

MARKT-, STANDORT- UND OBJEKTCHECK INKL. MIETPROGNOSE FÜR EINEN LEBENSMITTELMARKT IN RATINGEN-HÖSEL, BAHNHOFSTRASSE 1



Auftraggeber: Die Wohnkompanie NRW GmbH, Düsseldorf
Projektleitung: Dipl. Geogr. Birgitt Wachs, Dipl. Geogr. Raimund Ellrott, M. Sc. Geogr. Kirsten-D. Riedel
Köln, 06.07.2021

URHEBERRECHT

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Foto Titelblatt: Die Wohnkompanie NRW GmbH



Forschen. Beraten. Umsetzen.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Niederlassung Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln
Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Tel 0221 989438-0 / Fax 0221 989438-19
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz



Markt-, Standort- und Objektcheck, inkl. Mietprognose für
einen Lebensmittelmarkt, Ratingen-Hösel

1. AUFGABENSTELLUNG

Die Wohnkompanie NRW GmbH, Düsseldorf, erteilte der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, den Auftrag zur Erstellung einer Markt- und Standortanalyse sowie eines Objektchecks inkl. Mietprognose für einen Lebensmittelmarkt in Ratingen-Hösel.

In Ratingen-Hösel befindet sich in der Bahnhofstraße 1 das ehem. Goldkuhle-Areal, auf welchem ein Lebensmittelmarkt als Nahversorger angesiedelt werden soll. Das Gesamtgrundstück umfasst rd. 3,8 ha, auf dem neben dem geplanten Lebensmittelmarkt rd. 310 Wohneinheiten sowie eine dreizügige Kindertagesstätte geplant sind. In der vorliegenden Analyse werden vor dem Hintergrund der vorhandenen mikro- und makroräumlichen Rahmenbedingungen drei Varianten geprüft:

V1: Lebensmitteldiscounter (Minimalvariante: rd. 799 m²)

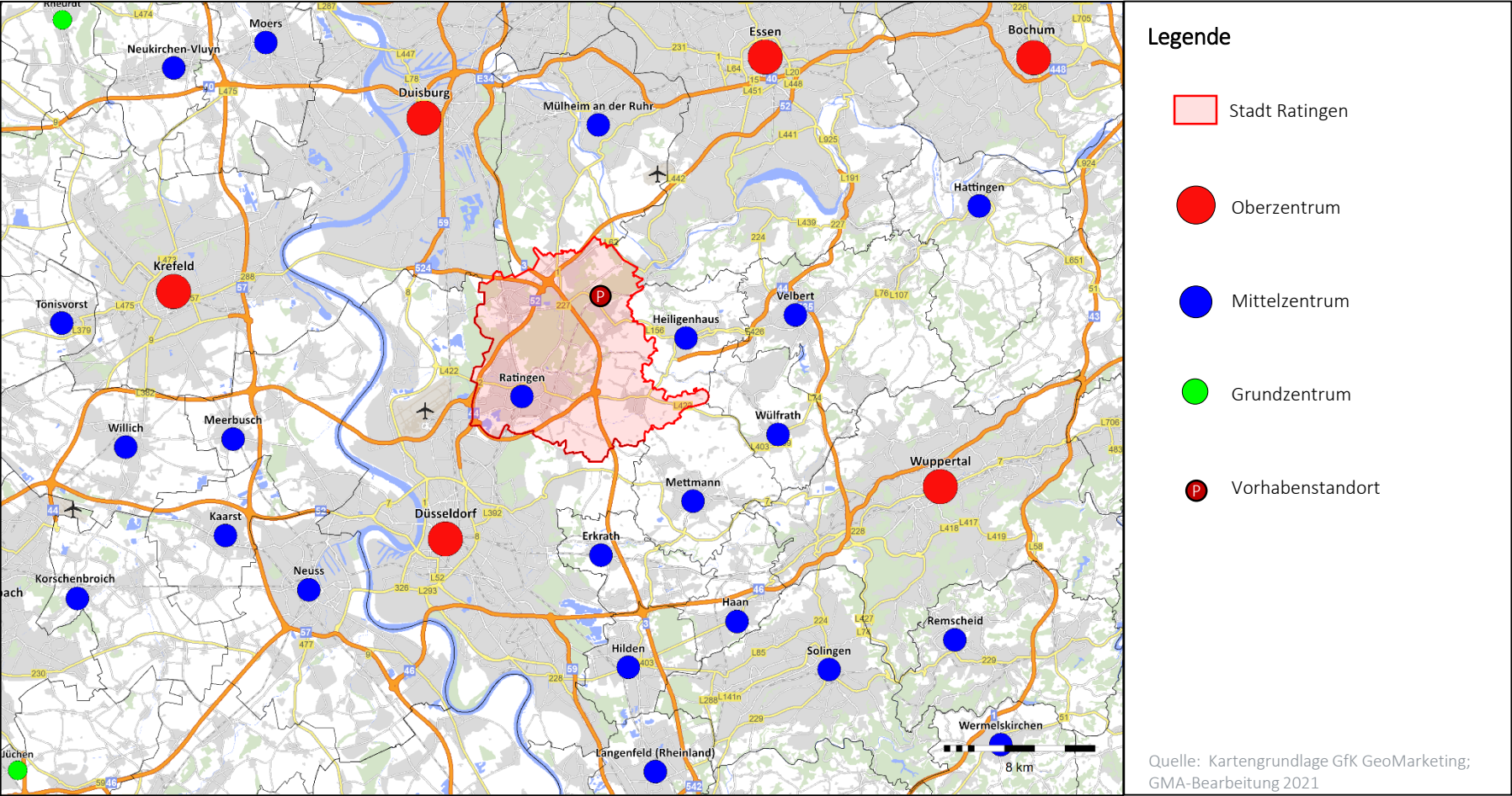
V2: Lebensmitteldiscounter (Maximalvariante: rd. 1.200 m²)

V3: Lebensmittelvollsortimenter (rd. 1.500 m²)

Die Untersuchung gliedert sich in folgende Untersuchungsschritte:

- /// Analyse des Makrostandortes Ratingen, des Mesostandortes Hösel und des Mikrostandortes Goldkuhle-Areal
- /// Abgrenzung und Zonierung des projektrelevanten Einzugsgebietes für einen Lebensmittelmarkt, Ermittlung der dortigen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale
- /// Darstellung und Beurteilung der Wettbewerbssituation
- /// Berechnung der zu erwartenden Umsätze des Vorhabens
- /// Erstellung einer Mietprognose
- /// Empfehlung zu Bau-, Nutzungs- und Strukturkonzept des Objektes
- /// Zusammenfassung und abschließende Beurteilung.

2. LAGE UND ZENTRALÖRTLICHE FUNKTION IN DER REGION



3. RAHMENDATEN DER STADT RATINGEN



Standortfaktoren	Daten (Ratingen)	Stadtteil Hösel	Bewertung
Räumliche Lage	Kreis Mettmann	Nordöstliches Stadtgebiet Ratingens	3
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum	---	2
Einwohner (12/2020) ¹	92.217	8.485	4
Bevölkerungsentwicklung (2013 – 2019) ²	+ 1.132 Personen (rd. + 1,3 %)	+ 153 Personen (rd. + 1,8) (2014 – 2020) ¹	3
Bevölkerungsprognose 2025 ² (Basisjahr 2018)	+ 0,4 % (rd.)	---	3
Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (2019) ²	43.749	3.160*	2
Ein- / Auspendler 2019 ²	+ 10.416	---	2
Kaufkraftkennziffer ³	118,1	141,5	1
Siedlungsstruktur	Zehn Stadtteile (Zentrum, West, Tiefenbroich, Lintorf, Breitscheid, Hösel, Eggerscheidt, Homberg, Schwarzbach, Ost)	Autobahn A 3, Bundesstraße B 227, S-Bahnhof Ratingen-Hösel	2 - 3
Regionale verkehrliche Erschließung	v. a. über fünf Autobahnanschlüsse, mehrere Bundesstraßen		2

¹ Quelle: Stadt Ratingen / ² Quelle: IT NRW (Anm.: Es bestehen Abweichungen zwischen den absoluten Einwohnerzahlen der Stadt Ratingen und denen von IT NRW). ³ MB Research 2021

