

BBE Handelsberatung GmbH · Wendenstraße 8–12 · 20097 Hamburg

Ten Brinke Projektentwicklung GmbH
Dinxperloer Straße 18-20
D-46399 Bocholt

Datum
05. August 2013

Ihr Ansprechpartner
Oliver Ohm

E-Mail
ohm@bbe.de

Telefon
+49 40 180410-624

Sekretariat
Barbara Dwenger

E-Mail
dwenger.iph@bbe.de

Einzelhandelsentwicklung im Bereich Warendorfer Straße/Lindenstraße/ Anregungen durch die Firma Stadt & Handel

Sehr geehrter Herr Wantia,

mit dem Schreiben vom 31.07.2013 gibt die Firma Stadt & Handel, Dortmund, als Verfasser des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oelde Ihre Anregungen bzgl. einer Vertiefung und Ergänzung der durch die BBE Handelsberatung erstellten Auswirkungsanalyse zum Planvorhaben Warendorfer Straße/ Lindenstraße ab. Die BBE Handelsberatung nimmt zu den wesentlichen Teilaspekten wie folgt Stellung:

Flächenproduktivität und Umsatzleistungen

Für den Anbieter Aldi Nord wird durch das EHI-Handelsinstitut eine Flächenproduktivität von 5.100 € pro m² Verkaufsfläche angesetzt (Zeitraum 2012), dies stellt den Bundesdurchschnitt dar. Die in Ansatz gebrachte Flächenproduktivität von 4.900 € /m² stellt hingegen den im örtlichen Wettbewerbskontext, insbesondere auch im Hinblick auf die Neuentwicklung eines Einkaufszentrums in der südliche City, aus BBE-Sicht maximal erreichbare Größenordnung dar.

Zudem ist zu attestieren, dass sich die Flächenproduktivitäten der filialisierenden Lebensmitteldiscounter aufgrund des Flächenwachstums in den letzten Jahren spürbar nach unten entwickelt haben. Das betrifft auch den Anbieter Aldi Nord, hier lagen die Flächenproduktivitäten nach EHI im Jahr 2010 noch bei 5.500 €/m² im Bundesgebiet.

So kann auf Bundesebene insgesamt festgestellt werden, dass die allgemein zunehmenden Verkaufsflächen aufgrund von Flächenerweiterungen im Bestand (Modernisierung von Altfilialen) wie auch erfolgten Neuansiedlungen nicht in einen linear hierzu steigenden Umsatz überführt werden konnten. Die

BBE Handelsberatung GmbH

Wendenstraße 8–12
20097 Hamburg
Deutschland

Tel +49 40 1804106-0
Fax +49 40 1804106-10
E-Mail info@bbe.de
Web www.bbe.de

Hauptsitz
Brienner Straße 45
80333 München

Geschäftsführer
Dipl. oec. Alois Müller
BW Joachim Stumpf
Registergericht München
HRB 3136
USt-IdNr. DE129298916

Stadtparkasse München
BLZ 701 500 00
Konto 909 118 002
IBAN
DE55 7015 0000 0909 1180 02
BIC SSKMDEMM

München
Hamburg
Köln
Leipzig
Erfurt

Flächenproduktivität sank dementsprechend - was jedoch nicht zur Schließung von Bestandsfilialen führte.

Es ist darüber hinaus gerade aufgrund der in Oelde bereits heute und perspektivisch zu erwartenden Wettbewerbssituation (Realisierung eines innerstädtischen Einkaufszentrums in der südlichen City mit einem weiteren Lebensmittel-Discountmarkt) davon auszugehen, dass sich die Flächenleistungen der Anbieter insgesamt zukünftig in durchschnittlichen bis leicht unterdurchschnittlichen Größenordnungen bewegen werden. Das bedeutet im Umkehrschluss nicht zwingend, dass einzelne Anbieter vom Markt verschwinden. In keinem Fall ist zu unterstellen, dass Einzelanbieter überproportional durch die avisierte Neuentwicklung betroffen würden.

Ein weiterer Aspekt in diesem Zusammenhang stellt die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Filiale dar. Im Jahr 2011 betrieb Aldi Nord 2.517 Filialen im Bundesgebiet und konnte damit einen Gesamtumsatz von rd. 11 Milliarden € generieren. Bei einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von 804 m² pro Filiale stellt sich somit ein durchschnittlicher Filialumsatz in Höhe von knapp 4,4 Mio. € dar (Quelle: Hahn Real Estate Report, Ausgabe 2012/2013).

Die durch die BBE Handelsberatung im vorliegenden Gutachten prognostizierte Umsatzhöhe von insgesamt 5,9 Mio. € liegt damit 34 % über dem Filialdurchschnitt. Aus Sicht der BBE Handelsberatung stellt dieser deutlich überproportionale Anstieg der Umsatzleistungen einen hinreichenden Ansatz dar, die möglichen Auswirkungen im Sinne eines „Worst-Case-Ansatzes“ darzulegen.

