



Diese Musteranalyse verdeutlicht die übliche Vorgehensweise der **gemaba** bei der Erstellung von Standortgutachten für Lebensmittelmärkte. Im konkreten Fall werden grundsätzlich die jeweils aktuellen Datengrundlagen verwendet. Je nach konkreter Aufgabenstellung kann die Aufbereitung in hiervon abweichender Form erfolgen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Aufgabenstellung	2
2. Projekt und Standort	3
3. Strukturelle Rahmenbedingungen	6
4. Wettbewerbssituation	7
5. Einzugsgebiet	12
6. Verbrauchsausgaben	15
7. Verbrauchsvolumen	17
8. Umsatzerwartung	18
9. Flächenbedarf	20
10. Schlußbemerkungen	21
Übersichten:	
Lage des Standorts	5
Wettbewerb	11
Einzugsgebiet	14
Die wichtigsten Ergebnisse	22

Hinweis zur Rechtschreibung:

Nach Ansicht der **gemaba** hat die Rechtschreibereform von 2006 nicht zu einer Verbesserung der deutschen Sprache beigetragen, weshalb das vorliegende Gutachten in der vorher gültigen Schreibweise abgefaßt ist.

1. Aufgabenstellung

Im Auftrag der xxxxxxxxxx, wurde der Standort

00000 Düsseldorf-Bernau, Hitdorfer Straße 12,

auf seine Eignung zur Betreibung eines Superpreis-Lebensmittelmarkts geprüft, der einen dort langjährig bestehenden kleineren Markt des Unternehmens ersetzen soll.

Das vorliegende Gutachten geht von den gegenwärtig erkennbaren Faktoren aus, wobei konkret absehbare zukünftige Entwicklungen mitberücksichtigt werden, sofern ihr Eintreffen als wahrscheinlich angesehen werden kann. Für die Umsatzprognose werden die momentan gültigen Verbrauchsausgaben zugrundegelegt, so daß eine Wirtschaftlichkeitsberechnung auf der Basis der augenblicklich üblichen Kostenrelationen durchgeführt werden kann.

Bei allen im Rahmen der Analyse angestellten Überlegungen wird davon ausgegangen, daß die Leistungsfähigkeit des zukünftigen Betreibers des Untersuchungsobjekts dem allgemeinen Branchenniveau entspricht.

Diese Ausarbeitung unterliegt dem Urheberrecht; sie darf nur im Rahmen des erteilten Auftrags verwendet werden. Vor der Weitergabe an Dritte - mit Ausnahme von Genehmigungsbehörden - muß das Einverständnis der **gemaba** auch dann eingeholt werden, wenn es sich nur um Auszüge des Gutachtens handelt.

Die im Gutachten dargestellten Fakten wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erhoben und verarbeitet. Im Falle der Realisierung des Untersuchungsobjekts kann dieses jedoch auch mit internen und externen Rahmenbedingungen konfrontiert werden, die momentan noch nicht voraussehbar sind und die Marktchancen sowohl negativ, als auch positiv beeinflussen können. Aus diesem Grund kann - wie branchenüblich - auch von der **gemaba** keine Garantie für das Erreichen der Umsatzprognose übernommen werden.

2. Projekt und Standort

Der untersuchte Standort liegt im südwestlichen Innenstadtbereich von Düsseldorf, wobei Bernau noch zum Stadtbezirk Mitte gehört. Über die Herner Straße besteht eine Verbindung in den Stadtkern, wo die unmittelbare City im Bereich im Mittel rd 2,5 km entfernt ist.

Der geplante Superpreis-Markt soll den Bestandsmarkt des Unternehmens ersetzen, der (einschließlich eines Bäckerei-Konzessionärs) über eine VF von rd 700 qm verfügt und trotz eines nicht mehr zeitgemäßen Erscheinungsbilds während der Vor-Ort-Arbeiten durchaus gut frequentiert war. Auch die Art der Warenpräsentation und die Regalbestückung läßt darauf schließen, daß ein im Branchenvergleich absolut akzeptabler qm-Umsatz realisiert wird.

