



**BADEN
WÜRTTEMBERG**
GMBH
BERATUNGSGESELLSCHAFT
HANDEL UND KOMMUNE

**Markt- und Standortanalyse
Lebensmittelmarkt
(Edeka-Vollsortimenter)
Ergänzung zum Gutachten Juli 2012
Stadt
Hornberg**

Oktober 2013

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Aufgabenbeschreibung	2
2. Standortbewertung	3
3. Kaufkraftberechnungen	5
3.1 Kaufkraftkennziffer	5
3.2 Kaufkraftbindung (derzeit)	6
4. Ausstattungsgrad (Vollversorgung)	8
5. Markt- und Umsatzchancen	10
6. Ergebnis	13

1. Aufgabenbeschreibung

Gemäß dem Gespräch im Regierungspräsidium Freiburg am 30. September 2013 mit den Vertretern der Stadt Hornberg und den „Trägern Öffentlicher Belange“ wird das vorhandene BBE-Gutachten „Edeka-Vollsortimenter“ Standortverlagerung verbunden mit einer Flächenerweiterung“ auf 1.250 m² VK-Fläche vom Juli 2012 um folgende Hauptpunkte ergänzt:

- (1) Modifizierung der Marktpotenziale entsprechend den Kaufkraftkennziffern
- (2) Differenzierung der Marktpotenziale nach Vollsortimentern und LM-Discountern
- (3) Einbezug der Branche Drogerie nach Insolvenz von Schlecker
- (4) Darstellung der Umsatzumverteilungseffekte durch das Planvorhaben

Bearbeitung: Diplom-Volkswirt Joachim Schupp

2. Standortbewertung

Die Standortqualität ist ein wesentlicher Faktor für die Umsatzchancen im Lebensmitteleinzelhandel und daraus abgeleitet für die Bestimmung der möglichen Umsatzumverteilungseffekte bei neuen Objekten.

Von Bedeutung für die Umsatzerzielung des neuen Edeka-Marktes und des bestehenden Norma-Lebensmitteldiscounters in Gutach (Schwarzwaldbahn) sind auch die Übernachtungsgäste in Hornberg und in Gutach sowie in der Region (zusammen ca. 357.000 Übernachtungen p.a. ohne Kleinbetriebe – gemäß Statistischem Landesamt). Neben dem Einkauf am Urlaubsort spielen auch Ausflugsfahrten eine gewisse Rolle.

Eine starke touristische Anziehungskraft weisen die Vogtsbauernhöfe, die Rodelbahn und der Park der Sinne in Gutach mit zusammen über 400.000 Besuchern (inklusive Doppelzählungen) jährlich auf. Im benachbarten Triberg besuchen rund 500.000 Menschen den bekannten Wasserfall. Die B 33 stellt bezüglich dieser touristischen Anziehungspunkte eine wichtige Straßenverbindung dar; dies ist insbesondere für den Norma-Markt direkt an der B 33 von Vorteil.

(1) Hornberg

Der überörtliche Verkehr auf der B 33 fließt durch den Hornbergtunnel an der Innenstadt bzw. am Planstandort vorbei. Daher wird der neue Edeka-Markt am Standort „Markgrafenwiese“ in erster Linie Kunden aus Hornberg, Gäste in Hornberg (Tagestouristen und Übernachtungsgäste) sowie Beschäftigte der örtlichen Betriebe aufweisen.

Der bisherige Edeka-Markt in der Poststraße wird als Treff 3000 aufgrund seiner innerstädtischen Lage überwiegend Bewohner aus den umliegenden Wohngebieten als Kunden ansprechen.

(2) Gutach (Schwarzwaldbahn)

Der Standort des Norma-Discountmarktes in Gutach ist durch eine hervorragende Lage direkt an der B 33 gekennzeichnet. Hier ist auch auf die hohe Fahrzeugfrequenz hinzuweisen. So stellt die B 33 eine wichtige Verkehrsverbindung für die Berufspendler aus dem Raum Schramberg / St. Georgen etc. ins Kinzigtal und umgekehrt dar. Der Norma wird Teile dieser Pendler als Kunden aufweisen. Auf die starken Tourismusströme haben wir oben hingewiesen.

Die Verkehrsgunst liegt im Vergleich zum Planvorhaben in Hornberg eindeutig beim Anbieter Norma in Gutach.

3. Kaufkraftberechnungen

3.1 Kaufkraftkennziffer

Gegenüber dem BBE-Bericht von 2012 wird die absolute Lebensmittelkaufkraft mit der örtlichen Kaufkraftkennziffern nach GfK-Nürnberg 2012 (Statistik wurde von der IHK zur Verfügung gestellt) gewichtet.