Umverteilungseffekte

Die zu erwartenden Umverteilungseffekte dürften sich aus Sicht der BBE Handelsberatung in den im vorliegenden Gutachten dargestellten Größenordnungen bewegen. Selbst für den Fall, dass die Umsatzleistungen über dem durch die BBE Handelsberatung zugrunde gelegten Niveau anzusetzen wären, dürften sich die Effekte auf die bestehenden Wettbewerber nur unwesentlich ändern.

So wären bei einer potenziellen Flächenproduktivität von 5.500 €/m² für den geplanten Aldi-Markt und 4.100 €/m² für den geplanten Edeka-Markt insgesamt nahversorgungsrelevante Mehrumsätze in Höhe von 5,8 Mio. € zu erwarten (Im vorliegenden BBE-Gutachten betragen diese 5,1 Mio. €). Hinsichtlich der zu erwartenden Umverteilungen würden dann geringfügig höhere Quoten erreicht, in der Summe steigen die Umverteilungsquoten dann von 6,7% auf etwa 7,5 %.

Einzelne Standorte wären auch dadurch nicht gefährdet. Zwar hätten Standorte in solitären Lagen und auch der Standort NVS Nord durchaus spürbare Umverteilungseffekte von 8 - 9 % zu verzeichnen, was jedoch in keinem Fall zu einer Betriebsaufgabe führen dürfte.

In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass keiner der in Oelde derzeit ansässigen Wettbewerber heute unterdurchschnittlich agieren dürfte. Vielmehr stellen sich die Wettbewerber leistungsfähig und gut frequentiert dar, es sind keine signifikanten Vorschädigungen zu erkennen. Demnach wären aus Gutachtersicht Umsatzeinbußen entsprechend zu kompensieren.

Umsatzumverteilungen zu Lasten des geplanten innerstädtischen Einkaufszentrums/ Ortsteil Stromberg

Der geplante Anbieter Netto im derzeit in Bau befindlichen Einkaufszentrum im Süden der Innenstadt ist durch die BBE-Gutachter vollumfänglich als Bestandsobjekt in die Berechnungen eingeflossen.

Auch hier läge ein potenziell zu erwartender Umsatzrückgang bei unter 10 %. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass aufgrund der zu erwartenden Attraktivität des neu errichteten Einkaufszentrums im Süden der Innenstadt grundsätzlich eine deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegende Flächenproduktivität für den hier integrierten Netto-Markt anzusetzen wäre. Infolge zu erwartender Umsatzrückgänge dürften diese auf ein ähnliches Niveau sinken, wie es für den geplanten Anbieter Aldi zu erwarten wäre.

Zusammenfassend betrachtet ist aus BBE-Sicht zu erwarten, dass eine Etablierung zweier discountorientierter Lebensmittelmärkte im Bereich der Innenstadt langfristig dazu führen dürfte, dass beide hinsichtlich der perspektivisch erreichbaren Umsätze auf einem Durchschnittsniveau agieren können.

Der Standortbereich Stromberg dürfte aufgrund der perspektivischen Neuansiedlung auch dann keine spürbaren Auswirkungen erfahren, wenn die perspektivisch zu erwartenden Umsätze etwas höher lägen, als im vorliegenden Gutachten der BBE Handelsberatung dargestellt. Die Umverteilungen würden von 5,5 % auf etwa 6,3 % ansteigen.

Perspektivische Nachnutzung der innerstädtischen Edeka-Fläche

Die Möglichkeit einer Nachnutzung der derzeit durch Edeka genutzten Fläche in der Innenstadt durch einen Filialisten im Lebensmittel-Einzelhandel stellt sich aus Sicht der BBE Handelsberatung nur eingeschränkt dar. Der Standort weist im Vergleich zu den Alternativstandorten (Einkaufszentrum Innenstadt Süd, Planstandort Warendorfer Straße/ Lindenstraße) für den qualifizierten Lebensmittel-Einzelhandel deutlich schwächere Rahmenbedingungen auf. Hierzu zählen eine geringere Verkaufsfläche sowie eine deutlich geringere Anzahl an Stellplätzen für Pkw vor dem Objekt. Insofern gehen die Gutachter nicht davon aus, dass sich am Altstandort ein weiterer Wettbewerber im Segment des Lebensmittel-Einzelhandels platzieren wird. Aufgrund der innerstädtischen Auflagen im Bereich der Fußgängerzone ist eine kurzfristige Nachnutzung in einem anderen Segment zu erwarten.

Mit freundlichen Grüßen

Oliver Ohm
Projektleiter