Das Untersuchungsobjekt gehört zum Bernau-Point, dem einzigen Versorgungsschwerpunkt des Stadtteils, das eine Art über Straßenniveau liegende Plattform darstellt, unter der sich eine nicht öffentliche Tiefgarage befindet. Der Zugang erfolgt von den anliegenden Straßen ausgehend über Treppen und Rampen. Gegenwärtig sind im Bernau-Point nach der Schließung einer Rossmann-Filiale nur noch einzelne weitere Geschäfte vorhanden. Es bestehen außerdem verschiedene Dienstleistungsbetriebe sowie auch Arzt- und Physiotherapiepraxen.

Der Stadtteil Bernau wird, von verschiedenen ausgelagerten Instituten der Universität und Gewerbebebauung an der Herner Straße abgesehen, ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt. Sieht man vom Hans-Tilkowski-Ring / Knappmann-Ring als der Verbindung zwischen der Herner Straße und dem Stadtteil Garath ab, dann sind praktisch sämtliche Straßen als Wohnstraßen zu klassifizieren, wobei im Standortumfeld Mehrfamilienhäuser dominieren, während stadtauswärts Reihenhäuser das Erscheinungsbild prägen.

Die den Standort unmittelbar tangierenden Straßen sind jeweils zweispurig und mit Straßenrandparkplätzen ausgestattet, auf die auch die Kunden Superpreis-Markts überwiegend angewiesen sind, der objektbezogen im Bereich der Warenannahme nur etwa zehn seitliche Parkmöglichkeiten aufweist.

Für den geplanten neuen Markt ist ein Teilabriß des bestehenden Versorgungszentrums beabsichtigt, dessen Umfang im Endeffekt von der späteren Objektgröße abhängt, die bei normalem Zuschnitt im Rahmen einer maximalen Bruttofläche von ca 1.800 qm variabel ist und an die Möglichkeiten und Erfordernisse des Einzugsgebiets angepaßt werden soll. Als Fundament wird wie bisher die Tiefgarage dienen.

Auch bei der Parkplatzsituation werden keine nennenswerten Veränderungen möglich sein. Einschließlich der öffentlichen Straßenrandplätze liegt die Zahl der objektnahen Parkmöglichkeiten nur bei ca 30 und damit deutlich unter derjenigen, die üblicherweise im Rahmen von Genehmigungsverfahren für Lebensmittelmärkte verlangt werden. Dieser baurechtliche Aspekt bleibt jedoch in den weiteren Überlegungen unberücksichtigt.

Per Saldo handelt es sich innerhalb des Stadtteils Bernau um den einzigen vorhandenen Standort mit Einzelhandelsnutzung. Die Lage ist rein wohnbezogen und es besteht keine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Angesprochen werden kann allerdings ein beträchtliches Kundenpotential von ca 5.600 Personen allein in Bernau, wo der Standort überwiegend fußläufig oder per Fahrrad erreichbar ist, was die Parkplatzproblematik relativiert.

Farbige Karte

Lage des Standorts

3. Strukturelle Rahmenbedingungen

Düsseldorf weist gegenwärtig ein Einwohnerpotential von rd 590.600 Personen mit Haupt- oder alleinigem Wohnsitz auf. Von der Gesamtbevölkerung entfallen rd 5.600 Personen auf den Stadtteil Bernau, die zum Stadtbezirk Mitte, Teilbereich Mitte-Süd, gehören.

Nachfolgend werden einzelne wichtige Merkmale der örtlichen Bevölkerungsstruktur kommentiert, wobei ergänzend zu den Angaben der Stadt Düsseldorf auch Zahlen des LDS-Landesamts für Datenverarbeitung und Statistik, Düsseldorf, und der GfK-Nürnberg herangezogen werden. Die Strukturdaten dienen dazu, später die im Marktgebiet vorhandene Nachfrage so genau wie möglich zu bestimmen. Diese wird insbesondere durch die im Untersuchungsraum vorhandene Struktur der privaten Haushalte sowie die Bedeutung von Ausländern beeinflusst.

Bei einer Fortschreibung der Ergebnisse der Volkszählung von 1987 ergibt sich für Düsseldorf nur eine niedrige durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,85 Personen. In Bernau liegt der Vergleichswert mit 1,75 Personen noch niedriger, weil sich die räumliche Nähe der Universität stark auswirkt. Die Vergleichsrelation für das gesamte Bundesgebiet beläuft sich auf 2,1 Personen je Haushalt und ist damit deutlich höher.