Kaufkraftkennziffern

Zone I und II	Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel – Index pro Einwohner	Kaufkraft für Gesundheits- und Körperpflege – Index pro Einwohner
Hornberg	97,5	91,2
Gutach	104,5	100,5
Deutschland im Vergleich	100,0	100,0

Die Unterschiede zwischen der Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel und der Kaufkraft für Gesundheits- und Körperpflege kann allerdings von der BBE nicht nachvollzogen werden, da die jeweilige Kaufkraft unter Berücksichtigung der Einkommenselastizitäten wesentlich vom verfügbaren Einkommen abhängt.

Setzt man obige Kaufkraftkennziffern an, so vermindert sich die lebensmittelorientierte Kaufkraft bezogen auf den Lebensmitteleinzelhandel (inkl. Non-food I und II) für Hornberg von 8,3 Mio. € auf 8,1 Mio. € p.a., also **ohne** die Ausgaben in den **Drogeriemärkten und ohne das Lebensmittelhandwerk**.

Nach der Aufgabe von Schlecker sind auch die Ausgaben (ca. 220 € pro Einwohner) in Drogeriemärkten/Fachdrogerien/Parfümerien – ca. 18 Mrd. € in Deutschland gerade in kleinen Gemeinden ohne entsprechendes Angebot in Drogerien z.T. für den Lebensmitteleinzelhandel relevant.

Marktpotenzial (Einzelhandel)

Zone I und II	Marktpotenzial Drogeriemärkte	Marktpotenzial Lebensmittel - Neuberechnung
Hornberg	0,86 Mio. €	8,1 Mio. €
Gutach	0,48 Mio. €	4,4 Mio. €

Von der Gesamtsumme (Lebensmittelkaufkraft) entfallen unter der Prämisse „Durchschnittliches Einkaufsverhalten“ auf Hornberg und Gutach:

Hornberg: 3,4 Mio. € LM-Discount, 4,7 Mio. € Vollsörtimer
Gutach: 1,8 Mio. € LM-Discount, 2,6 Mio. € Vollsörtimer

3.2 Kaufkraftbindung (derzeit)

Geht man von Branchenwerten aus, so ist derzeit bezogen auf den Lebensmitteleinzelhandel in **Hornberg** ein Kaufkraftabfluss (Zu- und Abflüsse saldiert) nach außerhalb von rechnerisch ca. 4,9 Mio. € = 60 % vorhanden – ohne Berücksichtigung von Zuflüssen von außerhalb und des Fremdenverkehrs.

Bezogen auf **Gutach** liegt der Kaufkraftabfluss rechnerisch bei ca. 0,4 Mio. € (Zu- und Abflüsse saldiert). Bei der Kaufkraftbindung in Gutach sind insbesondere die Zuflüsse aus Hornberg und von den Touristen, die aus der Region mit dem KFZ kommen, relevant, so dass der Abfluss aus Gutach selbst bei ca. 2,4 Mio. € = 55 % (vom Marktpotenzial) liegen dürfte. Dabei sind Kaufkraftabflüsse nach Hornberg aufgrund des Standortes und der Objektgröße des bestehenden Edeka-Marktes in der Poststraße derzeit nur in sehr geringem Maße zu unterstellen. Von hoher Bedeutung sind bezüglich der Kaufkraftströme nach außerhalb vielmehr die Lebensmittelanbieter in Hausach, Wolfach und Haslach.

Das Kaufkraftpotenzial der Übernachtungsgäste (11.736 Übernachtungen in 2012 ohne Kleinbetriebe – Statistisches Landesamt) ist hingegen in Gutach im Vergleich zu Hornberg von untergeordneter Bedeutung.

In **Hausach** haben sich vier relevante Lebensmittelmärkte mit zusammen ca. 4.000 m² Verkaufsfläche und einem Umsatz bei Ansatz von Branchenwerten von ca. 19 Mio. € p.a. angesiedelt. Besonders stark vertreten ist der Discountbereich mit Treff 3000, Lidl und Aldi mit zusammen ca. 2.800 m² VK-Fläche.

In **Wolfach** hat sich neu ein Edeka-Vollsortimenter mit ca. 1.600 m² Verkaufsfläche etabliert. Unter Berücksichtigung der Dimensionierung und des Standortes dieses Marktes ist von Kaufkraftabflüssen aus Gutach und Hornberg nach Wolfach auszugehen.

Insgesamt liegt der Umsatz des Lebensmitteleinzelhandels in Wolfach bei Ansatz durchschnittlicher Leistungswerte bei ca. 11 Mio. € p.a.

Die Stadt **Haslach i.K.** ist relativ weit von Gutach / Hornberg entfernt, doch übt hier die starke Einzelhandelsagglomeration im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich – zu erwähnen ist hier insbesondere auch die gute Ausstattung im Modebereich – eine hohe Anziehungskraft auf das Umland aus, so dass auch Lebensmittelkaufkraft aus Gutach / Wolfach nach Haslach abfließt.