* Summe der Sozialversicherungsbeschäftigten aus Eggerscheidt und Hösel

3. RAHMENDATEN DER STADT RATINGEN

Standort-faktoren	Bewertung	Bewertung
	Lage: In dem nördlich der Stadt Düsseldorf gelegenen, dem Kreis Mettmann zugehörigen, Mittelzentrum Ratingen leben aktuell rund 92.780 Einwohner. Die Siedlungsstruktur ist durch einen nahezu zusammenhängenden Siedlungsbereich im südwestlichen Stadtgebiet (Stadtteile Zentrum, West, Ost und Tiefenbroich) sowie die außenliegenden Stadtteile Breitscheid, Eggerscheidt, Homberg, Hösel, Lintorf und Schwarzbach geprägt. Das ca. 88,72 km ² große Stadtgebiet gliedert sich in 10 Stadtteile. Den Einwohnerschwerpunkt stellt das Zentrum mit ca. 23.830 Einwohnern dar, gefolgt vom Stadtteil West (ca. 18.070) und Lintorf (ca. 15.210). ¹	2
	Verkehrliche Erreichbarkeit: Die verkehrliche Anbindung der Stadt Ratingen an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz wird im Wesentlichen durch die Autobahnen A 3, A 52, A 44 und A 524, sowie die Bundesstraßen B 1 und B 227 gewährleistet. Außerdem ist die sehr gute Anbindung an den Flughafen Düsseldorf (inkl. Bahnhof Flughafen) zu benennen. Der öffentliche Personennahverkehr wird in erster Linie durch den Bus- und Bahnverkehr gewährleistet.	2
	Bevölkerungsentwicklung: Im Zeitraum von 2013 – 2019 ist die Bevölkerung der Stadt Ratingen um + 1.133 Personen (rd. + 1,3 %) gewachsen. Bis zum Jahr 2025 ist von einer positiven Bevölkerungsentwicklung von + 388 Personen auszugehen (rd. + 0,4 %).	3
	Arbeitsplatzstandort: Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort betrug im Jahr 2019 rd. 43.750 Personen. Die Zahl der Einpendler übersteigt die Zahl der Auspendler (Pendlersaldo von + 10.416), was verdeutlicht, dass die Stadt Ratingen v. a. als Wohn-, aber auch als Arbeitsplatzstandort geschätzt wird. Die Arbeitslosenquote liegt in der Stadt Ratingen sowie im gesamten Kreis Mettmann bei 6,9 % (Stand: Mai 2021). ²	2
	Einzelhandelsstandort: Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ratingen ³ wurden insgesamt fünf zentrale Versorgungsbereiche definiert, die sich in ein Hauptzentrum, drei Nebenzentren und ein Nahversorgungszentrum (Hösel) gliedern. Diese stellen neben drei Sonderstandorten und drei Nahversorgungsstandorten die wesentlichen Einzelhandelslagen in Ratingen dar. Die Kaufkraftkennziffer in Ratingen beläuft sich auf 118,1.	2

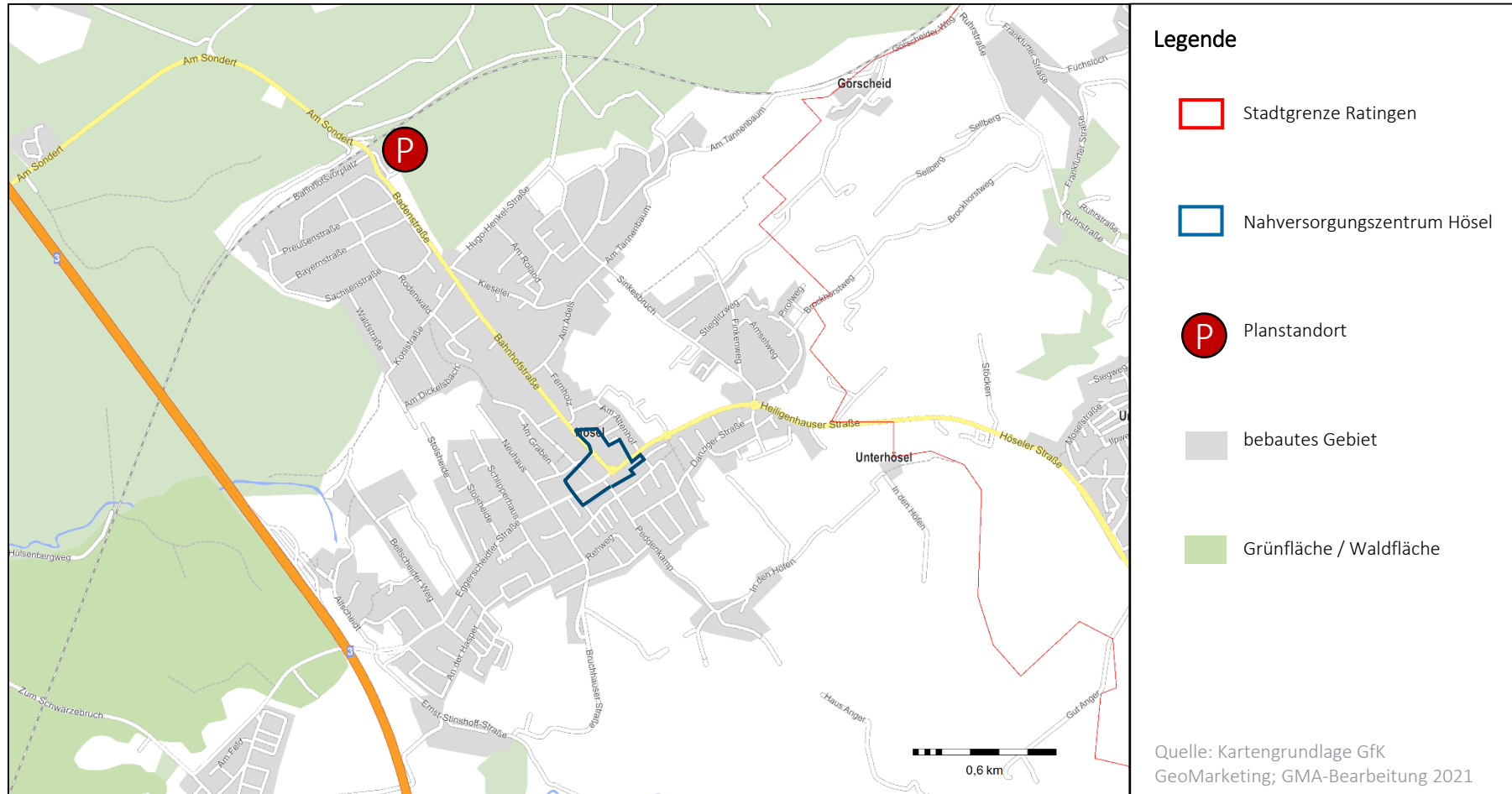
GMA-Bewertung Makrostandort: günstig

¹ Quelle: Stadt Ratingen.

² Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarktreport, Mai 2021.

³ Quelle: Stadt + Handel, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ratingen, Oktober 2017.

4. MESOSTANDORT HÖSEL



5. RAHMENDATEN DES STADTTEILS HÖSEL

Standort-faktoren	Bewertung	Bewertung
	Lage: Der Ratinger Stadtteil Hösel liegt nordöstlich des Stadtzentrums nahe der Autobahn A3. Direkt südlich an Hösel angrenzend befindet sich der Ratinger Stadtteil Eggerscheidt, östlich die Stadt Heiligenhaus. Das Stadtteilgebiet ist ca. 8,44 km ² groß und zählt zum 31.12.2020 8.473 Einwohner. ¹	3 - 4
	Verkehrliche Erreichbarkeit: Die verkehrliche Anbindung der Stadtteils Hösel an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz wird im Wesentlichen durch die Autobahn A 3 und die Bundesstraße B 227 gewährleistet. Hösel befindet sich zudem in unmittelbarer Nähe zur nordwestlich gelegenen Verkehrsachse Kreuz Breitscheid. Der öffentliche Personennahverkehr wird in erster Linie durch den Busverkehr gewährleistet. Hösel verfügt außerdem über einen S-Bahnhof, welcher die Anbindung in die Richtungen Essen und Düsseldorf gewährleistet.	3
	Bevölkerungsentwicklung: Im Zeitraum von 2014 – 2020 ist die Bevölkerung des Stadtteils um + 153 Personen gewachsen. ¹ Bis zum Jahr 2025 ist von einer positiven Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtstadt Ratingen von rd. + 0,4 % auszugehen.	3
	Arbeitsplatzstandort: Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Stadtteilen Hösel / Eggerscheidt betrug im Jahr 2019 rd. 3.160 Personen (Stand: 31.12.2019). ¹ Hösel besitzt keine Industriegebiete, das Stadtteilareal wird vorwiegend durch Wohnquartiere definiert.	3
	Einzelhandelsstandort: Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ratingen ² wurde in Hösel ein Nahversorgungszentrum ausgewiesen (siehe Folie 9). Dieses befindet sich zentral im Stadtteil an der Kreuzung von Bahnhofstraße und Heiligenhauser Straße. Neben einem dort lokalisierten Edeka-Markt und einem Aldi Süd-Lebensmitteldiscounter, wird das Zentrum durch weiteren kleinteiligen Einzelhandel geprägt. Insgesamt besteht eine deutlich überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer (141,5).	2

GMA-Bewertung Mesostandort: durchschnittlich

¹ Quelle: Stadt Ratingen.

² Quelle: Stadt + Handel, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ratingen, Oktober 2017.

6. PLANSTANDORT „GOLDKUHLE-AREAL“ IN RATINGEN-HÖSEL

Foto 1: Planstandort



Foto 2: Planstandort mit Blick von Süden



Foto 3: Planstandort mit Blick vom Bahnhof (Westen)

