

bulwiengesa AG • Moorfuhrweg 13 • 22301 Hamburg

Raiffeisenbank eG
Herr Thomas Göthling

Alte Wache 17
21481 Lauenburg/Elbe

Hamburg, 20. Oktober 2023

Erweiterung Norma-Discountmarkt in Boizenburg/Bahnhofstraße um ca. +230 qm Verkaufsfläche

Sehr geehrter Herr Göthling,

in Bezugnahme auf unsere in 2021 für die Stadt Boizenburg erstellte Einzelhandels-, Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse kann ich Ihnen bestätigen, dass nach damaliger Berechnung rund 1.200 - 2.250 qm zusätzliche Verkaufsfläche für Güter des periodischen Bedarfs (vulgo: v. a. Lebensmittel und Drogeartikel) unter "optimalen" Angebotsbedingungen in Boizenburg tragfähig gewesen wären.

Die zusätzliche Tragfähigkeit setzt sich aus drei Komponenten zusammen:

1. Rückgewinnung von bisher in das weitere Umland abfließender Kaufkraft (Erhöhung der Kaufkraftbindung in Boizenburg);
2. Tolerierung einer durch zusätzlichen Wettbewerb bedingten Absenkung der Netzauslastung (Umsatz je qm Verkaufsfläche);
3. Steigerung des Nachfragevolumens in Boizenburg und seinem Einzugsgebiet, dies wiederum zusammengesetzt aus a) steigenden Einwohnerzahlen und b) steigenden Pro-Kopf-Ausgaben für Nahversorgung.

Zu 1.)

Kaufkraftneubindung ist in erster Linie durch den Zutritt von Vertriebsformen zu erwarten, die in Boizenburg bisher nicht verfügbar sind und deren Fehlen bisher zu unnötige hohen Kaufkraftabflüssen aus Boizenburg und seinem Umlandeinzugsgebiet in umgebende Zentren führt. Ein belegbares Beispiel hierfür sind anhaltende (wenngleich im Zeitablauf abnehmende) Abflüsse aus dem Raum Boizenburg nach Lauenburg in den dortigen Famila-Verbrauchermarkt, weil ein vergleichbarer Vollsortimenter in Boizenburg zwar durchaus tragfähig wäre, jedoch bisher nicht verfügbar ist.

Die Erweiterung eines bereits vorhandenen Discounters der Nahversorgung führt üblicherweise jedoch nicht zu nennenswerter Kaufkraftneubindung in der Standortgemeinde. Diese Komponente entfällt somit weitgehend.

Zu 2.)

bulwiengesa AG • Berlin • Essen • Frankfurt am Main • Hamburg • München

Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
www.bulwiengesa.de

Tel. +49 40 42 32 22-0
Fax +49 40 42 32 22-12
info@bulwiengesa.de

HypoVereinsbank München
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13 7002 0270 4410 4330 58

Vorstand:
Ralf-Peter Koschny (Sprecher)
Thomas Voßkamp, Sven Carstensen
Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Bernhard H. Hansen

Hauptsitz: Berlin
Charlottenburg HRB 95407 B
Rechtsform: AG
UST-ID: DE 164508347

Der in 2021 berechnete Auslastungskorridor ist durch die Marktentwicklung und insbesondere die Kostenentwicklung seit Ausbruch des Ukraine-Krieges negiert. Um steigende Kosten auffangen zu können, muss auch der Lebensmittelhandel steigende Preise an die Verbraucher weiterreichen – dies gelang ihm jedoch bisher nicht. Die Umsatzsteigerung des Lebensmittelhandels liegt unterhalb der Preisinflation. Der damalige Auslastungsbenchmark von 4.500 Euro/qm für ausreichend tragfähige Lebensmittelmärkte (im Netzdurchschnitt) müsste nach heutigen Erkenntnissen um mindestens etwa +10 % heraufgesetzt werden. Damals wurde sogar noch ein Abschlag als tolerabel angesehen – dies ist leider von der Marktentwicklung und insbesondere der aus Perspektive Frühjahr 2021 unerwarteten Preisinflation in 2022/2023 überholt.

Zu 3.)

Einwohnerwachstum war für Boizenburg aus Perspektive 2023 durchaus vorhergesehen, und zwar gespeist aus dem Zuzug bauwilliger Haushalte. Ob und in welchem Umfang dies gegenwärtig weiterhin eingelöst werden kann, können wir aktuell nicht beurteilen. Gegenwärtig besteht jedoch bekanntermaßen kosten- und konjunkturbedingt eine erhebliche Zurückhaltung privater Haushalte beim Erwerb von Wohnraum und beim Hausbau.

Eine Steigerung der Pro-Kopf-Ausgaben für Nahversorgung ist in 2022 und 2023 sogar über das aus Perspektive 2021 erwartete Maß hinaus zu registrieren – doch die Preise steigen noch stärker (nach gegenwärtigen Stand für 2022 rd. +5 % nominale Umsatzmehrung vs. rd. +8 % Preisinflation in der Nahversorgung; auch für 2023 wird noch ein realer Nachfragerückgang erwartet). Daher ergeben sich keine Potenzialspielräume aus Nachfragesteigerung.

Mithin ist zu konstatieren, dass die geplante Erweiterung des Norma-Marktes sich zwar innerhalb der 2021 berechneten Potenzialreserven bewegt, dies jedoch kein Beleg für eine ausreichende Verträglichkeit ist. Tatsächlich müssten auch die Potenzialreserven neu berechnet werden, denn lediglich die Komponente "zusätzlich tragfähige Verkaufsfläche aus Kaufkraftneubindung" ist wachstumsbildend verblieben. Zu der trägt die Erweiterung eines Discounters jedoch üblicherweise kaum bei.

Anzunehmen ist also, dass dessen Mehrumsatz ausschließlich aus lokaler Verdrängung erwirtschaftet werden würde. Auch dies könnte bei einer begrenzten Erweiterung wie dieser in aller Regel vom umgebenden Wettbewerbsnetz aufgefangen werden. Jedoch besteht im vorliegenden Fall Grund zur Annahme, dass Teile des Wettbewerbsnetzes (nämlich die innerstädtischen Nahversorger) nur eingeschränkt belastbar sind und zu dem ist unklar, ob nicht weitere Planvorhaben der Nahversorgung in Boizenburg bereits für eine Vorbelastung sorgen, die durch die Norma-Erweiterung verstärkt würde.

Eine verbindliche Einschätzung der Verträglichkeit kann daher nur auf Basis einer auf aktuellen Marktdaten basierenden Einzelfalluntersuchung vorgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

bulwiengesa AG



Andreas Gustafsson
Partner