



# Einzelhandelsgutachten zur geplanten Erweiterung eines Netto Lebensmittelmarktes in Kirchdorf, Insel Poel

---

**Auftraggeber:** Netto Marken-Discount AG & Co. KG,  
Berlin

**Projektleitung:** Dipl.-Geogr. Oliver Behrens  
Dipl.-Geogr. Florian Schaeffer

Dresden, am 31.05.2017

---

## **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 nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



**Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Königsbrücker Straße 31 - 33

01099 Dresden

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0351 / 2167273

Telefax: 0351 / 8023895

E-Mail: [info.@gma.biz](mailto:info.@gma.biz)

Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen und Standortbewertung</b>	<b>4</b>
1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	4
2. Makrostandort Kirchdorf/Insel Poel	4
3. Mikrostandort Wismarsche Straße	5
<b>II. Einzugsgebiet, Kaufkraft und Angebotssituation</b>	<b>9</b>
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	9
2. Lokale Kaufkraft und touristische Kaufkraftpotenziale	10
3. Wettbewerbssituation auf der Insel Poel	11
4. Entwicklung der Nahversorgung seit 2009	12
5. Zusammenfassung und Bewertung der Nahversorgungssituation	12
<b>III. Auswirkungen der geplanten Erweiterung von Netto</b>	<b>14</b>
1. Umsatzprognose für den erweiterten Netto Lebensmittelmarkt	14
2. Prognose der Umsatzumverteilung	15
3. Bewertung des Vorhabens	17
<b>IV. Zusammenfassung</b>	<b>19</b>

## I. Grundlagen und Standortbewertung

### 1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

In Kirchdorf auf der Ostseeinsel Poel ist geplant, den **bestehenden Netto-Lebensmittelmarkt** am Standort „Wismarsche Straße“ umzustrukturieren und zu modernisieren. Im diesem Zuge soll die Verkaufsfläche (VK) des Marktes von **derzeit rd. 795 m<sup>2</sup> VK auf dann rd. 1.100 m<sup>2</sup> VK erweitert** werden, so dass sich eine Erweiterungsfläche von rd. 305 m<sup>2</sup> VK ergibt.

Die Erweiterung des Netto-Marktes soll im Wesentlichen durch einen **Anbau am nördlichen Gebäudeteil** erfolgen. Der im Netto-Objekt bestehende Backshop bleibt auch zukünftig bestehen. Im Zuge des Umbaus werden auch Teile der Nebenräume (Sozialräume, Lager) sowie die Pfandannahme neu gestaltet. Weitere wesentliche Veränderungen der Liegenschaft von Netto (z. B. Zufahrt, Eingang) sind dagegen nicht geplant.

Ziel der Erweiterung ist es, durch eine **großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums** und eine optimierte Warenpräsentation die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen. Es soll v. a. ein an die demografische Entwicklung angepasster Markt geschaffen werden (breitere Gänge, niedrigere Regale). Zudem wird durch die verbreiterten Wegeflächen mehr Raum für die in den Spitzenzeiten der Sommermonate **zahlreichen Touristen** geschaffen. Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder -erweiterung ist hingegen nicht geplant.

### 2. Makrostandort Kirchdorf/Insel Poel

**Kirchdorf** ist der Hauptort der Inselgemeinde Poel, die aus insgesamt 15 Ortsteilen besteht. Der Kernort verfügt über die wichtigen zentralen Einrichtungen<sup>1</sup> der Insel und ist über die Landesstraße L 121 sowie mehrere Kreisstraßen gut von den Ortsteilen aus zu erreichen. Verkehrlich ist Kirchdorf bzw. die Insel Poel über einen befahrbaren Damm mit dem Festland verbunden. Im ÖPNV verbindet die Buslinie 430 die Insel mit der Stadt Wismar.

Aktuell leben **ca. 2.500 Einwohner auf der Insel Poel**. Den Einwohnerschwerpunkt stellt der Kernort Kirchdorf dar, hier wohnen rd. 1.020 Einwohner (ca. 40 %).<sup>2</sup> In der vergangenen Dekade wies die Insel Poel eine negative Bevölkerungsentwicklung auf. So verringerte sich die Einwohnerzahl seit 2005 von ca. 2.840 Einwohnern um rd. 340 Einwohner (ca. -12 %). Bis 2025 ist in der Prognose für den Landkreis Nordwestmecklenburg ein Einwohnerrückgang auf ca. 113.560 Einwohner angegeben (ca. - 4 % gegenüber Basisjahr 2006).<sup>3</sup> Für die Gemeinde Ostseebad Insel Poel besteht

<sup>1</sup> Vgl. auch Rahmenplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel (Entwurf vom 19.02.2017), S. 16

<sup>2</sup> Quelle: Landesamt für innere Verwaltung Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Stand: 31.12.2015 und Homepage des Ostseebades Insel Poel (2016)

<sup>3</sup> Quelle: Landesamt für innere Verwaltung Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Bevölkerungsentwicklung der kreisfreien Städte und Landkreise in Mecklenburg-Vorpommern bis 2030 (Basisjahr 2006), Grundlage ist die 4.Landesprognose Mecklenburg-Vorpommern 2030 vom September 2008.

keine kommunale Bevölkerungsprognose, sodass hilfsweise davon auszugehen ist, dass die Werte für den Kreis auch auf die Gemeinde zu übertragen sind.

Die **Einzelhandels- bzw Nahversorgungsstruktur** der Insel Poel wird im Wesentlichen durch die zwei Lebensmittelmärkte (derzeit Sky und Netto) im Kernort Kirchdorf abgebildet. Beide (großflächigen) Einzelhandelsbetriebe fungieren neben der fußläufigen Nahversorgung in Kirchdorf auch für die Versorgung der räumlich von Kirchdorf abgesetzten Ortsteile der Insel. Die Lebensmittelmärkte führen neben dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel auch ein grundlegendes Drogeriewarensortiment.