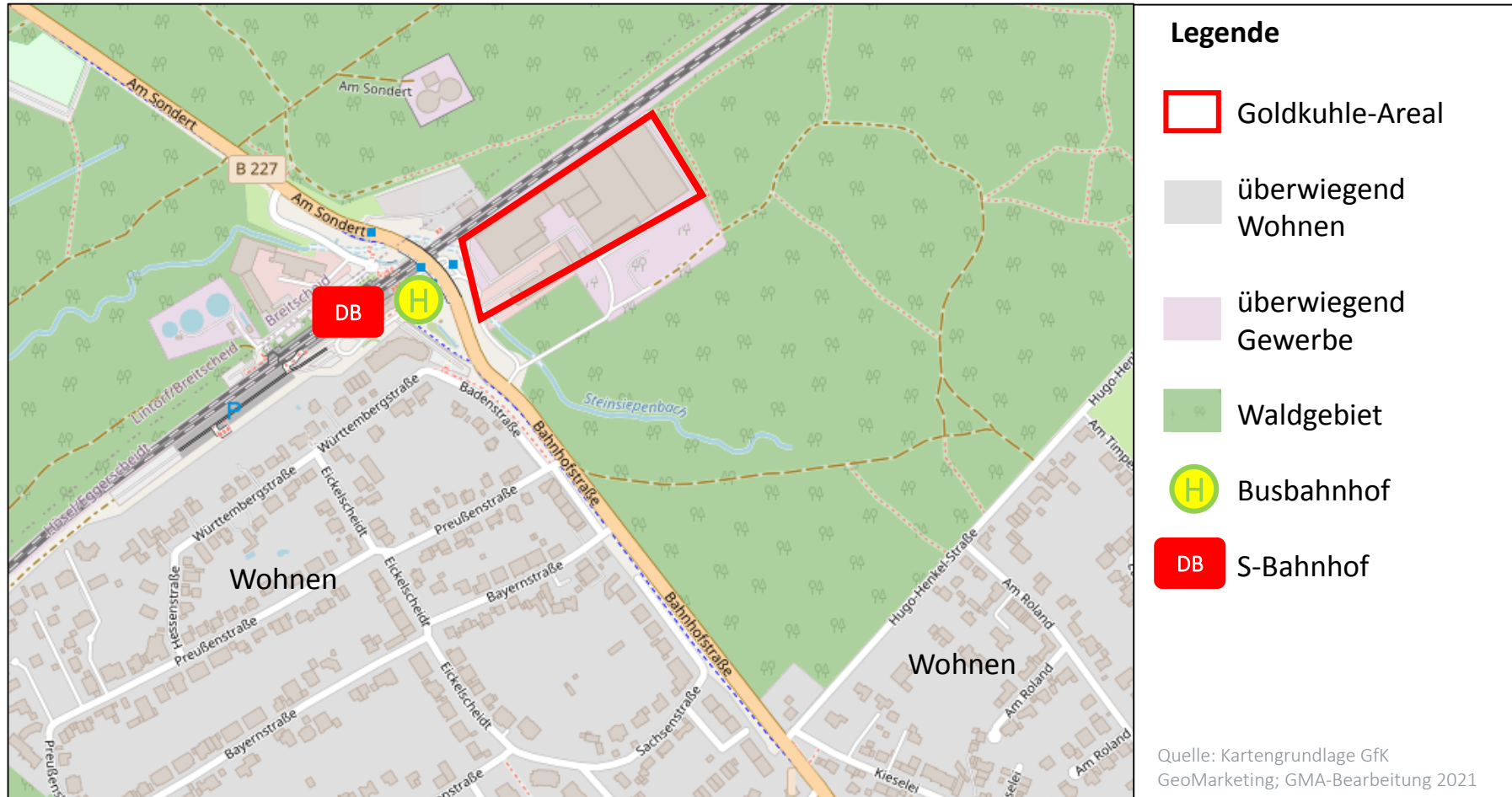


Foto 4: Busbahnhof



GMA-Aufnahmen 2021

6. PLANSTANDORT „GOLDKUHLE-AREAL“ IN RATINGEN-HÖSEL



6. PLANSTANDORT „GOLDKUHLE-AREAL“ IN RATINGEN-HÖSEL

Kriterien	Beschreibung	Bewertung
Umfeldnutzungen		
Umfeld-nutzungen	Sowohl nördlich als auch westlich und z. T. südlich grenzt ein Waldgebiet an den Planstandort an, wobei sich in westlicher Richtung der S-Bahnhof Ratingen-Hösel / Busbahnhof befindet. Am S-Bahnhof Ratingen-Hösel ist darüber hinaus das Altenpflegeheim Maria-Theresien-Stift verortet. Räumlich abgesetzt davon, südwestlich der Bahnhofstraße schließen die Wohngebiete des Stadtteils Hösel an. Darüber hinaus ist in südlicher Richtung jenseits des Waldstücks ab der Hugo-Henkel-Straße auf die weiteren Wohngebiete des Stadtteils Hösel hinzuweisen.	4
Sichtbarkeit	Es besteht eine relativ gute Sichtbarkeit des Standortes vom S-Bahnhof / Busbahnhof. Aufgrund der Lage des Standortes unterhalb der Bundesstraße B 227 (Bahnhofstraße) besteht eine eingeschränkte Sichtbarkeit für den Durchgangsverkehr. Auch vom angrenzenden Wohngebiet auf der südwestlichen Seite der Bahnhofstraße besteht aufgrund der Topografie keine Sichtbarkeit zum Planvorhaben	3 – 4
Erreichbarkeit		
PKW	Der Planstandortes ist über die Bahnhofstraße (Bundesstraße), die wiederum eine Anbindung an den Bahnhofsvorplatz ermöglicht, erreichbar, wobei die Bundesstraße erhöht liegt und die Zufahrt über den Bahnhofsvorplatz den Niveauunterschied ausgleicht. Bereits heute besteht hier eine relativ starke Frequentierung durch Busse. Dies sollte bei der Verortung der Zufahrt des Lebensmittelmarktes berücksichtigt werden. Die Zufahrt zum südlichen Gebäudeteil erfolgt derzeit über eine Zuwegstraße, die jedoch im Rahmen des Vorhabens – wenn möglich – ausgebaut werden sollte.	3
ÖPNV	Durch den direkt angrenzenden Bahnhof Ratingen-Hösel sowie den Busbahnhof besteht eine sehr gute Anbindung an das ÖPNV-Netz. Am Busbahnhof verkehren die Busse der Linien 751, 773, 770, 014 und die L1. Der Bahnhof Ratingen-Hösel wird angefahren von der Straßenbahn S6 in Richtung Essen-Hbf / Düsseldorf.	2
Frequenz ÖPNV	Regelmäßiger 20 min-Takt.	2 – 3
fußläufige Erreichbarkeit / mit Fahrrad	Eine fußläufige Anbindung ist durch Gehwege entlang der Bahnhofstraße und am Bahnhofsvorplatz vorhanden, ein separater Fahrradstreifen ist nicht ausgewiesen.	3 – 4
Frequenz Fußgänger	Die Fußgänger- / Radfahrerfrequenz im Standortumfeld bislang mäßig und nicht zu überschätzen, da der Vorhabenstandort nicht in das Siedlungsgefüge eingebunden ist und lediglich Zielverkehr zum S-Bahnhof / Busbahnhof besteht.	3 – 4

Zusammenfassende Bewertung: Der Standort weist eine ausreichende Flächenverfügbarkeit zur Realisierung eines neuen Wohnquartiers mit einem Lebensmittelmarkt auf. Er befindet sich am nordwestlichen Ortsausgang des Stadtteils Ratingen-Hösel und wird umschlossen von einem z. T. ausgedehnten Waldgebiet, grenzt jedoch direkt an den Busbahnhof / S-Bahnhof Ratingen-Hösel. Der Standort ist demnach deutlich abgesetzt von den Wohnquartieren des Stadtteils, die in südwestlicher Richtung an die Bahnhofstraße angrenzen und ist damit nicht direkt in das Siedlungsgefüge eingebunden.

GMA-Bewertung Mikrostandort: durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich

7. RAHMENDATEN / OBJEKTDATEN

In Ratingen-Hösel befindet sich in der Bahnhofstraße 1 das ehem. Goldkuhle-Areal, auf dem Die Wohnkompanie NRW GmbH, Düsseldorf, die Entwicklung eines Wohnquartiers plant. Vorgesehen ist die Entstehung von rd. 310 Wohneinheiten und einer Kindertagesstätte sowie die Etablierung einen Lebensmittelmarktes, der die Nahversorgung des Quartiers als auch der angrenzenden Wohngebiete in Hösel übernehmen soll.

Bezüglich des Lebensmittelmarktes werden in der vorliegenden Analyse vor dem Hintergrund der vorhandenen mikro- und makroräumlichen Rahmenbedingungen drei Varianten geprüft:

V1: Lebensmitteldiscounter (Minimalvariante: rd. 799 m²)

V2: Lebensmitteldiscounter (Maximalvariante: rd. 1.200 m²)

V3: Lebensmittelvollsortimenter (rd. 1.500 m²)

