grundlagenuntersuchungen – u.a. auch für das deutsche Bundesbauministerium – verschiedene Fachpublikationen zu den Standortanforderungen, der betrieblichen Funktionsweise wie auch zu den Auswirkungen auf den regionalen Handel veröffentlicht und im Rahmen des wirtschaftlichen Due Dilligence Transaktionen und Projektfinanzierungen in verschiedenen Ländern begleitet.

magdus-Unternehmensprofil

Die Stadt Troyes, ca. 150 km östlich von Paris gelegen, gilt durch die hier vorhandene Ballung von Fabrikverkaufsstellen und Outlet Centern als das „Metzingen“ Frankreichs. Im Jahr 2003 hat die Stadtverwaltung von Troyes zusammen mit der Industrie- und Handelskammer („Chambre de Commerce et d’Industrie de Troyes et de l’Aube“) beschlossen, eine Forschungseinrichtung für Outlet Center zu gründen, welche den Namen „magdus“ erhielt. Magdus hat zwischenzeitlich eine enorme Datenbasis zu allen Fragestellungen rund um Outlet Center aufgebaut und versteht sich als Forum für Debatten und Diskussionen zur Bedeutung und Entwicklung der Outlet Center in Europa.

Ansprechpartner:

ecostra GmbH
Wirtschafts-, Standort- und
Strategieberatung in Europa
Dr. Joachim Will
Bahnhofstrasse 42
D-65185 Wiesbaden
Tel.: +49 - (0)611 71 69 57 50
Email: office@ecostra.com
www.ecostracom

magdus
European Factory Outlet
Centres Observatory
Dr. Caroline Lamy
655 route du Vieux Village
F-26510 Sahune
Tel.: +33 - (0)6 11 46 54 06
Email: lamy@magdus.fr
www.magdus.fr