Ergänzend befinden sich in Kirchdorf und hier mit Schwerpunkt im **Gemeindezentrum (zentraler Versorgungsbereich)** ein Schuh- und Bekleidungsladen, ein Gemischtwarenladen, eine Bäckerei und eine Apotheke. Hier sind auch Ärzte, die Gemeindeverwaltung, die Polizeistation sowie (Gesundheits-)Dienstleister ansässig. Darüber hinaus befinden sich in den größeren strandnahen Ortsteilen einzelne Geschäfte mit auch touristischem Bedarf (Kiosk, Backwaren, Campingshop, Strandbedarf).

**Foto 1:** Sky-Markt, Gemeindezentrum Kirchdorf



**Foto 2:** Inselapotheke im ZVB Kirchdorf



GMA-Aufnahmen 2017

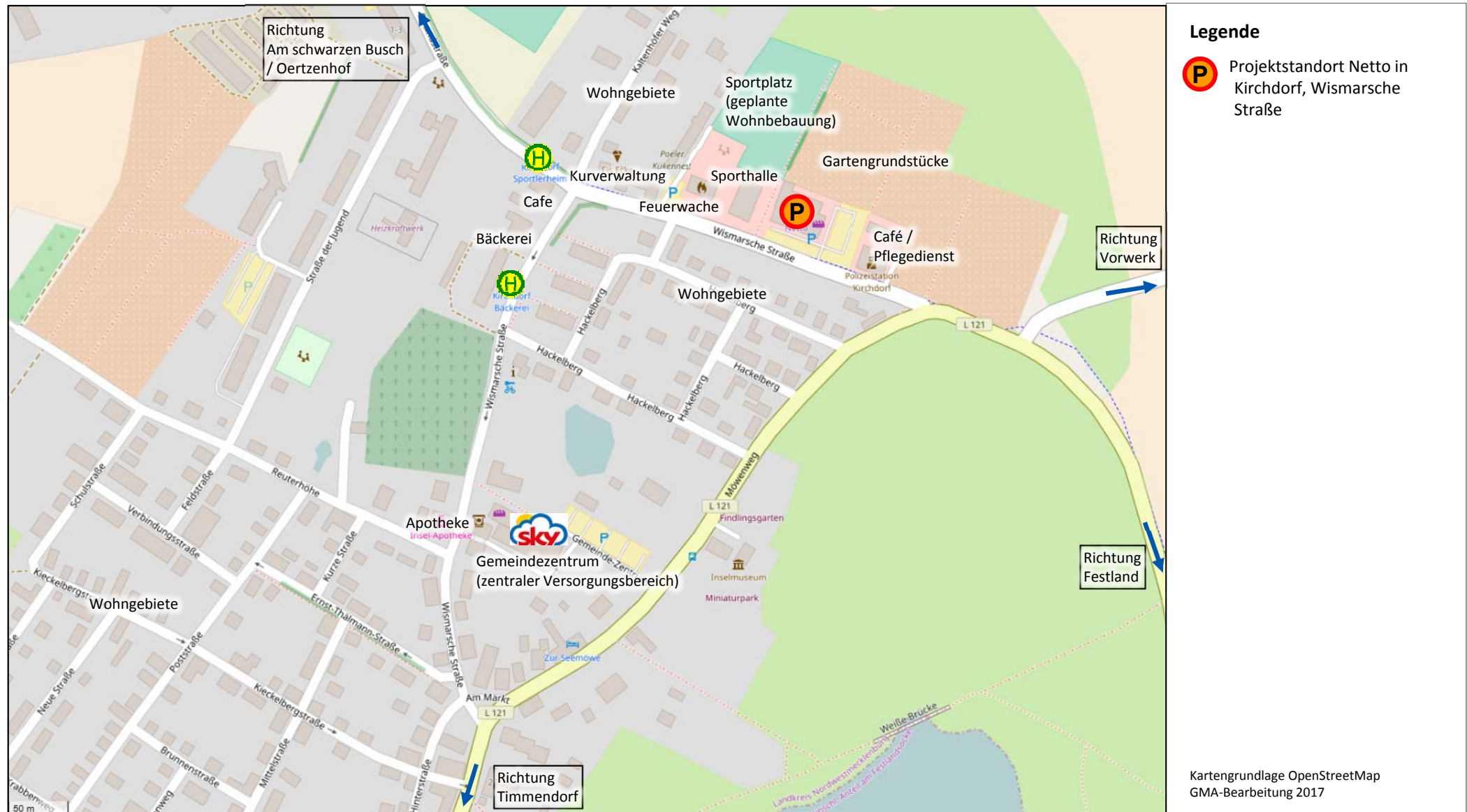
### 3. Mikrostandort Wismarsche Straße

Der **Planstandort** des zur Erweiterung vorgesehenen Netto-Marktes befindet sich im Kernort Kirchdorf am nördlichen Siedlungsrand an der Wismarsche Straße. Der Standort liegt ca. 450 m nordöstlich des Gemeindezentrums von Kirchdorf (vgl. Karte 1). Neben dem Netto-Markt befindet sich eine Bäckerei (Lila-Bäcker) im Objekt. Das zugehörige Parkplatzareal erstreckt sich südlich und östlich zur Wismarsche Straße hin.

Das **Standortumfeld** ist wie folgt geprägt: Nördlich befinden sich neben einem Sportplatz überwiegend Gartengrundstücke. Östlich liegen gewerblich genutzte Einzelgebäude, in denen u. a. ein Café (Poeler Auszeiten, Café und Laden) eine Pflegestation der Johanniter sowie einen Klempneurbetrieb ansässig sind. Südlich der Wismarsche Straße beginnt die kleinteilige zusammenhängende Wohnbebauung des Kernortes nach Süden. Nach Westen schließen sich eine Sporthalle, die Feuerwache und die Kurverwaltung an.