Bei Ansatz von Branchendurchschnittswerten beträgt der Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel in Haslach ca. 25 Mio. €.

Alle drei oben aufgeführten Konkurrenzstädte bieten in der Kombination mit LM-Discountern und Vollsortimentsbetrieben die Möglichkeit zu Koppelungskäufen.

Andere Einkaufsorte sind im Lebensmittelbereich bezogen auf Gutach und Hornberg von untergeordneter Bedeutung.

4. Ausstattungsgrad (Vollversorgung)

Als Orientierungsgröße zur Bestimmung des möglichen Entwicklungsrahmens dient die Vollversorgungsfläche (Selbstversorgungsfläche) je 1.000 Einwohner in Deutschland. Bei diesem Flächenausstattungsgrad könnte die LM-Versorgung der Bevölkerung bei durchschnittlichen Flächenproduktivitäten zu 100 % stattfinden. Anzumerken ist, dass in Zentralorten wie z.B. Wolfach, Hausach und Haslach die Vollversorgungsfläche im Lebensmittelsektor z.T. deutlich übertroffen wird.

Wie bei den allgemeinen Marktdaten ausgeführt, liegt die Vollversorgungsfläche im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland bei ca. 409 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner. Das Euro-Handelsinstitut hat frühere Werte um ca. 13 % angehoben. Die gesamte Statistik wurde vom EuroHandelsinstitut überarbeitet. Siehe hierzu auch Tabelle im Hauptgutachten, Seite 22.

Für die Stadt Hornberg ergibt sich bezogen auf den Lebensmitteleinzelhandel, ausgehend von obigen Durchschnittswerten, unter der Prämisse „Vollversorgung“ einen rechnerischer Soll-Flächenbestand von ca. 1.750 m² Verkaufsfläche (mit Fremdenverkehr ca. 1.950 m²). Dem steht eine Ist-Fläche von 730 m² gegenüber, so dass sich rechnerisch ein Flächendefizit von 1.020 m² ergibt. Unter Berücksichtigung des Fremdenverkehrs liegt ein Flächendefizit von ca. 1.220 m² Verkaufsfläche vor.

Da in Hornberg nach Schließung von Schlecker keine Drogerie/Drogeriemarkt mehr vorhanden ist, kann bei einer Soll-Fläche (Vollversorgung) für den Drogeriebereich (Vertriebsform Drogeriemärkte/Drogerien etc.) von ca. 240 m² (55 m² pro 1.000 Einwohner) eine Verkaufsfläche für den Lebensmitteleinzelhandel und Drogeriemarktbereich von zusammen ca. 1.990 m² (mit Fremdenverkehr 2.190 m²) als adäquat angesehen werden. Abzüglich des bestehenden Lebensmittelmarktes und des Planobjektes errechnet sich ein Flächendefizit in Hornberg in Relation zur rechnerischen Vollversorgung im Lebensmittel- und Drogeriebereich von rund 200 m² Verkaufsfläche.

Geht man von einer möglichen Bindungsquote nach der Schlecker-Insolvenz der Drogeriemarkumsätze im Lebensmitteleinzelhandel von 33 % aus, so vermindert sich die rechnerische Vollversorgungsfläche (Lebensmittel und Drogerie) bezogen auf Hornberg mit Fremdenverkehr auf ca. 2.030 m². Unter diesen Annahmen liegt abzüglich der vorhandenen 730 m² im Lebensmittelmarkt ein rechnerisches Flächendefizit von derzeit ca. 1.300 m² Verkaufsfläche (Lebensmitteleinzelhandel) vor. Dem steht das Planobjekt mit 1.250 m² Verkaufsfläche gegenüber.

In obigen Flächenwerten sind das Lebensmittelhandwerk und die Getränkemarkte nicht enthalten.

5. Markt- und Umsatzchancen

Zusätzlich zum Kaufkraftverteilungsmodell (Hauptgutachten Seite 24 ff) haben wir im Folgenden ein Umsatzverteilungsmodell für das Planvorhaben erstellt.

Umsatzumverteilung Planobjekt (Edeka-Markt)

Folgende Faktoren sind zu berücksichtigen:

- Umsatzumlenkung vom „Altobjekt“ (Poststraße) in das Planvorhaben bzw. mögliche Bindung der Hornberger Lebensmittelkaufkraft
- Zusätzliche Kaufkraftzurückholung von jetzt abfließender Kaufkraft z.B. nach Wolfach, Hausach und Haslach
- Umsatzumlenkung vom Discountmarkt (Norma) in Gutach zum Planvorhaben in Hornberg.
- Zusätzliche Bindung der lebensmittelorientierten Kaufkraft der Übernachtungsgäste in Hornberg
- Streuumsätze durch Touristen / Berufspendler etc.