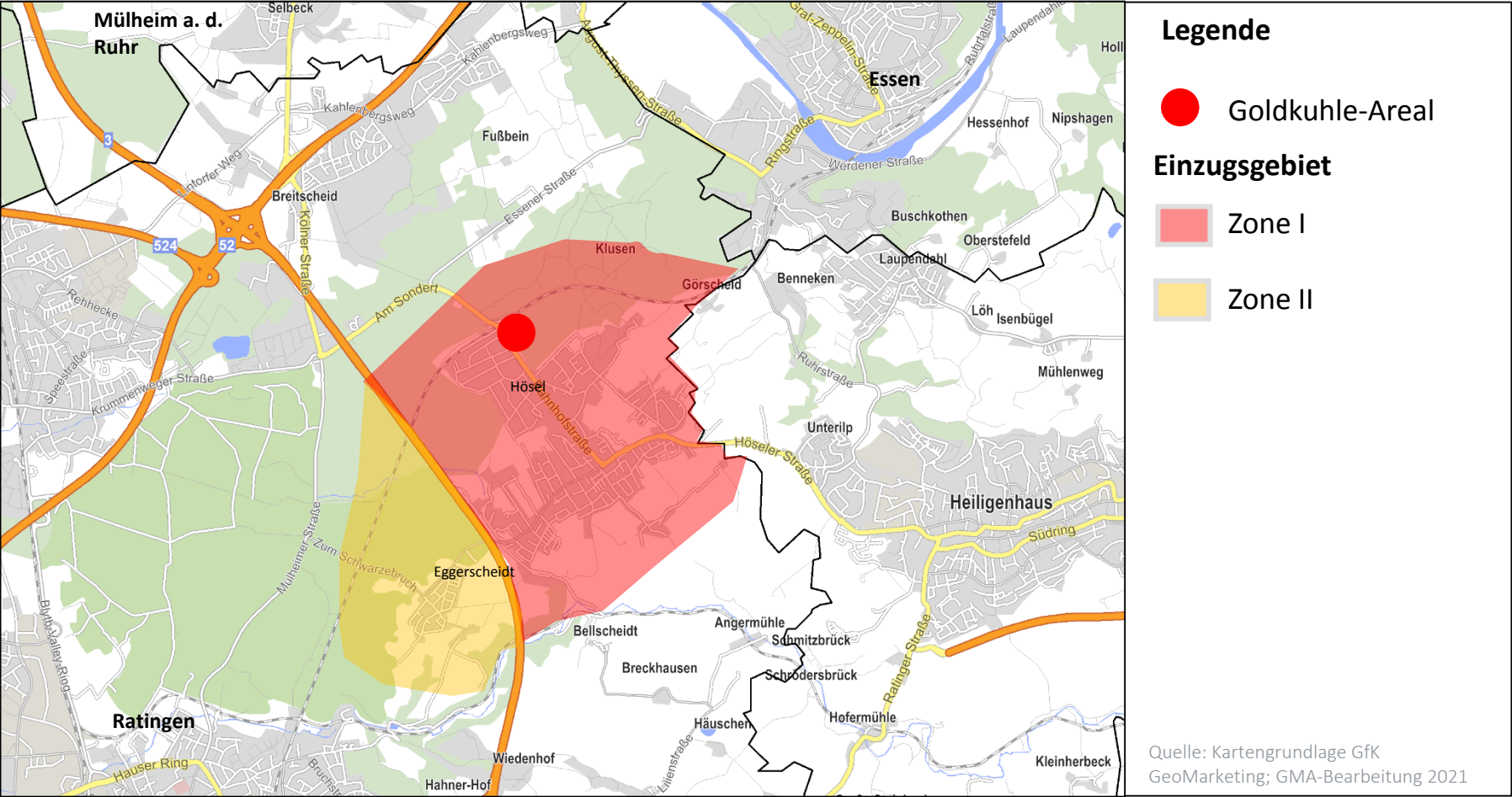
Rahmendaten

▪ Name	Goldkuhle Areal
▪ Postleitzahl / Stadt	D – 40883 Ratingen
▪ Fläche	Gesamtgrundstück ca. 3,8 ha
▪ Nutzungen	Wohnnutzungen mit insg. rd. 310 geplanten Wohneinheiten Nahversorger (Lebensmittelmarkt) Kindergarten (dreizügig)
▪ Magnetbetrieb(e) im Objekt	noch nicht festgelegt, Lebensmittelmarkt
▪ Eröffnung	nicht bekannt
▪ Eigentümer	Die Wohnkompanie NRW GmbH
▪ Besonderheiten	Lage am S-Bahnhof / Busbahnhof Hösel, angrenzend an ein Waldgebiet



Mögliche Anordnung – erster Entwurf / Quelle: Die Wohnkompanie NRW GmbH

8. EINZUGSGEBIET DES PLANSTANDORTES BEI ANSIEDLUNG EINES LEBENSMITTELMARKTES



9. EINWOHNER IM EINZUGSGEBIET DES PLANSTANDORTES GOLDKUHLE-AREAL

Zone	Stadt	Stadtteile	Einwohner	Kaufkraft in Mio. € Nahrungs- und Genussmittel	
				aktuell	künftig – abhängig von der realisierten Bewohnerzahl
I	Ratingen	Hösel	8.473	29,3	31,8
II	Ratingen	Eggerscheidt	932	3,2	3,2
Einzugsgebiet gesamt			9.405	32,5	35,0

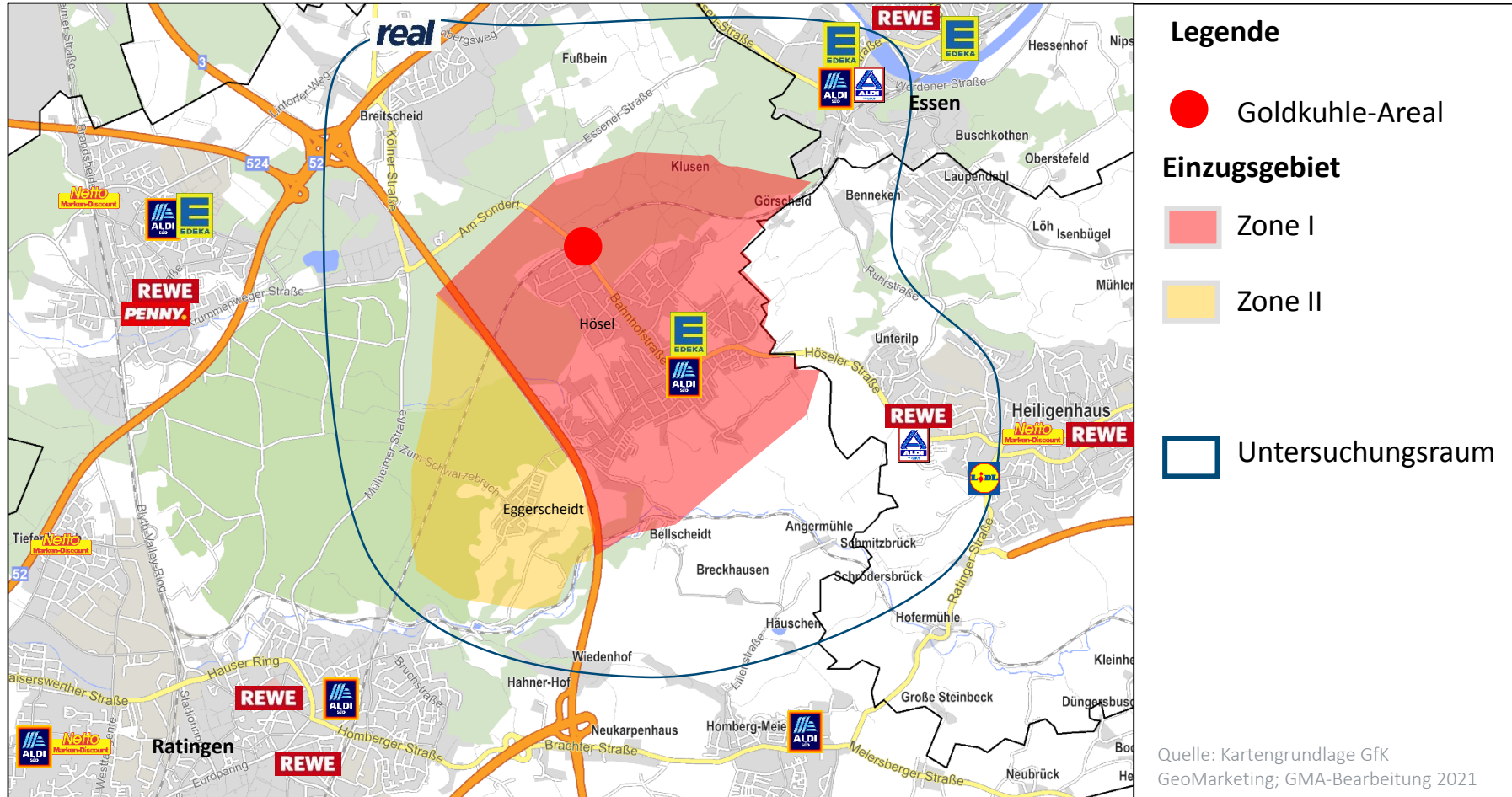
Quelle: GMA-Berechnung 2021 nach kommunalen Daten (Stand: Dezember 2020); Kaufkraftkennziffern: MB Research 2020

Durch die Lage im Stadtteil Hösel dürfte die Projektentwicklung im Wesentlichen auf das gleiche Einzugsgebiet reflektieren wie die bereits bestehenden Nahversorgungsstrukturen (u. a. Aldi und Edeka im Zentrum). Dies ist in erster Linie der Stadtteil Hösel mit rd. 8.470 Einwohnern sowie der angrenzenden Stadtteil Eggerscheidt mit rd. 930 Einwohnern. Bezogen auf die Nahversorgung stellen die rd. 9.400 Einwohner mit gut 32 - 33 Mio. € Kaufkraftpotenzial eine solide Nachfragebasis dar, davon der Hauptteil im Stadtteil Hösel mit rd. 29 Mio. €. Hinsichtlich der Einwohner in Eggerscheidt ist zu berücksichtigen, dass die bereits ansässigen Lebensmittelanbieter Aldi und Edeka auf dem Weg von Eggerscheidt zum Vorhabenstandort gekreuzt werden, jedoch ist anzunehmen, dass Synergieeffekte durch die Lage des Planvorhabens angrenzend an den Bahnhof Ratingen-Hösel / Busbahnhof entstehen werden. Bei der Bewertung der vorhandenen Kaufkraft ist zu berücksichtigen, dass am Vorhabenstandort rd. 310 Wohneinheiten geplant sind, die zur Steigerung der Kaufkraft in Hösel beitragen wird. Die genaue Höhe der Kaufkraftsteigerung ist abhängig von der genauen Steigerung der Einwohnerzahl durch das Vorhaben.

Von außerhalb ist hingegen nur untergeordnet mit Kaufkraftzuflüssen zu rechnen, da der Standort mit weiteren leistungsfähigen Lebensmittelanbietern in Krefeld sowie v. a. in Essen und Heiligenhaus konkurriert. Umsätze mit hier wohnenden Kunden (v. a. Pendler) werden daher im Folgenden als Streuumsätze berücksichtigt. Demnach wird es sich bei dem Vorhabenstandort v. a. um einen lokal wirkenden Lebensmittelmarkt handeln, der keine hohe Ausstrahlung auf die angrenzenden Stadtteile Ratingens oder die Nachbarstädte aufweist.