## Karte 1: Lage des Planstandortes im Kernort Kirchdorf, Umfeldnutzungen und Gemeindezentrum Kirchdorf



Der hier vorhandene Sportplatz soll zukünftig mit Wohneinheiten bebaut werden, wodurch sich die umgebende Bebauungsstruktur weiter in Richtung Wohngebiet entwickelt.<sup>4</sup>

**Foto 3: Netto-Markt, Wismarsche Straße**



**Foto 4: Wohnbebauung Wismarsche Straße am Planstandort**



**Foto 5: Feuerwache und Kurverwaltung westlich**



**Foto 6: Café und Pflegedienst östlich von Netto**



GMA-Aufnahmen 2017

**Zusammenfassend** lässt sich die Standortlage als städtebaulich integriert beschrieben, da mehrere zentrenprägende Einrichtungen bzw. Nutzungen von Kirchdorf (u. a. Kurverwaltung, Feuerwehr, Sporthalle, Bücherei, Café, Pflegedienst) im direkten Umfeld ansässig sind. Für den Standort ist eine Nahversorgungsfunktion i. S. einer fußläufigen Erreichbarkeit für weite Teile des Kernortes der Insel Poel zu konstatieren. Zudem ist der Standort durch die verkehrsgünstige Lage an der Wismarsche Straße in der Nähe des Kreuzungsbereiches Möwenweg (Landesstraße L 121) sehr gut sowohl an den Kernort als auch an die Poeler Ortsteile angeschlossen. Die Bushaltestellen „Kirchdorf-Sportlerheim“ und „Kirchdorf-Bäckerei“ sind nur rd. 200 – 300 m fußläufig entfernt.

Insgesamt erfüllt der Anbieter Netto seit Jahren **maßgebliche (Nah-)Versorgungsfunktionen** sowohl für die im fußläufigen Umfeld wohnende Kirchdorfer Bevölkerung als auch für die gesamte Insel Poel. Durch die Modernisierung und Erweiterung wird der Markt zukunftsfähig aufgestellt und so die Versorgung der im Standortumfeld lebenden Bevölkerung gesichert. Mit Blick auf den demografischen Wandel sowie die Sondersituation auf einer touristisch geprägten Ferieninsel und den damit einhergehenden Stoßzeiten in den Sommermonaten dient die geplante Erweiterung somit im Wesentlichen einer Entzerrung der Kundenströme innerhalb des Marktes. Der Netto-Markt wird somit auch qualitativ aufgewertet, womit das Vorhaben auch im Einklang mit

<sup>4</sup> Vgl. Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Betr.: Bebauungsplan Nr. 32 "Wohnanlage Sportplatz Kirchdorf".

der qualitativen Gesamtentwicklung der Gemeinde gem. Rahmenplan steht. Der Netto-Standort befindet sich zwar in Randlage der zusammenhängend bebauten Siedlungsbereiche von Kirchdorf, ist aber im Zusammenspiel mit den benachbarten zentrenprägenden Nutzungen städtebaulich und funktional integriert und zudem mit allen Verkehrsträgern günstig zu erreichen.



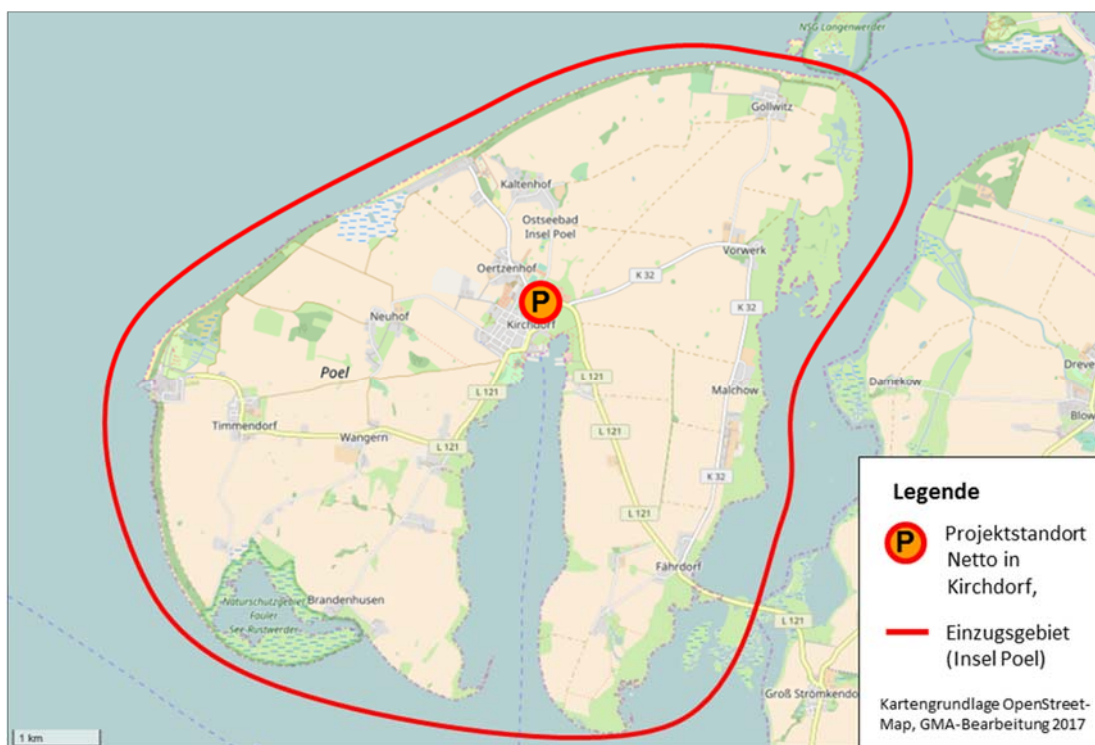
## II. Einzugsgebiet, Kaufkraft und Angebotssituation

### 1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Als **Einzugsgebiet** wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann.

Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes sind in vorliegender Untersuchung neben den wesentlichen Strukturdaten und Standortrahmenbedingungen (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Insellage) auch die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes, die Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Anbieters Netto und die Wettbewerbssituation bzw. Einkaufsalternativen im Untersuchungsraum heranziehen. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren begrenzt sich das **Einzugsgebiet des erweiterten Netto-Lebensmarktes auf das Gemeindegebiet bzw. die Insel Poel**. Hier leben derzeit **ca. 2.500 Einwohner**.<sup>5</sup> Durch die naturräumliche Isolation der Insel, die nur über einen Damm mit dem Festland verbunden ist, sowie das auf Kirchdorf ausgerichtete Verkehrsnetz der Insel ist keine Differenzierung bzw. Zonierung im Hinblick auf eine unterschiedliche Intensität der Kundenbindung an den Planstandort anzunehmen. Damit beschränkt sich die Ausdehnung des Einzugsgebietes auf das Gemeindegebiet der Standortgemeinde Insel Poel (vgl. Abbildung 1).