Abschließend sei auch noch die Ausstattung der Bevölkerung mit PKWs erwähnt, die für das allgemeine Einkaufsverhalten eine entsprechende Rolle spielt. Sie ist in Düsseldorf spürbar unterdurchschnittlich, denn rein statistisch entfallen hier bei einer PKW-Dichte von 460 Fahrzeugen je 1.000 Einwohner auf je 100 Privathaushalte insgesamt 90 zugelassene PKWs. Im gesamten Bundesgebiet liegt der Vergleichswert bei 107 Fahrzeugen je 100 Haushalte. Für das Untersuchungsobjekt wirkt sich die geringe Motorisierung eher günstig aus, weil sie die Erreichbarkeit weiter entfernter Einkaufsalternativen beeinträchtigt.

4. Wettbewerbssituation

Düsseldorf nimmt in der landesplanerischen Zentrenhierarchie die Funktion eines Oberzentrums ein, so daß eine entsprechende überörtliche Ausstrahlung gegeben ist. Aus Berechnungen der GfK-Nürnberg und der IFH-Retail-Consultans, Köln, läßt sich für den örtlichen Einzelhandel eine Zentralität von ca 130 ableiten, die einen saldierten Kaufkraftzufluß von ca 30 % zum Ausdruck bringt. Dabei bestehen in der eigentlichen City nicht nur Kauf- und Warenhäuser, sondern in relativ zentralen Lagen auch Bäckereien und Fachgeschäfte mit Nahrungs- und Genußmitteln, ebenso einzelne größere Lebensmittelmärkte, von denen im Hinblick auf die Lage des untersuchten Standorts

- Lidl, Hauptstraße 6
ca 600 qm VF; nicht aufgesucht
- Edeka Kirschke, Hauptstraße 8
rd 500 qm VF in einem Geschäftskomplex mit Parkhaus

gesondert erwähnt seien, auch wenn keine direkte Wettbewerbsrelevanz besteht.

Das Untersuchungsvorhaben ist im Sortiment eindeutig auf Lebensmittel ausgerichtet, weshalb sich die nachfolgende Wettbewerbsschilderung primär auf Anbieter dieser Branche konzentriert.

Wie bereits erwähnt, gehört der Standort zum Stadtteil **Bernau**, der ganz überwiegend durch Wohnbebauung geprägt wird. Vom jetzigen Superpreis-Markt abgesehen, gibt es keinen nennenswerten sonstigen Geschäftsbesatz.

An Bernau schließt sich zur Innenstadt hin der Stadtteil **Derendorf** an, wo zur Herner Straße hin kleinere Geschäfte ohne unmittelbaren Wettbewerbsbezug bestehen.

Bernau ist Bestandteil des Bereichs Mitte-Süd, wo der Stadtteil **Reusrath** den Bereich östlich der Herner Straße abdeckt und dort auch auf die Wanner Straße übergreift, deren Nordabschnitt den Charakter einer Vorort-Einkaufsstraße vermittelt. Von den hier befindlichen Lebensmittelmärkten spielen lagebedingt insbesondere

- Netto, Herner Straße 12
rd 700 qm VF; separat außerdem Bäckerei-Konzessionär; Parkplätze von der Straße Am Krug aus anfahrbar

und

- Kaufpark, Bahnhofstraße 17
rd 1.050 qm VF; mit zusätzlichem Backshop im Vorkassenbereich; Bedienungsabteilung für Fleisch / Wurst / Käse; auch mit ergänzenden Haushaltswaren; ca 45 rückwärtige für eine Stunde kostenlose Parkplätze

eine Rolle. Auch

- Rewe, Parkstraße 18
rd 700 qm VF, davon rd 150 qm für integrierten Getränkemarkt; Käse / Wurst / Salate in Bedienung; außerdem Bäckereishop; primär wohnbezogene Versorgungsfunktion mit nur wenigen objekteneigenen Parkplätzen

ist von der Herner Straße nur unweit entfernt. Demgegenüber sind Filialen von

- Rewe, Wanner Straße 104
rd 700 qm VF; außerdem Backwarenkonzessionär; Bedienungsabteilung für Fleisch / Wurst / Käse; rd 25 Tiefgaragenstellplätze mit 90-minütiger kostenloser Parkzeit

und

- Lidl, Wanner Straße
rd 800 qm VF; größenadäquates Stellplatzangebot

aus Bernau schon deutlich schlechter erreichbar.