GMA-Bewertung Nachfrage: durchschnittlich bis günstig

10. WETTBEWERBSSTRUKTUREN IM UMFELD



11. WETTBEWERBSSITUATION IN RATINGEN UND IM UMLAND

Stadt	Straße	Betrieb	Größe VK in m² (ca.)	Anmerkung	Bedeutung für das Vorhaben
Ratingen	An der Hoffnung	real	5.000	dezentrale Lage, nicht mehr zeitgemäßer Marktauftritt, Standortkombination mit Hagebau-Markt und Deichmann	hoch
Ratingen	Heiligenhauser Straße	Edeka	850	NVZ Ratingen Hösel, zeitgemäßer Marktauftritt	sehr hoch
Ratingen	Heiligenhauser Straße	Aldi Süd	950	NVZ Ratingen Hösel, zeitgemäßer Marktauftritt, Tiefgarage	sehr hoch
Heiligenhaus	Höseler Straße	Aldi Süd	900	Lage am Ortsausgang, zeitgemäßer Marktauftritt, Standortkombination mit Rewe und Rossmann	hoch
Heiligenhaus	Höseler Straße	Rewe	1.550	Lage am Ortsausgang, zeitgemäßer Marktauftritt, Standortkombination mit Aldi und Rossmann	hoch
Heiligenhaus	Selbecker Straße	Lidl	870	integrierte Lage, zeitgemäßer Marktauftritt	mittel
Essen	Montebruchstraße	Lidl	980	D-Zentrum / Ringstraße / Werdener Straße, zeitgemäßer Marktauftritt, Standortkombination mit Edeka und Aldi	mittel
Essen	Werdener Straße	Edeka Buchmühlen	700	D-Zentrum / Ringstraße / Werdener Straße, nicht mehr zeitgemäßer Marktauftritt, Standortkombination mit Edeka und Lidl	gering
Essen	Montebruchstraße	Aldi Süd	950	D-Zentrum / Ringstraße / Werdener Straße, zeitgemäßer Marktauftritt, Standortkombination mit Edeka und Lidl	mittel

GMA-Erhebung 2021

12. BEWERTUNG DER WETTBEWERBSITUATION IM EINZUGSGEBIET

Trotz hoher Kaufkraftpotenziale ist der Stadtteil Hösel vergleichsweise schlecht aufgestellt im Lebensmittelsegment. Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** auf rd. 1.800 m² Verkaufsfläche, auf der ein Lebensmittelumsatz von rd. 10 – 11 Mio. € erwirtschaftet wird.

Als wesentliche Konkurrenten gegenüber dem Planvorhaben sind die Lebensmittelanbieter Edeka und Aldi zu nennen, die sich im Nahversorgungszentrum Ratingen-Hösel befinden. Der Lebensmittelvollsortimenter Edeka weist einen zeitgemäßen Marktauftritt auf, verfügt jedoch über eine vergleichsweise eher begrenzte Parkplatzsituation. Er befindet sich in einem Gebäude, das sich um einen kleinen Platz gruppiert ist, in dem weitere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe sowie ergänzende Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie) ansässig sind. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Heiligenhauser Straße befindet sich der Lebensmitteldiscounter Aldi, der ebenfalls einen zeitgemäßen Marktauftritt und eine durchschnittliche Frequentierung aufweist. Die Parkplätze sind in einer Tiefgarage angeordnet, sodass der Markt über keine optimalen Standortrahmenbedingungen verfügt. Beide Anbieter profitieren aufgrund ihrer Lage an der Bundesstraße B 227 von den vorhandenen PKW-Frequenzen, wobei die Parkplatzsituation sich nicht optimal präsentiert. Die Versorgung ist demnach stark lokal ausgerichtet und weist noch Nachholbedarf, insbesondere im Voll- und Discountsegment, auf. Bei dem Anbieter Aldi könnte es sich durchaus um einen Verlagerungskandidaten handeln, sofern die Rahmenbedingungen (Anfahrbarkeit, Stellplatzsituation) optimiert werden. Der Stadtteil Eggerscheidt weist keinen projektrelevanten Anbieter auf.

Insgesamt weist der Stadtteil Hösel eine vergleichsweise geringe Verkaufsflächenausstattung von nur 212 m² je 1.000 Einwohnern (Bundesdurchschnitt 435 m² je 1.000 Einwohnern¹) auf, sodass außereichend Potenzial für eine weiterer Ansiedlung im Lebensmittelsegment besteht. Die Einzelhandelszentralität von rd. 36 zeigt, dass erhebliche Kaufkraftabflüsse an andere Lebensmittelstandorte besteht.

GMA-Bewertung Wettbewerb Einzugsgebiet: günstig

¹ vgl. Handelsdaten 2020



Foto 5: Aldi Lebensmitteldiscounter



Foto 6: Edeka Supermarkt



Foto 7: Bahnhofstraße

GMA-Aufnahmen 2021

13. BEWERTUNG DER WETTBEWERBSSITUATION IM WEITEREN UMFELD

Außerhalb des Einzugsgebietes ist auf folgende, für den Planstandort relevante, Wettbewerbsstandorte im Lebensmitteleinzelhandel hinzuweisen:

- /// In der Nachbarstadt **Heiligenhaus** befindet sich am westlichen Siedlungsrand ein Fachmarktzentrum mit den Anbietern Rewe, Aldi und Rossmann. Die Lebensmittelanbieter präsentieren sich mit einem zeitgemäßen Marktauftritt und profitieren von den Synergieeffekten am Standort, der als autokundenorientiert einzustufen ist. In räumlicher Nähe dazu ist in der Sellbecker Straße auf den Lebensmitteldiscounter Lidl angrenzend an ein Wohngebiet hinzuweisen, der sich ebenfalls mit einem zeitgemäßen Marktauftritt präsentiert. Auch im weiteren Stadtgebiet von Heiligenhaus bestehen weitere Wettbewerbsstandorte (u. a. real) im Lebensmitteleinzelhandel.
- /// Nördlich des Stadtteils Hösel ist auf das SB-Warenhaus real im Stadtteil **Breitscheid** hinzuweisen, das sich in einer Standortkombination mit dem Hagebau Baumarkt, dem Schuhfachmarkt Deichmann und weiterem kleinteiligen Einzelhandel befindet. Der Anbieter real weist keinen zeitgemäßen Marktauftritt auf, verfügt jedoch über eine ausreichende Parkplatzsituation und eine gute überregionale verkehrliche Anbindung. Lt. aktuellem Kenntnisstand wird die Übernahme der Standorte in der Region durch die Anbieter Edeka oder Kaufland diskutiert.
- /// Im Essener Stadtteil **Kettwig** ist im Bereich Kettwig Vor der Brücke ein Nahversorgungszentrum mit den Anbietern Aldi, Lidl und Edeka ansässig. Die Lebensmitteldiscounter präsentieren sich mit einem zeitgemäßen bis modernen Marktauftritt, wobei der Anbieter Edeka über eine vergleichsweise geringe Verkaufsfläche verfügt. Insgesamt handelt es sich aufgrund der räumlichen Nähe zueinander und der umfassenden Parkplatzanlage um einen eher autokundenorientierten Standort.
- /// Im **weiteren Ratinger Stadtgebiet** ist darüber hinaus auf eine Vielzahl an Lebensmittelvollsortimentern und -discountern hinzuweisen.

Insgesamt besteht demnach im Umfeld des Planvorhabens eine **ausgeprägte Wettbewerbssituation**, sodass der Vorhabenstandort auch künftig vor dem Hintergrund der Dimensionierung als Nahversorgungsstandort kaum von Kaufkraftzuflüssen aus dem umliegenden Städten und Stadtteilen profitieren wird. Eine Marktbedeutung wird der Standort lediglich für den Stadtteil Hösel und untergeordnet für den Stadtteil Eggerscheidt entfalten.

GMA-Bewertung Wettbewerb Umland: weniger günstig

Foto 8: Heiligenhaus, Fachmarktzentrum



Foto 9: Kettwig, Aldi Lebensmitteldiscounter



14. UMSATZERWARTUNG

Das geplante Nahversorgungsangebot am Standort wird im Folgenden vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumina und der dargelegten Angebotsstrukturen ermittelt. Das **Marktanteilkonzept**, stellt dabei die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung eines Vorhabens (= Marktanteile) aus dem Einzugsgebiet dar und verdeutlicht, aus welchen Teilräumen dem Vorhaben die Kaufkraft zufließt. Hierbei werden die voraussichtlich hinzukommenden Einwohner der 310 Wohneinheiten berücksichtigt.

Es folgt eine Betrachtung in drei Varianten:

- /// V1: Lebensmitteldiscounter mit max. 800 m² Verkaufsfläche
- /// V2: Lebensmitteldiscounter mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche
- /// V3: Vollsortimenter mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche.