**Abbildung 1: Einzugsgebiet des erweiterten Planstandortes Netto, Wismarsche Straße**



GMA 2017

<sup>5</sup> Quelle: Homepage Gemeinde Poel, Stand 2016, abgerufen am 19.05.2017.

## 2. Lokale Kaufkraft und touristische Kaufkraftpotenziale

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die landeseinzelhandelsrelevante Kaufkraft aktuell einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

**ca. € 5.570.<sup>6</sup>**

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Kirchdorf, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben aktuell

**ca. 2.035 €.<sup>7</sup>**

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau<sup>8</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau auf der Insel Poel bei 92,8 und damit auf einem leicht unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Im Vergleich zu 2009 ist das lokale Kaufkraftniveau aber um rd. 6 % gestiegen (Kennziffer 2009: 86,8). Für das Einzugsgebiet beläuft sich das **Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel** damit auf **ca. 4,7 Mio. €**.

Zusätzlich ist auf erhebliche **Ausgaben der zahlreichen Touristen im Einzelhandel** des Ostseebades Insel Poel hinzuweisen. Nach Angaben der Kurverwaltung waren 2016 überschlägig rd. 600.000 – 650.000 Übernachtungen zu verzeichnen (inkl. Campinggäste, Kurgäste). Ergänzend wurden allein rd. 95.000 Strandbesucher registriert, die als Tagesgäste erfasst werden und die bei der einzelhandelsrelevanten Nachfrage zu berücksichtigen sind. Es ist darauf hinzuweisen, dass die gemeindlich erhobenen Angaben auch Beherbergungen unter 10 Betten enthalten, die auf der Insel Poel durch zahlreiche Privatvermieter einen erheblichen Anteil stellen. Die Angaben des statistischen Landesamtes lassen Betriebe unter 10 Betten außer Acht und weisen daher deutlich niedrigere Übernachtungszahlen aus. Die kommunalen Angaben unterliegen allerdings gewissen Unsicherheiten bei der Erfassung und werden daher als Spanne angegeben, die als „worst-case Szenario“ eher als Untergrenze in Bezug auf die späteren Berechnungen zu potenziellen Auswirkungen der Netto-Erweiterung zu verstehen ist.

<sup>6</sup> Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

<sup>7</sup> Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

<sup>8</sup> Quelle: MB Research, 2016. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

Hinsichtlich des Ausgabenbetrages für das Sortiment Lebensmittel im Einzelhandel kann hier durchschnittlich mit ca. 5,8 – 6,5 €/pro Tag je Übernachtungsgast<sup>9</sup> und ca. 2,8 €/pro Tagesausflügler<sup>10</sup> gerechnet werden. Zugrunde gelegt wurden dafür Erhebungen an der mecklenburgischen Ostseeküste sowie allgemeine Veröffentlichungen zur Kaufkraft von Touristen in Deutschland. Die Zahlen stammen z. T. aus Erhebungen und Berechnungen von 2009 bis 2012, sodass aufgrund der allgemein gestiegenen Pro-Kopf Kaufkraft der Bevölkerung und somit auch der Touristen der Wert aktuell über den angesetzten Ausgabenbeträgen liegen dürfte. Tendenziell wurde somit eine defensiv angesetzte bzw. unterschätzte Kaufkraft zugrunde gelegt (worst-case Ansatz). Insgesamt steht durch Touristen und Gäste ein **zusätzliches Kaufkraftpotenzial von ca. 3,9 – 4,0 Mio. €** für den Poeler Einzelhandel bei Lebensmitteln zur Verfügung.<sup>11</sup>

### 3. Wettbewerbssituation auf der Insel Poel

Zur Bewertung der Einzelhandelssituation in Kirchdorf und im Umland wurde von der GMA im Mai 2017 eine **Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe** durchgeführt. Als Wettbewerber für Netto gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelmarkt geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypengleiche oder - ähnliche Betriebe (Lebensmitteldiscounter, Supermärkte) als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind.

Im **Einzugsgebiet** bzw. auf der Insel Poel sind im **Lebensmitteleinzelhandel** zwei strukturprägende Anbieter anzuführen (vgl. auch Karte 1):

- /// **Netto**, Wismarsche Straße (ca. 795 m<sup>2</sup> VK)
- /// **Sky**, Gemeindezentrum Kirchdorf (ca. 1.020 m<sup>2</sup> VK).

Darüber hinaus sind auf der Insel Poel lediglich kleinteilige Lebensmittelanbieter ansässig. Hier ist insbesondere auf drei Bäckereien in Kirchdorf hinzuweisen. In den Ortsteilen der Insel sind nur vereinzelt Lebensmittelanbieter (Bäckerei, Kiosk / Strandbedarf) mit ergänzender Versorgungsfunktion ansässig. Aus der Verteilung der Lebensmittelanbieter wird deutlich, dass insbesondere die in **Kirchdorf ansässigen Lebensmittelmärkte Sky und Netto die Hauptträger der Grundversorgung** sind.

<sup>9</sup> Angaben variieren nach Unterkunftsart (Camping, Kurgast, private Übernachtungsgäste), Quellen: Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi)(Hrsg.): Wirtschaftsfaktor Tourismus Deutschland (2012) nach dwif 2011; Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi), Studie des dwif e. V.: Der Campingmarkt in Deutschland 2009/2010.

<sup>10</sup> Quelle: dwif e. V.: Tagesreisen der Deutschen, München 2013

<sup>11</sup> Berechnung: ca. 600.000 Übernachtungen (als defensiv Wert) x Ø 6,15 €/Tag (Mittelwert von 5,8 – 6,5) = 3,7 Mio. €; ca. 95.000 Tagesausflügler x 2,8 € / Tag = 0,2 – 0,3 Mio. €.