Für den östlichen Teil des Untersuchungsraums fungiert, bereits in Bahnhofsnähe ein in **Oberbilk** vorhandenes

- E-Center, Bismarckstraße 14
rd 2.500 qm VF in Eigenregie einschließlich rd 200 qm
seitlich integrierter Getränkebereich; attraktive Präsen-
tation mit starker Betonung von Frischwaren; für
Hartwaren anteilig rd 250 qm; im Konzessionärbereich
der Eingangszone, Blumen, Bäcker mit Imbiß. Salatbar,
Zeitschriften

als Frequenzbringer für weitere Fachmärkte wie Siemes-Schuhe, Takko-Mode, dm und Ernsting's family. Zum Besatz gehört bei gemeinsamer Parkplatznutzung au-
ßerdem ein

- Aldi, Alfred-Pyka-Straße 2
rd 1.000 qm VF.

Grundsätzlich bildet Bernau den südwestlichen Abschluß der Kernstadt. Stadtaus-
wärts folgt - mit Erreichbarkeit über die Sodinger Straße - der Stadtteil **Sodingen**,
in dem bestehende Baulücken teilweise gegenwärtig geschlossen werden. Von einer
gewissen Bedeutung für die Abgrenzung des Marktgebiets ist die Tatsache, daß
hier im Rahmen eines Versor-gungsschwerpunkts ein weiterer

- Superpreis-Markt, Sopartweg 2
rd 1.100 qm VF; Bedienungstheke für Fleisch / Wurst /
Käse; außerdem Bäckereikonzessionär und Postagentur;
objektbezogene Stellplätze

eine vergleichbare wohnbezogene Versorgungsfunktion erfüllt wie das Unter-
suchungsobjekt.

Den Untersuchungsraum tangiert im Südwesten der Kernstadt in **Holsterhausen** auch ein langjährig in agglomerativer Lage bestehender

- Kaufland, Otto-Luttrop-Straße 22
rd 3.500 qm VF in Eigenregie zuzüglich ca 800 qm
Kassenzone und Shopbereich mit Friseur, Bäcker, Tabak-
waren / Zeitschriften, Foto, Blumen, Schuh- und Schlüssel-
dienst sowie Restaurant; anteilige Fläche für Lebens-
mittel rd 2.300 qm; zusätzlich rd 1.000 qm VF für
separaten Baukörper mit Getränkemarkt.

Von Bernau westlich durch den Grüngürtel getrennt liegt der über den Westfalia-Ring gut erreichbare Stadtteil **Baukau**, wo die Bebauung durch Wohnhäuser, Einrichtungen der Universität geprägt wird. Beim Abfahren der wichtigsten Straßen wurde hier kein erwähnenswerter Einzelhandel festgestellt.

Von Baukau aus problemlos erreichbar ist westlich angrenzend der Stadtteil **Hitdorf**, wo ein Geschäftskomplex von

- real, Bergstraße 215
rd 5.500 qm VF (davon ca 40 % für Nahrungs- und
Genußmittel) in Eigenregie sowie sehr großzügiger
Shopbereich mit rd 1.500 qm VF mit einer für Objekte
dieser Vertriebsform typischen Branchenzusammensetzung

der eindeutig wichtigste Anbieter ist. Der übrige Besatz des Stadtteils umfaßt Objekte von Lidl und Aldi, die nicht mehr im Detail beschrieben werden müssen.

Problemlos erreichbar aus Baukau ist auch die **nordwestliche Innenstadt** mit Unternehmen wie

- Netto, Benthausweg 14, rd 1.200 qm VF
 - Rewe, Kellermannstraße 7, rd 1.000 qm VF
 - Lidl, Abelring 2, rd 950 qm VF
- und
- Aldi, Castroper Straße 17, Straße, rd 800 qm VF,

mit deren Nennung die Darstellung des relevanten Wettbewerbs abgeschlossen werden kann, der in der folgenden Karte ergänzend auch optisch verdeutlicht wird. Während der Vor-Ort-Arbeiten - die aus Geheimhaltungsgründen keine standortbezogenen Recherchen bei der Stadt Münster beinhalten - ergaben sich keine Anhaltspunkte auf laufende wettbewerbsrelevante Planungen.