Umsatzumverteilung durch den neuen Edeka-Markt

	Umsatz im Planvorhaben
Umsatzumlenkung vom Bestand in Hornberg zum Neubauvorhaben	2,5 Mio. €
Zusätzliche Bindung der abfließenden Hornberger LM-Kaufkraft (Abfluss derzeit z.B. nach Haslach, Hausach, Wolfach) im Planvorhaben	1,2 Mio. €
Umsatzumverteilung aus Gutach (Norma) hin zum Planobjekt	0,3 Mio. €
Zusätzliche Bindung der abfließenden Gutacher LM-Kaufkraft (Abfluss derzeit z.B. nach Haslach, Hausach, Wolfach) im Planvorhaben	0,4 Mio. €
Kaufkraft Übernachtungsgäste 0,45 Mio. €, davon zusätzlich Bindung	0,3 Mio. €
Streuumsätze, zusätzliche Bindung	0,3 Mio. €
Gesamte Umsatzmöglichkeit	5,0 Mio. €

Es kann davon ausgegangen werden, dass der neue Vollsortimenter erhebliche Umsätze (2,5 Mio. €) aus dem bisherigen Edeka-Markt (Poststraße) übernimmt.

Vom gegenwärtigen LM-Kaufkraftabfluss aus Hornberg – schwerpunktmäßig nach Haslach, Hausach, Wolfach – in Höhe von ca. 4 Mio. € p.a. können durch einen **marktfähigen** Vollsortimenter ca. 30 % = 1,2 Mio. € im Planvorhaben zusätzlich gebunden werden; dies entspricht einer Umsatzumlenkung im Dreifachmittelzentrum Wolfach/Haslach/Hausach von ca. 2 %.

Die Umsatzumlenkung vom Discounter Norma in Gutach hin zum Planvorhaben wird bei ca. 0,3 Mio. € = 7,5 % (worst-case) liegen, da die discountbezogene und die vollsortimentsorientierte LM-Kaufkraft in Gutach und Hornberg zur Erzielung der unterstellten Umsätze ausreicht. Nach wie vor stehen bei den Supermärkten (Vollsortimentern) die große Auswahl und die Bedientheken und bei den LM-Discountern der Preis im Fokus der Verbraucher.

In erster Linie wird das Planvorhaben zu einer deutlichen Reduzierung der Kaufkraftabflüsse aus dem Gebiet Gutach/Hornberg nach Hausach, Haslach, Wolfach führen. Der Kaufkraftabfluss aus Hornberg in den Discounter in Gutach wird sich durch die erhöhte Versorgungsqualität im Vollsortimentsbereich nicht wesentlich verändern.

Im Best-case-Fall wird der Umsatzabzug bei Norma in Gutach unter 5 % bleiben, wenn es durch den neuen Edeka gelingt, die Zahl der Einkaufsfahrten nach Haslach, Hausach und Wolfach zu vermindern und dies zu verstärkten Kopplungskäufen zwischen Edeka-Vollsortimenter und Discounter Norma beiträgt. Kombinationen aus Vollsortimentern und LM-Discountern stellen nachhaltige Nahversorgungskonzepte dar. Kopplungskäufe in Gutach/Hornberg werden tendenziell zunehmen.

Anmerkung:

Durch die Umwandlung des „Edeka-Altobjektes“ in einen Treff-Discountmarkt werden keine raumordnerisch relevanten Wirkungen vom Treff-Markt ausgelöst. Zum einen ist der Treff-Markt kleinflächig und zum anderen als fußläufiger Nahversorger zu bewerten.

6. Ergebnis

Aus der nachstehenden Tabelle ist differenziert die discount- und vollsortimentorientierte Lebensmittelkaufkraft zu ersehen.

Marktpotenzial (LM-)Einzelhandel ohne Fremdenverkehr

Zone I und II	Marktpotenzial discountorientiert	Marktpotenzial vollsortimentsorientiert	Marktpotenzial Lebensmittel gesamt
Hornberg	3,4 Mio. €	4,7 Mio. €	8,1 Mio. €
Gutach	1,8 Mio. €	2,6 Mio. €	4,4 Mio. €
Gesamt	5,2 Mio. €	7,3 Mio. €	12,5 Mio. €

Aus obiger Tabelle ist zu entnehmen, dass die Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe (Bestand und Planvorhaben) keine LM-Kaufkraft für ihre Umsatzerzielung aus anderen Gemeinden benötigen.

Die Lebensmittelkaufkraft (einzelhandelhandelsorientiert) in Hornberg und Gutach reicht aus, alle derzeitigen und zukünftigen LM-Flächen marktfähig zu betreiben. Die Versorgungslage wird sich relevant verbessern.