#### 4. Entwicklung der Nahversorgung seit 2009

Bereits im Jahr 2009 wurde im Zuge der gutachterlichen Analyse der damals vollzogenen Netto-Ansiedlung die Lebensmittelsituation auf der Insel Poel untersucht. Daher kann nunmehr die Bestandsentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel nachvollzogen und mit der heutigen Situation verglichen werden. Dabei ist zunächst festzuhalten, dass der **ehemalige Edeka-Markt neukauf Eller im Gemeindezentrum Kirchdorf jetzt als Sky-Supermarkt weiterbetrieben** wird. Zudem ist auf die Schließung der örtlichen Schlecker-Filiale im Jahr 2012 hinzuweisen. Die Schlecker-Pleite hat bekanntermaßen alle Filialen bundesweit betroffen und ist keine Besonderheit in Kirchdorf. Durch Umbauten im Objekt wurden die Schlecker-Verkaufsfläche sowie die ehemalige Getränke-marktfläche zwischenzeitlich in die Verkaufsräume von Sky einbezogen. Die Verkaufsfläche ist im Vergleich zu 2009 damit von rd. 800 m<sup>2</sup> auf jetzt 1.020 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gestiegen. Auf dieser nunmehr vergrößerten Angebotsfläche kann der Anbieter Sky ein zeitgemäßes Vollsortiment präsentieren, das neben einem Lebensmittelvollsortiment auch ausschnittsweise Drogeriewaren, Zeitschriften und auch Aktionswaren der Fa. Tchibo bereitstellt. Mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche konnte der örtliche Supermarktanbieter im Gemeindezentrum stabilisiert werden und Anschluss an die heutigen Verkaufsflächengrößen vergleichbarer Lebensmittelvollsortimenter halten. Insgesamt hat sich damit die Angebotssituation im Gemeindezentrum Kirchdorf stabilisiert. Trotz des Wegfalls eines Anbieters (Schlecker) fungiert nunmehr der verbliebene Supermarkt als bedeutender Vollversorger der Insel Poel.

Bei den übrigen **kleinteiligen Lebensmittelanbietern** der Insel konnten keine nennenswerten Verkaufsflächenveränderungen seit 2009 festgestellt werden. Dies ist v. a. auf die gestiegene touristische Bedeutung der Insel zurückzuführen, die sich nicht zuletzt in Umsätzen des örtlichen Einzelhandels niederschlägt. So ergänzen auch weiterhin die Inselbäckerei G. Thomassek (2x) und die Bäckerei Groth sowie Kiosks/Strandbedarfsanbieter das Nahversorgungsnetz der Insel.

**Insgesamt** lässt sich daraus ableiten, dass die Ansiedlung von Netto im Jahr 2009/2010 keine strukturell negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungstruktur hatte. Die nunmehr geplante Markt-Erweiterung dient v. a. einer Anpassung an gestiegene Kunden- und Logistikanforderungen.

#### 5. Zusammenfassung und Bewertung der Nahversorgungssituation

In der Gesamtbetrachtung ist die **Wettbewerbsintensität im Nahrungs- und Genussmittelbereich** als übersichtlich einzustufen. Neben dem Planobjekt Netto, Wismarsche Straße ist insbesondere der Lebensmittelvollsortimenter / Supermarkt Sky, Gemeindezentrum als qualifizierter Nahversorger auszuweisen. Zum Zeitpunkt der Erhebungen belief sich die Verkaufsfläche aller im

Einzugsgebiet (= Insel Poel) etablierten **Lebensmittelanbieter auf ca. 1.990 m<sup>2</sup> VK<sup>12</sup>**. Im Vergleich zu 2009 entspricht dies einer Verkaufsflächenzunahme von ca. 820 m<sup>2</sup> VK, die nahezu ausschließlich der Ansiedlung von Netto geschuldet ist.

Nach GMA-Einschätzung wurde im Jahr 2016 ein **Umsatzvolumen von ca. 7,0 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelbereich** erwirtschaftet.<sup>13</sup> Davon entfällt ca. 4,0 Mio. € auf lokal gebundene Kaufkraft (Kaufkraftbindung auf der Insel Poel ca. 85 %). Im Vergleich zu 2009 (Kaufkraftbindung ca. 72 %) konnte damit eine spürbare Steigerung der Kundenbindung erzielt werden. Etwa 3,0 Mio. € werden durch touristische Lebensmittelumsätze generiert. Dies entspricht einer Bindung von ca. 75 % des durch Touristen zur Verfügung stehenden defensiv geschätzten Kaufkraftpotenzials von ca. 3,9 – 4,0 Mio. €. Auch in diesem Segment konnte die Kaufkraftbindung seit 2009 deutlich gesteigert werden.

Daraus wird ersichtlich, dass die **Ansiedlung von Netto im Jahr 2009/2010 zu keinen negativen Auswirkungen** auf den örtlichen Wettbewerb geführt hat. Vielmehr wurde gezeigt, dass die Tragfähigkeit für zwei moderne Lebensmittelmärkte auf der Insel Poel gewährleistet ist und bisher abfließende oder ungebundene Kaufkraftpotenziale gehalten und die Versorgungssituation insgesamt verbessert wurde. Auch wird deutlich, dass noch „Luft nach oben besteht“, indem weiterhin freie Kaufkraft durch Anwohner und Touristen ungebunden ist.

<sup>12</sup> VK inkl. zu erweiternden Netto-Markt und inkl. Backshop Lila-Bäcker Wismarsche Straße.

<sup>13</sup> Umsätze um Nonfoodanteile (Nonfood I und II) bereinigt, Umsatz inkl. zu erweiternden Netto-Markt und inkl. Backshop (Lila Bäcker) am Planstandort.