Variante	Anbieter	Zone I			Zone II			Umsatz EZG in Mio. €	Streuumsätze in Mio. € (10 %)	Randsortimente in Mio. € (15 - 20 %)	Umsatz im Mio. €
		Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €				
V1	Lebensmitteldiscounter (Minimalvariante: rd. 799 m ²)	31,8	13 - 14	4,2	3,2	3 - 4	0,1	4,3	0,5	1,2	6,0
V2	Lebensmitteldiscounter (Maximalvariante: rd. 1.200 m ²)	31,8	17 - 18	5,5	3,2	6	0,2	5,7	0,6	1,6	7,9
V3	Lebensmittelvollsortimenter (rd. 1.500 m ²)	31,8	13 - 14	4,4	3,2	4 - 5	0,1	4,6	0,5	0,9	6,0

GMA-Berechnungen 2021, Rundungsdifferenzen möglich

15. UMSATZERWARTUNG NACH ANBIETERN

Variante	Anbieter	voraussichtliche Umsatzleistung in Mio. € p.a.		Gesamtumsatzleistung in Mio. € p.a.	Gesamtverkaufsfläche in m ²	Flächenproduktivität in € / m ²
		Nahrungs- und Genussmittel	Randsortimente			
V1	Lebensmitteldiscounter (Minimalvariante: rd. 799 m ²)	4,8	1,2	6,0	799	7.450
V2	Lebensmitteldiscounter (Maximalvariante: rd. 1.200 m ²)	6,3	1,6	7,9	1.200	6.550
V3	Lebensmittelvollsortimenter (rd. 1.500 m ²)	5,1	0,9	6,0	1.500	4.000

Quelle: GMA-Berechnungen 2021, Rundungsdifferenzen möglich.

Nach den Schätzungen der Gutachter dürfte – nach der Anlaufphase – in den unterschiedlichen Szenarien ein Brutto-Einzelhandelsumsatz der Magnetbetriebe zwischen rd. 6,0 Mio. € und 7,9 Mio. € erzielbar sein. Dies bedeutet im Lebensmittelsegment im Einzugsgebiet einen Marktanteil zwischen 3 % und 18 %, der am oberen Ende bereits eine sehr starke Marktdurchdringung darstellt. Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes (v. a. Pendler / Berufstätige) dürften gut 0,5 – 0,6 Mio. € (~ 10 %) zum Gesamtumsatz beisteuern.

Die Variante 2 (Lebensmitteldiscounter mit rd. 1.200 m²) schneidet am besten ab, da hier der leistungsstärkste Anbieter realisiert würde, gefolgt von Variante 1 und 3. Die Variante 1 (Lebensmitteldiscounter mit rd. 799 m²) würde aufgrund seiner geringen Ausstrahlungswirkung im Vergleich zu Variante 2 eine geringere Umsatzerwartung erzielen: der Gesamtumsatz beläuft sich hier auf rd. 6,0 Mio. €, was einer Flächenproduktivität von rd. 7.450 € je m² Verkaufsfläche entspricht. Laut Hahn Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021 ist die durchschnittliche Flächenleistung eines Lebensmittelmarktes vom Betreiber abhängig. So liegt die Flächenleistung von Lidl bei 7.420 € je m² Verkaufsfläche (bezogen auf einen Markt mit 909 m² Verkaufsfläche), beim Anbieter Penny bei 5.170 € je m² (bezogen auf einen Markt mit 727 m² Verkaufsfläche), beim Anbieter Netto bei 4.280 € je m² Verkaufsfläche (bezogen auf einen Markt mit 800 m² Verkaufsfläche) und beim Anbieter Norma bei 3.530 € je m² Verkaufsfläche (bezogen auf einen Markt mit 741 m² Verkaufsfläche). Demnach handelt es sich hier um durchschnittliche Flächenleistungen.

Je besser die Eigenattraktivität des Vorhabens, desto besser ist auch die Umsatzerwartung zu prognostizieren. Aufgrund der beschränkenden Rahmenbedingungen (v. a. Mikrostandort, Wettbewerbsstrukturen im weiteren Umfeld, Solitäreanbieter) ist die Leistungsfähigkeit des Vorhabens von der Gesamtpformance (Anfahrbarkeit / Parkplatzsituation / Sichtbarkeit), aber auch stark von der Größe der möglichen Verkaufsfläche abhängig.

GMA-Bewertung Umsatzerwartung: durchschnittlich

16. BEWERTUNG DER MARKTCHANCEN

Variante	Eigenattraktivität	Zentralitätsbeitrag	Frequentierung	Marktchancen	Bewertung
VARIANTE 1: Lebensmittel-discounter (Minimalvariante: rd. 799 m ²)	eher gering	eher gering	eher gering	eher günstig	- fehlender, großflächiger Frequenzbringer, eher eingeschränkte Eigenattraktivität, der Markt könnte jedoch auch unabhängig von anderen Anbietern noch ausreichende Frequenzen erzeugen, sofern eine ausreichende Parkplatzanlage und gute Anbindung geschaffen wird - Nahversorger für die angrenzenden Wohnquartiere und Pendler durch den angrenzenden Bahnhof / Busbahnhof
VARIANTE 2: Lebensmittel-discounter (Maximalvariante: rd. 1.200 m ²)	hoch	eher hoch	eher hoch	günstig	- Marktchancen sind aufgrund des Fehlens eines vergleichbar großen Lebensmittelvollsortimenter in Hösel als positiv zu bewerten - ausreichende Eigenattraktivität, um „Standort zu machen“
VARIANTE 3: Lebensmittel-vollsortimenter (rd. 1.500 m ²)	hoch	eher hoch	eher hoch	günstig	- Marktchancen positiv zu bewerten - Märkte können Frequenzen erzeugen und damit auch Standortumfeld beleben

Hinsichtlich der Variante 1 wird deutlich, dass ein Lebensmitteldiscounter in der Minimalvariante mit rd. 799 m² Verkaufsfläche eine vergleichsweise geringe Eigenattraktivität aufweist, sodass es sich hierbei überwiegend um einen Nahversorgungsstandort für das angrenzende entstehende Wohnquartier sowie die Wohnquartiere südwestlich der Bahnhofstraße handeln wird. Durch die Etablierung eines Lebensmittelmarktes werden jedoch grundsätzlich vorhandene Versorgungslücken im nördlichen Stadtgebiet von Hösel geschlossen. Insgesamt werden alle Varianten vor dem Hintergrund der bestehenden Unterversorgung, der ausreichenden Einwohner- und Kaufkraftpotenziale sowie der bestehenden Kaufkraftabflüsse an andere Einzelhandelsstandorte, die durch die Etablierung eines Lebensmittelmarktes wieder nach Hösel zurückgeholt werden können, als realisierbar angesehen. Der wirtschaftliche Erfolg wird jedoch stark abhängig von der Sichtbarkeit und Anfahrbarekeit des geplanten Marktes und der Parkplatzsituation sein.

Hinsichtlich der Größe der Planungen ist zu berücksichtigen, dass mit der Ausweitung der Verkaufsfläche auch die Marktbedeutung des Standortes gesteigert wird. Die Genehmigungsfähigkeit könnte mit dem Überschreiten der Großflächigkeitsschwelle von 800 m² Verkaufsfläche erschwert werden.

17. MIETANSÄTZE FÜR EINEN LEBENSMITTELMARKT

Ganz grundsätzlich stellen die Mietkosten im deutschen Einzelhandel den dritt wichtigsten Kostenfaktor nach den Waren- und Personalkosten dar. Die Höhe der Miete ist abhängig von einer Vielzahl von Parametern, wie u.a.

- 1) der Größe des Ladenlokals (größere Betriebe zahlen i.d.R. eine geringere Miete / m² als kleinere Betriebe)
- 2) der Branche und dem Sortiment (Bekleidung / Schuhe / Sport, Optik / Uhren / Schmuck etc. können aufgrund der Margen weit höhere Mieten zahlen, als z. B. der Lebensmittel- und Elektronikbereich)
- 3) dem Betriebs- und Vertriebstyp
- 4) dem Ladenzuschnitt und der Schaufensterfront
- 5) der Geschossigkeit (genauso wie die Frequenz bei zunehmender Geschossigkeit abnimmt, nimmt auch die m²-Miete ab) sowie
- 6) last, but not least der Lage und Standortqualität

Fundamental wichtig ist, dass die Miete aus Sicht des Händlers, aber auch des Investors in einem betriebswirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum Umsatz bzw. den Umsatzerzielungsmöglichkeiten eines Standortes stehen sollte. Hierbei hat der Schwellenwert der **Mietbelastung** (= Mietvolumen p.a. / Netto-Umsatzvolumen p.a.) eine zentrale Rolle. Auch wenn die Miete / Mietmodelle sowie die Laufzeiten im Einzelhandel nicht erst in Corona-Zeiten vom Handel zur Reduzierung der Fixkosten hinterfragt werden, wird die Mietbelastung bei der Verhandlung über die und der Beurteilung der Angemessenheit der Miete immer noch ein äußerst wichtiges Kriterium sein.

Für das in Rede stehende Ladenlokal ist der Betrieb im Lebensmittelsegment vorgesehen. Durch die **Lebensmitteldiscounter** immanenten Strukturmerkmale, wie starke Preisorientierung, eher margenschwaches Geschäft und sehr hoher stationärer (System-) Wettbewerb ist die betriebswirtschaftlich verträgliche prozentuale Mietbelastung eines Discounters im Vergleich zu Supermärkten geringer ausgeprägt. Nach den langjährigen Erfahrungen der Gutachter schwanken die betriebswirtschaftlich erwirtschaftbaren Mieten von deutschen Lebensmitteldiscountern zwischen 3 % bis max. 4 %; selten darunter, aber auch nur in Ausnahmefällen darüber. **Lebensmittelsupermärkte** können durch die mit dem Geschäftsmodell verbundenen etwas höheren Margen auch eine etwas höhere prozentuale Mietbelastung vertragen, allerdings stellen für diesen Betriebstyp zumeist 5 % schon eine Oberkante dar. Nur größere Supermärkte, die in flächenseitig nennenswertem Umfang auch Non-Food-Sortimente anbieten können prozentuale Mietbelastung von 5,5 % nachhaltig über den Umsatz erwirtschaften.