Farbige Karte

mit lagerrichtiger Kennzeichnung der Wettbewerber

5. Einzugsgebiet

Bei der Abgrenzung von Einzugsgebieten sind individuelle standortspezifische Aspekte zu berücksichtigen. Haupteinflußfaktoren sind dabei insbesondere

- * die aufgrund von Größe und Konzeption vom Untersuchungsobjekt ausgehenden Marktwirkungen
- * der im engeren Untersuchungsraum vorhandene Besatz an direkten Wettbewerbern (auch unter Berücksichtigung anderer Superpreis-Märkte.

sowie * auch die Lage örtlicher Großflächen.

Insgesamt stellen Einzugsgebiete keine statische Größe dar, sondern können im Zeitablauf Veränderungen unterliegen, die insbesondere wettbewerbsabhängig sind.

Auf der Grundlage der gegenwärtig absehbaren Wettbewerbssituation wurde nach Prüfung aller wichtigen sonstigen Einflußfaktoren das Marktgebiet des erweiterten Superpreis-Markts in insgesamt drei Marktzone mit unterschiedlicher Relevanz unterteilt, deren Ausdehnung aus der Karte auf Seite 15 zu ersehen ist.

Für Düsseldorf liegen zwar sehr kleinräumige Einwohnerzahlen nach Stadtzellen vor, doch sind diese teilweise so abgegrenzt, daß im vorliegenden Fall in den Stadtteilen Derendorf und Baukau Schätzungen unvermeidbar sind. Hierauf basierend ist im Marktgebiet von rd 11.500 Einwohnern auszugehen.

Sie verteilen sich auf Bernau, das der Zone I zugeordnet wird und von wo aus der Standort zu Fuß oder per Fahrrad weitgehend problemlos erreichbar ist. Weite Teile des sich nördlich anschließenden Stadtteils Derendorf können dem Marktgebiet als Zone II ebenfalls zugerechnet werden. Schließlich besteht im nördlich des Grüngürtels liegenden Stadtteil Baukau kein nennenswerter wohnnaher Besatz, weshalb Teile dieses Stadtteils die Zone III bilden, aus der der Standort für Zielkunden akzeptabel erreichbar ist, wobei sich allerdings die ungünstige Parkplatzsituation negativ auswirkt

Einzugsgebiet und Einwohnerzahl		
Zone		Einwohner
Zone I	D-Bernau	5.600
Zone II	D-Derendorf (überwiegend) rd	3.500
Zone III	D.Baukau (teilweise) rd	2.400
Einzugsgebiet insgesamt		11.500

Farbige Karte

Einzugsgebiet

6. Objektrelevante Verbrauchsausgaben

Nachfolgend werden die pro Person und Jahr momentan nachfragewirksamen Ausgabenbeträge für Lebensmittel und ergänzende Nonfood-Artikel zusammengestellt. Als Berechnungsgrundlage dienen in kombinierter Bewertung die durch laufende Indexreihen aktualisierten Ergebnisse der letzten Einkommens- und Verbrauchsstichproben für den Gesamtdurchschnitt aller privaten Haushalte sowie Daten anderer Institutionen wie der IFH Retail Consultants, Köln, oder der GfK-Nürnberg. Greift man ergänzend zu Kontroll- und Vergleichszwecken auch auf Branchenumsatzzahlen zurück, dann kann davon ausgegangen werden, daß derzeit im Bundesgebiet (ohne Außer-Haus-Verzehr) für Nahrungs- und Genußmittel je Einwohner rd EUR 1.950 ausgegeben werden. Ergänzend sind anteilig weitere rd EUR 430 für relevante Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Drogeriewaren, Güter für die Gesundheitspflege sowie außerdem ein geringer Zuschlag für typenspezifische Randsortimente wie Tiernahrung, Schreibwaren u.a.m. anzusetzen, so daß die bundesdurchschnittliche Gesamtnachfrage für das üblicherweise als FMCG-Sortiment (Fast Moving Consumer Goods) bezeichnete typische Angebot größerer Lebensmittelmärkte je Einwohner rd EUR 2.450 beträgt.