### III. Auswirkungen der geplanten Erweiterung von Netto

#### 1. Umsatzprognose für den erweiterten Netto Lebensmittelmarkt

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich für den erweiterten Netto Lebensmittelmarkt mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> VK anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:<sup>14</sup>

**Tabelle 1: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Netto mit 1.100 m<sup>2</sup> VK)**

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Markt- anteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz- herkunft in %
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>4,7</b>	<b>40</b>	<b>1,9</b>	<b>0,2 – 0,3</b>	<b>2,1 – 2,2</b>	<b>50 – 55</b>
Streuumsätze insbesondere durch Touristen			1,7 – 1,8	0,3	2,0 – 2,1	45 – 50
<b>Insgesamt</b>			<b>3,6 – 3,7</b>	<b>0,5 – 0,6</b>	<b>4,2</b>	<b>100</b>

\* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt beim Anbieter Netto 13 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Zur Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Vorhabens lassen sich die Filialleistungen heranziehen. Je nach Betreiber, Sortiment, Verkaufsfläche und Standorteigenschaften variieren diese z. T. sehr stark und spiegeln dadurch die spezifischen örtlichen Verhältnisse wider. Gemäß EHI liegt die durchschnittliche Filialleistung von Netto bei ca. 3,1 Mio. €. (netto)<sup>15</sup>. Damit läge der Markt an der Wismarsche Straße in Kirchdorf nach seiner Modernisierung und Erweiterung mit einem Umsatz von insg. ca. 4,2 Mio. € auf einem überdurchschnittlichen Niveau, was v. a. auf die Verkaufsflächendimensionierung des erweiterten Lebensmittelmarktes zurückzuführen ist. Hierbei ist anzumerken, dass der Standort mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> VK auch deutlich über dem Verkaufsflächendurchschnitt von Netto-Märkten mit rd. 770 m<sup>2</sup> liegen würde.<sup>16</sup>

Mit einer Flächenleistung von ca. 3.800 € / m<sup>2</sup> VK wird dagegen nur eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenproduktivität erreicht. Dies ist v. a. auf die überdurchschnittliche Verkaufsflächengröße zurückzuführen.

Als **standörtliche Besonderheit von Netto in Kirchdorf** ist auf die periodischen Umsatzschwankungen des Bestandsmarktes einzugehen. So sind mit Beginn der **Sommer-Feriensaison** deutliche monatliche Umsatzsteigerungen verbunden, die sich im Jahresgang wie in Tabelle 2 dargestellt äußern. Hieraus wird deutlich, dass erhebliche Umsatzanteile von Netto mit Gästen und Touristen erwirtschaftet werden, da sich insbesondere in den besucherstarken Sommermonaten die Monatsumsätze deutlich nach oben bewegen (max. 2,6-fach höher Juli im Vergleich zum Januar).

<sup>14</sup> Rechengang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

<sup>15</sup> Quelle: EHI Retail Institute, handelsdaten aktuell 2016/2017; eigene Berechnungen.

<sup>16</sup> Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2016 / 2017, S. 23.

**Tabelle 2: Umsatzentwicklung Netto, Wismarsche Straße nach Monaten im Jahresgang**

Monat	Gesamtumsatz im Vergleich zum Basismonat Januar (=100) in %
Januar	100
Februar	100
März	160
April	130
Mai	170
Juni	250
Juli	260
August	240
September	220
Oktober	140
November	110
Dezember	140

Quelle: Angaben der Fa. Netto, GMA-Darstellung 2017

## 2. Prognose der Umsatzumverteilung

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert. Hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen durch die Netto-Erweiterung sind folgende Annahmen getroffen:

- / Der Netto Lebensmittelmarkt wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.100 m<sup>2</sup> eine Umsatzleistung von ca. 4,2 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 3,6 – 3,7 Mio. € auf den Lebensmittelbereich.
- / Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass der Lebensmittelanbieter Netto bereits seit Jahren am Standort auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 795 m<sup>2</sup> am Standort ansässig ist. Dieser Markt erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt ca. 3,2 Mio. €. Davon entfallen rd. 2,7 – 2,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort Kirchdorf generiert und auch weiterhin gebunden werden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden. Der zu erwartende Zusatzumsatz beträgt rd. 1,0 Mio. €, davon rd. 0,8 – 0,9 Mio. € im Lebensmittelbereich und rd. 0,1 – 0,2 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich

- Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass der erweiterte Netto-Markt mit 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht dieselben Flächenleistungen erzielen wird wie der Bestandsmarkt.<sup>17</sup> So ist in der Handelswissenschaft unumstritten, dass mit steigender Verkaufsfläche von sinkenden Flächenleistungen auszugehen ist. Ein flächenproportionaler Umsatzzuwachs wird nicht zu erwarten sein. Dies ist darauf zurückzuführen, dass ein Großteil der zusätzlichen Verkaufsfläche dem Komfort der Kunden (breitere Gänge, bessere Übersichtlichkeit) sowie den betrieblichen Abläufen (v. a. Regalbestückung) zugutekommt, ohne dass damit ein Zuwachs an Umsatzleistung verbunden wäre. Insofern ist die gutachterlicherseits angenommene Umsatzleistung für den erweiterten Markt auch vor dem Hintergrund des unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus im Einzugsgebiet bereits als Maximalwert im Sinne möglicher Auswirkungen zu betrachten, da eine höhere Umsatzleistung nicht zu erwarten ist.
- Aufgrund der Insellage des Standortes mit einem klar definierten Einzugsbereich ist nicht davon auszugehen, dass Kunden vom Festland aufgrund des modernisierten Netto-Marktes in nennenswertem Umfang angezogen werden können. Gleichwohl ist durch den modernisierten Netto-Markt mit einer erhöhten Kundenakzeptanz der örtlichen Bevölkerung und auch bei Touristen zu rechnen, die sich in einer Erhöhung der Kaufkraftbindung niederschlägt.
- So ist durch den attraktiveren Netto-Markt (u. a. breitere Gänge, niedrigere Regale, separate Leergutannahme), der z. B. in den Stoßzeiten in den Sommermonaten mehr Wegefläche und Platz für Kunden lässt, mit einer Umlenkung von Umsätzen, die bisher an Einkaufsstätten auf dem Festland fließen, zu rechnen. Insgesamt kann mit einer Steigerung der Kaufkraftbindung von 0,6 Mio. € gerechnet werden.<sup>18</sup>
- Der bestehende Backshop bleibt in seiner heutigen Größe im Objekt erhalten. Umsatzänderungen sind hier nicht zu erwarten.