Dieses voraus geschickt, haben die Gutachter ausgehend von den nicht ganz einfachen umsatzseitigen Rahmenbedingungen, bei denen die ermittelten Brutto-Umsätze zur Aufbereitung der Mietansätze auf Netto-Werte umgerechnet wurden, folgende Kalkulationen zu den tragfähigen Mieten in Ansatz gebracht:

18. MIETANSÄTZE / VERKAUFSFAKTOREN FÜR EINEN LEBENSMITTELMARKT

Variante	Anbieter	Umsatz brutto in Mio. €	Umsatz netto in Mio. €	Mietbelastung in %	
				min.	max.
V1	Lebensmitteldiscounter (Minimalvariante: rd. 799 m²)	6,0	5,5	3,5%	4%
V2	Lebensmitteldiscounter (Maximalvariante: rd. 1.200 m²)	7,9	7,2	3,5%	4%
V3	Lebensmittelvollsortimenter (rd. 1.500 m²)	6,0	5,5	4,5%	5%
MIN					
		min. Miethöhe p.a.	min Miethöhe pro Monat (netto kalt)	Mietfläche in m²	pro qm Mietfläche
V1	Lebensmitteldiscounter (Minimalvariante: rd. 799 m²)	192.500	16.042	1.200	13,37
V2	Lebensmitteldiscounter (Maximalvariante: rd. 1.200 m²)	252.000	21.000	1.714	12,25
V3	Lebensmittelvollsortimenter (rd. 1.500 m²)	247.500	20.625	2.000	10,31
MAX					
		max. Miethöhe p.a.	max. Miete pro Monat (netto, kalt, Preisbasis 2021)	Mietfläche in m²	max. Miete / pro qm Mietfläche
V1	Lebensmitteldiscounter (Minimalvariante: rd. 799 m²)	220.000	18.333	1.200	15,28
V2	Lebensmitteldiscounter (Maximalvariante: rd. 1.200 m²)	288.000	24.000	1.714	14,00
V3	Lebensmittelvollsortimenter (rd. 1.500 m²)	275.000	22.917	2.000	11,46

Quelle: GMA-eigene Kalkulationen 2021. Unterstellt wurde bei den Kalkulationen ein Verhältnis von der Mietfläche zur Nutzfläche von 0,7 bei der V1, 0,8 bei V2 und V3)

GMA-Bewertung Mieterwartung: durchschnittlich

Unter Ansatz branchen- und betreiber-üblicher maximaler Mietbelastungen von 3,5 – 4,0 % für einen Lebensmitteldiscounter sowie max. 4,5 - 5,0 % für einen Lebensmittelsupermarkt errechnen sich jährliche Netto-Mieteinnahmen (kalt, ohne MwSt., Preisbasis 2021), die je nach Variante zwischen 192 und 288 T€ (Discounter) und zwischen 248 - 275 T€ für einen Supermarkt liegen würden.

Umgerechnet auf die monatliche Netto-Kaltmiete / m² entsprechen diese Werte - je nach Variante - zwischen 12,25 – 13,40 € / m² (Ansatz geringerer Mietbelastung) und 14,00 – 15,30 € / m² (Ansatz höherer Mietbelastung) für den Lebensmitteldiscounter. Für den Lebensmittelsupermarkt dürfte die tragfähige Größenordnung noch etwas niedriger in einer Bandbreite bei zwischen 10,30 € / m² (Ansatz geringerer Mietbelastung) bis 11,50 € / m² (Ansatz höherer Mietbelastung) liegen.

19. BANDBREITE POTENZIELLER VERKAUFSERLÖSE (1)

Ein ganz zentraler Bestandteil der vorliegenden Studie ist es, auf Basis der standort- und marktseitigen Betrachtungen auch zu möglichen Kaufpreisfaktoren für den Lebensmittelmarkt in Ratingen Stellung zu nehmen.

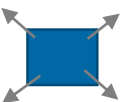
- Ganz grundsätzlich wird die erdgeschossige Einbettung des geplanten Lebensmittelmarktes in ein Wohnprojekt zunächst einmal von den Gutachtern positiv gesehen, da hiermit ein sehr fungibles Produkt mit guten Drittverwendungsfähigkeiten zur Realisierung kommen wird.
- Naturgemäß sind die Multiplikatoren für so ein Produkt in Abhängigkeit der Lage / Nutzung, des aktuellen Marktumfeldes, der Mietvertragslaufzeit, den Mietbonitäten sowie der mietvertraglichen Details etc. großen Schwankungen unterworfen.
- Erwartungsgemäß hängt auch die Höhe des Kaufpreises von der Qualität des Mietvertrages sowie der gewährten Mietkonditionen ab (Laufzeit, Optionen, mögliche Baukostenzuschüsse, Sonderkündigungsrechte, Untermiet- und Übertragungsrechte etc.), die in diesem frühen Stadium praktisch gänzlich unbekannt sind. Auch der Ausbaustandard und die -qualität spielen in diesem Kontext naturgemäß eine Rolle, wobei die GMA veredelten Rohbau als Ausbaustandard unterstellt hat. Sofern ein höherer Ausbaustandard gewählt werden sollte, so könnten auch höhere qm-Kaltmieten erzielt werden.
- Der von Corona bei Lebensmittelmärkten positiv befeuerte Investmentmarktüberblick von Jones Lang LaSalle vom 1. Quartal 2021 zeigt, dass eine Nettoanfangsrendite für Supermärkte im Zeitablauf Q 1/ 2020 – Q 1/ 2021 tendenziell leicht rückläufig und von 4,00 % auf 3,90 % (= - 2,5 %-Punkte) gefallen ist. Trotz der momentan bestehenden großen Prognoseunsicherheiten sind sich alle befragten Experten einig, dass mittel- bis langfristig zu keinen Verwerfungen bei den Renditen für deutsche Supermärkte kommen wird und eine weitere ‚yield compression‘ zu erwarten ist. Lebensmittelmärkte / -nutzungen gelten als das krisensichere Investmentprodukt, dass sich als sehr onlineresistent erwiesen und im Zuge der Corona-Pandemie sogar wachsenden Kunden- / Investorenzuspruch erzielt hat.
- So zeigt sich, dass flächenwirtschaftlich gut konzipierte, moderne Lebensmittelgebäude weiterhin hochgradig nachgefragt sind und sich weitgehend stabil am Markt behaupten. Naturgemäß werden sich dabei auch Mieterqualitäten und -bonitäten der/s Mieter/s, die Mietvertragsrestlaufzeit sowie Optionen, auf die Höhe des Kaufpreises förderlich auswirken. Auch wenn Renditen der Größenordnung wie in den ‚big seven‘-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) vom Ratinger Lebensmittel-Projekt nicht erzielt werden dürften, sehen die Gutachter Abschlüsse vor allem durch die Stadt- und Marktgröße, die durchschnittliche Umsatzerwartung sowie die projektierte (geringe) Flächengröße, die sich insbesondere bei den kleineren Flächenvarianten preismindernd auswirken dürfte. Dies nicht zuletzt deshalb, weil kleineren Flächengrößen latent eine höhere Wettbewerbsanfälligkeit zu attestieren ist.

19. BANDBREITE POTENZIELLER VERKAUFSERLÖSE (2)

Dieses vorausgeschickt, halten die Gutachter für einen Lebensmitteldiscounter in Ratingen eine Rendite bei optimalen mietvertraglichen Voraussetzungen von 4,2 – 4,5 % (= Multiplikatoren des 22- bis 24-fachen der Jahresmiete) für gerechtfertigt, wobei die Gutachter eine Betreiberqualität von Aldi-Süd bzw. Lidl unterstellen. Sollte nur die kleinste Variante hier umsetzbar sein, sollten nach dem Prinzip der Vorsicht noch gewisse Preisabschläge einkalkuliert werden.

Sollte im Rater Stadtteil Hösel ein Lebensmittelsupermarkt (Betreibertyp: Edeka / REWE) zur Realisierung kommen, die aufgrund der hohen Investorennachfrage sogar noch zu leicht höheren Multiplikatoren (24- bis 25-fach) gehandelt werden, die bei optimalen mietvertraglichen Rahmenbedingungen Renditen von 3,8 – 4,1 % entsprechen.