(Anmerkung: Hinsichtlich des obigen Ansatzes für Nahrungs- und Genußmittel sei darauf hingewiesen, daß es sich hier um die Gesamtausgaben handelt und keine gezielte Abstimmung auf Bestandteile des typischen Einzelhandels vorgenommen wurde. Üblicherweise erzielt das Nahrungsmittel-Handwerk (Bäcker insgesamt rd EUR 170, Metzger insgesamt rd EUR 210) ohne den Imbißbereich einen Umsatz von ca EUR 320 je Einwohner. Getränkemarkte tätigen je Einwohner einen Umsatz von ca EUR 80. Berücksichtigt man zusätzlich die Bedeutung sonstiger Absatzkanäle (wie Kioske, Tankstellen, Hauszustelldienste, C+C-Märkte in Einzelhandelsfunktion sowie Wochenmärkte), dann kann davon ausgegangen werden, daß im Bundesgebiet gut 30 % der Verbrauchsausgaben für Nahrungs- und Genußmittel nicht über den stationären institutionellen Lebensmitteleinzelhandel laufen.)

Der Betrag von rd EUR 2.450 gilt für das Bundesgebiet insgesamt und muß noch auf die strukturellen Besonderheiten des Marktgebiets abgestimmt werden, die im Abschnitt 3 kurz kommentiert wurden. Dabei wirkt sich die sehr niedrige Haushaltsgröße von 1,75 Personen auf die Pro-Kopf-Ausgaben generell positiv aus, da diese mit abnehmender Haushaltsgröße ansteigen.

Zusätzlich zu berücksichtigen ist außerdem die Kaufkraft, die basierend auf alternativen Berechnungen von IFH Retail Consultants, Köln, und GfK-Nürnberg in Düsseldorf um ca 20 % über dem bundesüblichen Niveau liegt, wobei allerdings die Kaufkraft des Standortumfelds den Wert der Gesamtstadt merklich unterschreitet.

Per Saldo ist für den FMCG-Bereich von unterdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben in Höhe von rd EUR 2.550 pro Jahr auszugehen, sofern man ein für Superpreismärkte typisches Sortiment zugrundelegt.

Pro-Kopf-Ausgaben	
Warengruppe / Sortimentsbereich	Ausgaben in EUR
Nahrungs- und Genußmittel	2.040
Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Drogeriewaren, Gesundheitspflege, typenspezifische Nonfood	510
FMCG gesamt	2.550

7. Verbrauchsvolumen

Bei einer Multiplikation der Pro-Kopf-Ausgaben mit den Einwohnerzahlen ergibt sich das Verbrauchsvolumen in den einzelnen Zonen, das nachfolgend auf die Sortimentsbereiche Lebensmittel und ergänzende Nonfood aufgeteilt wird. Es beläuft sich insgesamt auf rd EUR 29.325.000:

Verbrauchsvolumen im Einzugsgebiet		
Zone	Einwohner	Verbrauchsvolumen in EUR
Zone I	5.600	14.280.000
Zone II	3.500	8.925.000
Zone III	2.400	6.120.000
gesamt	11.500	29.325.000

8. Umsatzerwartung

Nach den neuesten vorliegenden Zahlen des EHI Retail Institutes, Köln, verfügt der organisierte deutsche Lebensmitteleinzelhandel (ohne den entsprechenden Spezialhandel) insgesamt über eine Verkaufsfläche von gut 28,5 Mio qm für das typische Lebensmittelsortiment. Bezogen auf die rd 82 Mio Einwohner im Bundesgebiet ist dies ein Besitz von ca 3.500 qm VF je 10.000 Einwohner. Dieser Wert ist momentan relativ konstant, wobei es aber zu Veränderungen bei den einzelnen Vertriebstypen kommt, wovon insbesondere Discounter mit Zuwächsen zu Lasten von Supermärkten profitieren.

Überträgt man diese Durchschnittsrelation auf das ermittelte Marktgebiet, dann ergibt sich für die dortigen rd 11.500 Einwohner ein adäquater Verkaufsflächenbedarf von rd 4.000 qm, während als Besitz nur das Untersuchungsobjekt vorhanden ist. Es besteht also rein rechnerisch eine beträchtliche Flächenlücke, doch darf bei der Bewertung der Marktchancen nicht übersehen werden, daß diverse teilweise nahegelegene externe Anbieter, deren Standorte sich in angrenzenden Bereichen befinden, auf den Einzugsbereich einwirken. Innerhalb des Marktgebiets ergeben sich jedoch aufgrund der wohnnahen Alleinstellung bezogen auf die Nachfrage positive Rahmenbedingungen. Diese in vollem Umfang auszunutzen, ist allerdings aufgrund der ungünstigen Rahmenbedingungen des Standorts mit seinem geringen Parkplatzangebot nicht möglich.