<sup>17</sup> Für den Bestandsmarkt liegt die angenommene Verkaufsflächenproduktivität bei ca. 4.000 € / m<sup>2</sup> VK.  
<sup>18</sup> Sowohl im touristischen Bereich als auch bei der lokalen Wohnbevölkerung bestehen noch freie bzw. ungebundene Kaufkraftpotenziale. So werden aktuell nur ca. 75 % (Touristen) bzw. 85 % (Anwohner) der Kaufkraft gebunden (vgl. Kapitel II., 5.). Insgesamt steht dem örtlichen Einzelhandel somit noch ca. 1,7 Mio. € freies Kaufkraftpotenzial durch Touristen und Anwohner zur Verfügung.

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:



**Tabelle 3: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben**

Umsatzherkunft		Umsatzherkunft / -umverteilung in Mio. €	Umsatzum- verteilung in %
Lebensmittelbereich	▪ Umsatzleistung des bestehenden Netto-Marktes inkl. Streuumsätze	2,7 – 2,8	-
	▪ Erhöhung der Kaufkraftbindung (Anwohner und Touristen)	0,6	-
	▪ <b>Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern auf der Insel Poel</b>	0,2 – 0,3	5 – 7
	▪ davon ggü. Anbietern im Gemeindezentrum Kirchdorf (zentraler Versorgungsbereich)	0,2 – 0,3	5 – 7
	▪ <b>Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich</b>	<b>3,6 – 3,7</b>	-
Nichtlebensmittelbereich	▪ Umsatzleistung des bestehenden Netto-Marktes	0,4	-
	▪ Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum	0,1 – 0,2	n. n.
	▪ <b>Umsatz erweiterter Markt im Nonfoodbereich</b>	<b>0,5 – 0,6</b>	-
<b>Umsatz erweiterter Markt insgesamt</b>		<b>4,2</b>	-

n. n. = nicht nachweisbar, GMA-Berechnungen 2017, ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich

### 3. Bewertung des Vorhabens

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende städtebauliche Auswirkungen durch das Vorhaben von Netto zu erwarten:

- 
 Durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Netto Lebensmittelmarktes werden rd. 0,8 – 0,9 Mio. € zusätzlich bei Lebensmitteln erwirtschaftet. Davon werden durch eine Erhöhung der Kaufkraftbindung bei Anwohner (Einwohner der Insel Poel) und durch Touristen rd. 0,6 Mio. € erwirtschaftet. Nur rd. 0,2 – 0,3 Mio. € werden gegenüber dem bestehenden Wettbewerb auf der Insel und hier verstärkt gegenüber den Supermarkt Sky umverteilt.
- 
 Bei einem derzeitigen Umsatz der im Einzugsgebiet (Insel Poel) ansässigen Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels i. H. von ca. 4,5 Mio. €<sup>19</sup> entspricht dies rechnerisch einer **Umsatzumverteilungsquote von max. 5 – 7 %**. Damit resultieren aus dem Erweiterungsvorhaben zwar wettbewerbliche Effekte, wobei aber der Anhaltswert von

<sup>19</sup> Um Nonfood-Anteile bereinigter Umsatz der Lebensmittelanbieter auf der Insel Poel, ohne Bestandsumsatz des zu erweiternden Netto-Marktes und ohne Backshop Lila-Bäcker, Wismarsche Straße.

10 %, ab dem schädliche städtebauliche Effekte zu erwarten sind, deutlich unterschritten wird. Eine Aufgabe des Magnetbetriebes Sky-Supermarkt ist daraus nicht abzuleiten, da sich mögliche Effekte im wettbewerbsüblichen Rahmen bewegen.

- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von ca. 0,1 – 0,2 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern, wie z. B. Fachmärkten, im Einzugsgebiet und im Umland (z. B. in Wismar<sup>20</sup>) bzw. auf dem Festland wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind auch im Einzelfalle nicht zu erwarten.

**Zusammenfassend** lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen im Lebensmittelbereich führen werden. Das Vorhaben dient v. a. der Modernisierung und Anpassung des Netto-Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen, die sich neben den Anwohnern auch der Sondersituation des Netto-Markes in einer touristisch geprägten Ferienregion geschuldet ist. Auswirkungen auf die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches in Kirchdorf sind durch die geplante Erweiterung auszuschließen. Auch wird die verbrauchernahe Versorgung auf der Insel Poel nicht negativ beeinträchtigt, zumal bereits die Neuansiedlung von Netto in 2009/2010 nicht zu Auswirkungen auf den Betriebsbestand geführt hat.

Insofern ist auch nach einer Modernisierung und Erweiterung von Netto von stabilen Versorgungsstrukturen im Lebensmittelbereich auszugehen. Vielmehr steht das Vorhaben auch im Einklang mit der geplanten qualitativen Aufwertung des Ostseebades Insel Poel, insbesondere auch für die Touristen, mit denen ein erheblicher Anteil des Umsatzes von Netto, aber auch der anderen Einzelhändler auf der Insel Poel generiert wird. In diesem Zusammenhang ist auch auf die Anspruchshaltung der Touristen in Punkto Qualität hinzuweisen.<sup>21</sup>

<sup>20</sup> Vgl. auch Rahmenplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel (Entwurf vom 19.02.2017), S. 34. Demnach ist Wismar Versorgungszentrum für alle nicht dem täglichen Bedarf zuzuordnenden Konsumgüter.

<sup>21</sup> Vgl. ebd., S. 35.