20. EMPFEHLUNGEN ZUM BAU-, NUTZUNGS- UND STRUKTURKONZEPT

Standort-faktoren	Empfehlung
	Objekt- und Betriebstypen: Es ist zu differenzieren zwischen rein betriebswirtschaftlichen Potenzialen und der planerischen Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben. Potenzialseitig besteht im Stadtteil Hösel ausreichende ungebundene Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, sodass die Etablierung eines Lebensmittelmarktes darstellbar ist, wenngleich im weiteren Umfeld relativ starke Wettbewerbsstrukturen bestehen.
	Standortstruktur: Bezüglich der Struktur des Standortes ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Goldkuhle-Areal abgesetzt vom Siedlungskörper des Stadtteils Hösel am Rand eines Waldgebietes verortet ist und direkte Anbindung nur an den Busbahnhof und den Bahnhof Ratingen-Hösel bietet. Auf dem Areal werden rd. 310 Wohneinheiten entstehen, sodass aus planerischer Perspektive ein Nahversorger für das entstehende Wohnquartier sowie die Siedlungsgebiete im nordwestlichen Bereich des Stadtteils angestrebt werden könnte.
	Einsehbarkeit / Zufahrt: Die Einsehbarkeit des potenziellen Marktes und des Areals ist von der Bundesstraße B 227 aufgrund des Niveauunterschieds zwar eingeschränkt gegeben, die Zufahrt wird jedoch ausschließlich über die Straße Bahnhofsvorplatz stattfinden, die direkt am Busbahnhof endet. Voraussetzung für die Etablierung eines Lebensmittelmarktes wäre eine optimale verkehrliche Anbindung, die nicht in Konkurrenz zum bestehenden Busverkehr steht. Aufgrund dessen sollte diskutiert werden, die Zufahrt zum Lebensmittelmarkt und den ebenerdigen Parkplätzen bereits im südlichen Bereich des Bahnhofsvorplatzes zu gewährleisten, um Störungen zu vermeiden und die Sichtbarkeit nicht noch weiter einzuschränken. Auch die Anlieferung des Lebensmittelmarktes sollte möglichst störungsfrei zum Busverkehr erfolgen.
	Objektlayout: Ziel sollte die Schaffung einer standortangemessenen Größenordnung des Lebensmittelmarktes für das entstehende Wohngebiet sein (= eher Nahversorger) und es sollte sich bei dem Lebensmittelmarkt nicht um einen sog. stand-alone-Markt handeln. Hierbei sollte die Etablierung von Wohnnutzungen in den Obergeschossen angestrebt werden. Auch bei der Etablierung der Kindertagesstätte ist zu berücksichtigen, dass diese durch Wohnen in den Obergeschossen ergänzt werden kann und ausreichend Parkplätze vorhanden sein sollten. Eine Anordnung des Kindergartens in räumlicher Nähe zum Lebensmittelmarkt und zu den vorhandenen Parkplätzen wäre demnach zielführend. Der Stellplatzbedarf bei der V1 (Minimum) beläuft sich auf 70 Parkplätze.
Insgesamt eignet sich der Standort grundsätzlich für die Etablierung eines Nahversorgers, jedoch sollten die Aspekte Anfahrbarkeit und Sichtbarkeit des Standortes intensiv berücksichtigt werden, um eine optimale Andienung ohne Störungen des Busverkehrs zu ermöglichen. Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Restriktionen bei der Baurechtschaffung wird aus gutachterlicher Perspektive die <u>Variante 1 = Lebensmitteldiscounter (Minimalvariante: rd. 799 m²)</u> empfohlen.	



21. ZUSAMMENFASSUNG / SWOT-ANALYSE

Stärken	Schwächen
▪ Ratingen sowohl als Wohn- und Arbeitsplatzstandort mit guter (über-) regionaler Verkehrsanbindung ▪ Gesamtstadt mit günstiger Einwohnerentwicklung in der Vergangenheit und stabiler Entwicklung in der Zukunft ▪ überdurchschnittliche Kaufkraftsituation, die beste Voraussetzungen für höherwertige Nahversorgung schafft ▪ vergleichsweise geringe Wettbewerbsausstattung bei Lebensmitteln im Stadtteil Hösel, ausreichend Potenziale vorhanden ▪ durchschnittliche Marktdurchdringung möglich ▪ Flächenlayout lässt marktgerechte und zeitgemäße Flächengrößen zu, die auch namhafte Betreiber anziehen könnten und gleichzeitig die Wiederverwertbarkeit sichern	▪ bislang nicht mit Einzelhandel eingeführter Standort, Lage abseits des Siedlungsgefüges ohne direkt Wohngebietsanbindung, weshalb Restriktionen bei der Baurechtschaffung zu erwarten sind ▪ mäßig gute Präsentationsmöglichkeiten / Werbesicht durch den Niveauunterschied zur Bundesstraße, fehlende Fernwirkung des Objektes ▪ Anfahrbarkeit derzeit nicht optimal, insbesondere vor dem Hintergrund des Niveauunterschieds und der bereits heute hohen Frequentierung durch den Busbahnhof müsste eine gute mikroräumliche Anbindung des Parkplatzes geschaffen werden ▪ Hoher regionaler Wettbewerbsdruck im kurzfristigen Bedarfsbereich im weiteren Umfeld
Möglichkeiten	Bedrohungen
▪ Durchschnittlich guter Umsatz und Mieten ▪ Verlagerung des bestehenden Aldi-Marktes denkbar ▪ Geplanter Lebensmittelmarkt wenig online-anfällig und weiter stark nachgefragt ▪ Quartiersentwicklungen als mittlerweile „eigene“ Assetklasse mit hohen Wertsteigerungspotenzialen / noch steigenden Vervielfältigern ▪ Ein möglicher Nutzungsmix im Quartier fördert langfristige mietvertragliche Bindung	▪ Standort weist eher durchschnittliche Rahmenbedingungen auf, sodass ein hoher Wettbewerbsdruck durch leistungsfähige Angebote im Umland besteht. V. a. die Entwicklungen der beiden real-Standorte sollte berücksichtigt werden. ▪ Mieterakquisition scheitert, aus welchen Gründen auch immer ▪ Restriktionen bei der Baurechtschaffung

22. ZUSAMMENFASSENDES FAZIT

Baustein	Makrostandort	Mesostandort	Mikrostandort	Nachfrage	Wettbewerb	Umsatzprognose	Mietprognose
Vorhaben	günstig	durchschnittlich	durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich	durchschnittlich bis günstig	durchschnittlich	durchschnittlich	durchschnittlich

Insgesamt handelt es sich bei dem Rater Goldkuhle-Areal um eine ehemalige Gewerbefläche, die künftig durch die Entstehung eines Wohnquartiers umstrukturiert werden soll. Ziel ist darüber hinaus die Schaffung einer Kindertagesstätte und eines Lebensmittelmarktes, der die Nahversorgung übernehmen soll.

Potenzialseitig ist aufgrund der geringen Angebotsstrukturen und der vorhandenen Kaufkraftpotenziale trotz starker Wettbewerbsstrukturen im Umfeld ausreichend Potenzial für die Ansiedlung eines leistungsfähigen Lebensmittelangebotes, sowohl eines Lebensmitteldiscounters bis 1.200 m² als auch eines Lebensmittelvollsortimenters bis 1.500 m² Verkaufsfläche, vorhanden, wenngleich diese sicherlich eher durchschnittliche Umsätze erzielen werden. Hierbei sind jedoch die Faktoren Sichtbarkeit und Anbindung zu berücksichtigen, sowie die Frage der Dimensionierung des Lebensmittelmarktes in Bezug auf die geplanten Wohneinheiten. Aus planerischer Sicht wäre die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes anzustreben, der die Versorgung des neuen Wohngebietes sowie der südwestlich angrenzenden Wohnquartiere übernimmt und vorhandene Versorgungslücken schließt. Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Restriktionen bei der Baurechtschaffung wird aus gutachterlicher Perspektive die Variante 1 = Lebensmitteldiscounter (Minimalvariante: rd. 799 m²) empfohlen. Ziel sollte ein baulich und strukturell integrierter Lebensmittelmarkt sein, der nicht als sog. „stand-alone“-Markt realisiert wird, sondern sich innerhalb eines Wohn- und Geschäftshauses befindet.

Unter Ansatz branchen- und betreiberüblicher maximaler Mietbelastungen von 3,5 – 4,0 % für einen Lebensmitteldiscounter sowie max. 4,5 % - 5,0 % für einen Lebensmittelsupermarkt errechnen sich für die unterschiedlichen Variantenlösungen jährliche Netto-Mieteinnahmen (kalt, ohne MwSt., Preisbasis 2021), die je nach Variante zwischen 192 und 288 T€ (Discounter) und zwischen 248 - 275 T€ für einen Supermarkt liegen würden. Umgerechnet auf die monatliche Netto-Kaltniete / m² entsprechen die Werte - je nach Variante - zwischen 12,25 – 13,40 € / m² (Ansatz geringerer Mietbelastung) und 14,00 – 15,30 € / m² (Ansatz höherer Mietbelastung) für den Lebensmitteldiscounter. Für den Lebensmittelsupermarkt dürfte die tragfähige Größenordnung noch etwas niedriger in einer Bandbreite bei zwischen 10,30 € / m² (Ansatz geringerer Mietbelastung) bis 11,50 € / m² (Ansatz höherer Mietbelastung) liegen.

Multiplikatoren dürften - optimale mietvertraglichen Voraussetzungen und Betreiber typen Aldi-Süd bzw. Lidl unterstellt - bei zwischen 4,2 – 4,5 % (= Multiplikatoren des 22- bis 24-fachen der Jahresmiete) rangieren. Sollte hingegen ein Lebensmittelsupermarkt (Betreibertyp: Edeka / REWE) bei Voraussetzung optimaler mietvertraglicher Ausgestaltungen zur Realisierung kommen, wären leicht höhere Multiplikatoren (24- bis 25-fach = Renditen von 3,8 – 4,1 %) realistisch. Sollte nur die kleinste Variante hier umsetzbar sein, sollten nach dem Prinzip der Vorsicht noch gewisse Preisabschläge einkalkuliert werden.

ANHANG / LEGENDENERKLÄRUNG

	1	2	3	4	5
GMA-Bewertung	sehr günstig / very favorable	günstig / favorable	durchschnittlich / average	weniger günstig / less favorable	ungünstig / unfavorable

Zur besseren Einordnung und Interpretation der GMA-Bewertungen in den einzelnen Teilbereichen wurde eine Bewertungs-Skala entwickelt. Die Zahlen und Bewertungen können i. W. wie Schulnoten interpretiert werden.

GMA-Bewertung: sehr günstig / very favorable

GMA-Bewertung: günstig / favorable

GMA-Bewertung: durchschnittlich / average

GMA-Bewertung: weniger günstig / less favorable

GMA-Bewertung: ungünstig / unfavorable