Das Untersuchungsobjekt ist aus dem die Zone I bildenden Stadtteil Bernau auch zu Fuß bzw. per Fahrrad teilweise gut, zumindest aber zumutbar erreichbar. Dementsprechend kann eine ausgeprägte wohennahe Versorgungsfunktion ausgeübt werden. Hauptwettbewerber für den Nahbereich ist Netto; auch der übrige Besitz in D-Reusrath (Kaufpark, Rewe, Netto, Lidl) spielt eine Rolle. Naturgemäß verfügt auch Aldi in dieser Zone über ein Stammkundenpotential. Außerdem haben die genannten Großflächen (E-Center, Kaufland, real) eine entsprechende Bedeutung.

In der Zone II mit weiten Teilen von Derendorf nimmt die Standortbindung trotz teilweise geringer Entfernung ab, da sich das generelle Einkaufsverhalten mehr zur Herner Straße (mit dem nahegelegenen Kaufpark) bzw. der südwestlichen Innenstadt hin orientiert. Trotzdem ist der Superpreis-Markt für Zielkunden gut erreichbar, auch wenn vom Hans-Tilkowski-Ring / Knappmann-Ring eine leichte Trennungsfunktion ausgeht.

Wohnnah unversorgt ist auch die Zone III mit Teilen von Baukau. Hier besteht allerdings stärkerer externer Wettbewerbsdruck nicht zuletzt durch real und weitere Märkte in D-Hitdorf sowie auch durch Supermärkte und Discounter in der nord-westlichen Innenstadt.

Die für realisierbar gehaltenen Abschöpfungsquoten sind aus der folgenden Übersicht zu ersehen. Sie lassen einen Umsatz von rd EUR 4.600.000 brutto pro Jahr erwarten, der einen Gesamtmarktanteil von 15,7 % erfordert:

Verbrauchsvolumen, Marktanteile und Umsatzerwartung			
	Verbrauchsvolumen in EUR	MA in % rd	Umsatzerwartung brutto in EUR
Zone I	14.280.000	21	3.000.000
Zone II	8.925.000	13	1.170.000
Zone II	6.120.000	7	430.000
gesamt	29.325.000	15,7	4.600.000

Der Prognosewert gilt für das erste normale Geschäftsjahr nach der Erweiterung auf der Grundlage des aktuellen Preisniveaus. Auf die ansonsten gemachten Prämissen wird noch einmal hingewiesen.

9. Flächenbedarf

Die Ermittlung des Flächenbedarfs ergibt sich aus der mit rd EUR 4.600.000 Umsatz-
erwartung und der am Standort erzielbaren Raumleistung.

Diese kann in Anbetracht der günstigen Wettbewerbsverhältnisse trotz der Unzu-
länglichkeiten des Mikrostandorts höher angesetzt werden, als dies üblicherweise
in Lebensmittelsupermärkten der Fall ist. Geht man hier als Richtwert von ca EUR
4.000 je qm VF aus, dann sollte am Standort eine Flächenproduktivität von ca EUR
4.200 zugrundegelegt werden können. Hieraus resultiert eine notwendige in
Eigenregie genutzte VF von ca 1.100 qm.

Dieser Wert muß ggfs vom Auftraggeber modifiziert werden, sofern die unter-
nehmensüblichen qm-Umsätze - über die der **gemaba** keine Informationen vorlie-
gen - von dem angesetzten Normwert abweichen.

10. Schlußbemerkungen

Im vorliegenden Gutachten wurden die Marktchancen für einen geplanten Superpreis-Lebensmittelmarkt in 00000 Düsseldorf-Bernau, Hitdorfer Straße 12, geprüft, der einen langjährig bestehenden Markt des Unternehmens mit rd 700 qm eigengenutzter VF ersetzen soll.