## IV. Zusammenfassung

### Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Erweiterung</b> des bestehenden <b>Netto Lebensmittelmarktes</b> von ca. 795 m<sup>2</sup> VK auf ca. 1.100 m<sup>2</sup> VK</li> <li>▪ <b>Standort Wismarsche Straße</b> im Kernort Kirchdorf des Ostseebades Insel Poel, <b>städtebaulich integrierte Lage</b> durch Wohn-/ und zentrenprägende Nutzungen im Standortumfeld, Gemeindezentrum Kirchdorf ca. 450 m südwestlich</li> <li>▪ <b>Nahversorgungsfunktion</b> für die Wohngebiete von Kirchdorf sowie für die Ortsteile der Insel</li> <li>▪ <b>Versorgungsfunktion für zahlreiche Touristen</b> (insg. ca. 600.000 – 650.000 Übernachtungen in 2016) zzgl. Tagesgäste</li> </ul>
Standortrahmenbedingungen Kirchdorf	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Makrostandort:</b> Ostseebad Insel Poel (ca. 2.500 Einwohner) mit Kernort Kirchdorf (ca. 1.020 Einwohner)</li> <li>▪ <b>Einzelhandelsstrukturen:</b> Gemeindezentrum Kirchdorf (Zentraler Versorgungsbereich) mit Magnetbetrieb Sky-Supermarkt und kleinteiligen Betrieben</li> <li>▪ <b>Lebensmittelmarkt Netto</b> (Planstandort) mit Nahversorgungsfunktion, Ortsteile weisen allenfalls rudimentäre Nahversorgungsstrukturen auf (Bäckerei, Kiosk, Strandbedarf)</li> </ul>
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das <b>Einzugsgebiet</b> erstreckt sich auf die gesamte Insel Poel</li> <li>▪ <b>Einwohnerpotenzial</b> im Einzugsgebiet: ca. 2.500 Personen</li> <li>▪ <b>Kaufkraftpotenzial</b> der Anwohner für Lebensmittel: ca. 4,7 Mio. €</li> <li>▪ <b>Kaufkraftpotenzial</b> der Touristen für Lebensmittel: ca. 3,9 – 4,0 Mio. €</li> </ul>
Umsatzerwartung und Umsatzherkunft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Gesamtumsatzleistung</b> bei ca. 1.100 m<sup>2</sup> VK: ca. 4,2 Mio. €, davon ca. 3,6 – 3,7 Mio. € Food.</li> <li>▪ <b>Umsatzherkunft:</b> ca. 50 – 55 % mit örtlicher Kaufkraft (Anwohner), ca. 45 – 50 % mit Kaufkraft der zahlreichen Touristen</li> <li>▪ <b>Zusatzumsatz</b> aufgrund der Erweiterung und Modernisierung: ca. 1,0 Mio. €, davon ca. 0,8 – 0,9 Mio. € Food</li> <li>▪ <b>Erhöhung Kaufkraftbindung</b> (Anwohner und Touristen): ca. 0,6 Mio. €</li> <li>▪ <b>Umverteilungsrelevanter Zusatzumsatz</b> bei Lebensmitteln: ca. 0,2 – 0,3 Mio. €</li> </ul>
Umsatzumverteilungseffekte in %	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Insel Poel insg.</b> max. 5 – 7 %</li> <li>▪ <b>Gemeindezentrum Kirchdorf:</b> max. 5 – 7 %</li> </ul>
Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die durch das Erweiterungsvorhaben von Netto ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von max. 5 – 7 % gegenüber Betrieben auf der Insel Poel bzw. im Gemeindezentrum Kirchdorf werden <b>zu keiner Schädigung dieses</b> zentralen Versorgungsbereiches führen. Wesentliche Schädigungen von zentralen Versorgungsbereichen anderer Gemeinden im oder außerhalb des Einzugsgebietes können ausgeschlossen werden. Eine</li> </ul>

	Bestandsgefährdung der Lebensmittelmärkte in Kirchdorf und damit eine Gefährdung der wohnortnahen Versorgung ist ferner nicht zu erwarten.
<b>Aussagen zur Nahversorgungssituation auf der Ostseeinsel Poel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die <b>Einzelhandels- bzw. Nahversorgungsstruktur</b> der Insel Poel wird im Wesentlichen durch zwei Lebensmittelmärkte (derzeit Sky und Netto) im Kernort Kirchdorf abgebildet. Beide (großflächigen) Einzelhandelsbetriebe fungieren neben der fußläufigen Nahversorgung der Kirchdorfer Bevölkerung auch für die Versorgung der räumlich von Kirchdorf abgesetzten Ortsteile der Insel. Die Lebensmittelmärkte führen neben dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel auch ein grundlegendes Drogeriewarensortiment und bilden so die Pfeiler der Nahversorgung.</li> <li>▪ Ergänzend befinden sich in Kirchdorf und hier mit <b>Schwerpunkt im Gemeindezentrum</b> (zentraler Versorgungsbereich) ein Schuh- und Bekleidungsladen, ein Gemischtwarenladen, eine Bäckerei und eine Apotheke. Darüber hinaus befinden sich in den größeren strandnahen Ortsteilen einzelne Geschäfte mit auch touristischem Bedarf (Kiosk, Backwaren, Campingshop, Strandbedarf).</li> <li>▪ <b>Ziel der Gemeindeentwicklung</b> sollte der Erhalt der bestehenden Anbieterstruktur mit einer Konzentration der prägenden Lebensmittelmärkte in Kirchdorf sein. Die zwei ortsansässigen Märkte sichern die grundlegende Versorgung sowohl der Wohnbevölkerung als auch der Touristen. Eine Modernisierung und Anpassung dieser Anbieter auf markt- und betriebstypenübliche Standards ist dabei ggf. erforderlich und im Einzelfall zu prüfen. Das Vorhaben steht somit im Einklang mit der angestrebten Verbesserung der touristischen Qualität bzw. des infrastrukturellen Angebotes der Urlaubsinsel Ostseebad Insel Poel.</li> </ul>

GMA-Zusammenstellung 2017

## **Verzeichnisse**

Seite

### **Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Lage des Planstandortes im Kernort Kirchdorf, Umfeldnutzungen und Gemeindezentrum Kirchdorf	6
----------	---	---

### **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Netto mit 1.100 m <sup>2</sup> VK)	14
Tabelle 2:	Umsatzentwicklung Netto, Wismarsche Straße nach Monaten im Jahresgang	15
Tabelle 3:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	17

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Einzugsgebiet des erweiterten Planstandortes Netto, Wismarsche Straße	9
--------------	---	---

### **Fotoverzeichnis**

Foto 1:	Sky-Markt, Gemeindezentrum Kirchdorf	5
Foto 2:	Inselapotheke im ZVB Kirchdorf	5
Foto 3:	Netto-Markt, Wismarsche Straße	7
Foto 4:	Wohnbebauung Wismarsche Straße am Planstandort	7
Foto 5:	Feuerwache und Kurverwaltung westlich	7
Foto 6:	Café und Pflegedienst östlich von Netto	7