Es handelt sich um einen ausschließlich wohnbezogenen Standort mit weitgehend fehlenden objekteneigenen Parkplätzen, was durch Straßenrandplätze nur teilweise kompensiert werden kann. Den ungünstigen Standortverhältnissen steht allerdings eine im unmittelbaren Umfeld günstige Wettbewerbssituation gegenüber.

Auf der Grundlage der gemachten Prämissen hat sich ein jährliches Brutto-Umsatzpotential von rd EUR 4.600.000 zu gegenwärtigen Preisen ergeben. Geht man von einem realisierbaren qm-Umsatz von ca EUR 4.200 aus, so würde dies eine eigengenutzte VF von ca 1.100 qm erfordern. (Bei Ansatz unternehmenstypischer Werte des Auftraggebers, die der **gemaba** nicht bekannt sind, könnte der erforderliche Flächenbedarf ggfs modifiziert werden.)

Per Saldi ist die Beurteilung trotz der ungünstigen Rahmenbedingungen des Mikrostandorts tendenziell positiv. Ob die Umsatzprognose den Erwartungen des Auftraggebers entspricht, läßt sich nicht beurteilen. Auch Aussagen zur Wirtschaftlichkeit seitens der **gemaba** erübrigen sich, weil keine hierzu notwendigen Informationen über die effektiven standortspezifischen Kosten und die üblichen Spannen vorliegen.

Die wichtigsten Ergebnisse des Gutachtens werden in der folgenden Übersicht noch einmal synoptisch zusammengefaßt.

Die wichtigsten Ergebnisse	Zone I	Zone II	Zone III	Gesamtes Einzugsgebiet
Projekt	Superpreis-Lebensmittelmärkte als Nachfolgeobjekt für einen Bestandsmarkt des Unternehmens (jetzt rd 700 qm VF); bei variabler Dimensionierung bietet sich auf der Grundlage der Umsatzwartung zukünftig eine eigengenutzte VF von ca 1.100 qm an; Auftraggeber: xxxxxxxxxx			
Standort	00000 Düsseldorf-Bernau, Hitdorfer Straße 12; reine wohnbezogene Lage im Versorgungsschwerpunkt Bernau-Point (außer Superpreis nur wenige weitere Geschäfte), für den ein Teilabriss vorgesehen ist; objektnah nur ca 30 Stellplätze überwiegend am Straßenrand; insgesamt sehr mäßige standortqualitative Rahmenbedingungen; allerdings weder in D-Bernau, noch im übrigen Einzugsgebiet weitere wohnnahe Lebensmittelmärkte			
Einzugsgebiet	Zone I: D-Bernau; Zone II: D-Derendorf (überwiegend); Zone III: D-Baukau (teilweise); mit nennenswerten externen Streuumsätzen ist nicht zu rechnen			
Wettbewerbs-situation	im Einzugsgebiet gibt es keine weiteren direkten Wettbewerber; auf die Zonen I und II wirken verschiedene Märkte in MS-Reusrath (Kaufpark rd 1.050 qm), Netto rd 700 qm, 2 x Rewe je rd 700 qm, Lidl rd 800 qm) ein; die Zone III findet Alternativen in MS-Hitdorf (hier insbesondere real mit rd 5.500) sowie in der nordwestlichen Innenstadt vor; zu beachtende Großflächen sind auch ein E-Center (rd 2.500 qm) in Bahnhofsnähe und Kaufland (rd 4.500 qm) in D-Holsterhausen			
Verbrauchsausgaben pro Person und Jahr	bei einem überdurchschnittlichen Anteil an Einpersonenhaushalten / Studenten rd EUR 2.550			
Einwohnerzahlen	5.600	3.500	2.400	11.500
Verbrauchsvolumen	EUR 14.280.000	EUR 8.925.000	EUR 6.120.000	EUR 29.325.000
Marktanteil	21 %	13 %	7 %	15,7 %
Umsatzerwartung brutto	EUR 3.000.000	EUR 1.170.000	EUR 430.000	EUR 4.600.000
Beurteilung	Die geringe unmittelbar wohnbezogene Wettbewerbsintensität dürften die Unzulänglichkeiten des Mikrostandorts ausgleichen und eine etwas über dem allgemeinen Branchenniveau liegende Raumleistung ermöglichen. Externe Aussagen zur Wirtschaftlichkeit sind nicht möglich.			