

Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse der Firma Dr. Lademann & Partner zum Lebensmittelmarktvorhaben in der Stadt Neuenhagen bei Berlin

Die BBE Handelsberatung GmbH hat die „Auswirkungsanalyse zur Prüfung einer Neuansiedlung eines Nahversorgungsstandortes in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin“ (27.04.2021) erstellt. Bezugnehmend darauf hat die Firma Dr. Lademann & Partner eine Plausibilitätsprüfung und eine eigene Auswirkungsanalyse erarbeitet. In der Plausibilitätsprüfung vom 13.08.2021 konnten, auch unter Berücksichtigung der Verträglichkeitsanalyse der Firma Dr. Lademann & Partner vom 11.08.2021, keine methodisch nachvollziehbaren Argumente für eine andere Bewertung des Vorhabens identifiziert werden. Im Folgenden wird deshalb näher auf die Verträglichkeitsanalyse der Firma Dr. Lademann & Partner „Die Carl-Schmücke-Str./Gruscheweg als Standort für Lebensmittelmärkte Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsvorhaben“ eingegangen.

Entwicklung Nachfragepotenzial

Die Entwicklung der Einwohnerzahl ist in Neuenhagen sowie auch in der Gemeinde Altlandsberg, welche ebenfalls Teil des Einzugsgebiets ist, in den letzten Jahren sehr dynamisch. Es ist auch zukünftig mit einem weiteren Bevölkerungsanstieg in den beiden Gemeinden zu rechnen. Die neue Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030 des Landesamtes für Bauen und Verkehr weist für das Jahr 2025 eine Einwohnerzahl von 19.348 für Neuenhagen und für Altlandsberg von 9.855 auf. Für das Jahr 2030 soll die Einwohnerzahl in Neuenhagen auf 19.578 und in Altlandsberg auf 9.889 Einwohner ansteigen.¹ Die Prognose mit dem Basisjahr 2019 zeigt für beide Gemeinden, dass die tatsächliche Entwicklung der beiden Gemeinden positiver ist als es die Prognose widerspiegelt. So weist Neuenhagen eine Einwohnerzahl von 18.832 Einwohnern zum 31.12.2020 (Prognose 18.787 Einwohner) und für Altlandsberg wurde zum 31.12.2020 eine Einwohnerzahl von 9.662 vermeldet² (Prognose 9.620 Einwohner).

Die Firma Dr. Lademann & Partner rechnet mit Verweis auf die aktuelle Bevölkerungsprognose im Jahr 2023 mit einer Einwohnerzahl von knapp 19.100 Einwohnern. Inwiefern aktuelle Bauvorhaben hier Berücksichtigung gefunden haben, bleibt unklar, Erläuterungen finden sich für diese Zahl nicht. Dies ist besonders im vorliegenden Fall kritisch, da allein durch Bauvorhaben im Umfeld des Projektstandorts rd. 200 Wohneinheiten³ für etwa 400 zusätzliche Einwohner entstehen. Die Firma Dr. Lademann & Partner geht allerdings insgesamt nur von einem Einwohnerzuwachs von rd. 250 Einwohnern für die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin aus, warum hier offensichtlich pauschale Abschläge zur tatsächlich zu erwartenden Entwicklung vorgenommen wurden, bleibt ebenfalls unbeantwortet. Schließlich hat bereits die aktuelle Entwicklung für das Jahr 2020 die tatsächliche Entwicklung der Prognose überholt. Für die Entwicklung der Nachbargemeinde Altlandsberg, die ebenfalls Teil des Einzugsgebiets ist, wurde gar keine Einwohnerprognose ausgewiesen. Auf diese fehlerhaft interpretierte Bevölkerungsentwicklung baut dann eine nicht nachvollziehbare Nachfrageprognose auf.

In Abschnitt 4.3 wird das Einzugsgebiet abgegrenzt, wobei im Gegensatz zum Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH keine Differenzierung innerhalb von Neuenhagen erfolgt ist. Teile von Altlandsberg gehören somit ebenfalls zum Einzugsgebiet. Die Firma Dr. Lademann & Partner geht von rd. 258 Einwohnern mehr im Einzugsgebiet im Jahr 2023 aus, wobei die Bevölkerungsprognose offenbar nicht die Bevölkerungsvorausschätzung von Altlandsberg mitberücksichtigt. Auch hier fehlt eine Begründung der verwend-

¹ Landesamt für Bauen- und Verkehr (2021): Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030 Ämter, Verbandsgemeinden und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg

² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2021): Bevölkerung im Land Brandenburg nach amtsfreien Gemeinden, Ämtern und Gemeinden 31. Dezember 2020

³ Auskunft Bauamt Neuenhagen bei Berlin

ten Daten. Wenn schon keine dezidierte Prognose unter Einbindung der aktuell geplanten Wohngebiete erfolgt, sondern vereinfacht die Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Bauen und Verkehr Grundlage der Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2023 im Gutachten ist, sollte jedoch auch die Bevölkerungsvoraus-schätzung für die Gemeinde Altlandsberg einbezogen werden. Folglich wäre selbst bei diesem vom Büro Dr. Lademann & Partner gewählten Ansatz mit einer positiveren Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2023 zu rechnen.

Schließlich gibt die Firma Dr. Lademann & Partner ein zusätzliches Nachfragepotenzial von rd. 2 Mio. € im Einzugsgebiet bis zum Jahr 2023 an von der alle Anbieter im Einzugsgebiet profitieren können. Diese Zahl steht ohne erkennbare Berechnungsgrundlage im Gutachten. Wie sich Bevölkerungs- und Ausgabenent-wicklung im nahversorgungsrelevanten Bereich widerspiegeln, ist nicht ausgewiesen. Die Zahl „steht ein-fach im Raum“. Hierbei wird auch nicht zwischen periodischem und aperiodischem Bedarf unterschieden, was bei der Bewertung der Umsatzumverteilungen in Abschnitt 6.2.2 jedoch essentiell ist. Bei einem zusätz-lichen projektrelevanten Marktpotenzial von rd. 2 Mio. € ist anzunehmen, dass dies die Wettbewerbssituati-on insgesamt deutlich entspannt.

Die BBE Handelsberatung GmbH, welche bei der zukünftigen Nachfrageprognose in Abstimmung mit dem Bauamt von Neuenhagen aktuelle Wohngebietsvorhaben einbezogen hat, geht im Sinne eines Worst-Case-Szenarios lediglich von einem zusätzlichen nahversorgungsrelevantem Nachfragepotenzial von 1,3 Mio. € aus.

Wettbewerbssituation

Es bleibt insgesamt festzuhalten, dass keine umfassende Wettbewerbsanalyse existiert. Neben einleitenden, zusammengefassten Kommentierungen und Daten finden sich überwiegend Bilder im Gutachten, eine notwendige standortkonkrete Wettbewerbsbewertung fehlt. Diese Einschätzung beruht auf folgenden Punk-ten:

- Innerhalb des Gutachtens wird festgestellt: „Insgesamt ist somit von einer eher intensiven vorha-benrelevanten Wettbewerbssituation im Raum auszugehen, die sich limitierend auf die Ausdeh-nung des Einzugsgebiets auswirkt. Innerhalb der Gemeinde Neuenhagen selbst ist gleichwohl ei-ne tendenziell entspanntere Wettbewerbssituation zu konstatieren.“⁴ Der Aussage ist zuzustim-men, wobei aus dem Gutachten der Firma Dr. Lademann & Partner nicht klar wird, woraus die Aussage resultiert, wenn die intensive Wettbewerbssituation im weiteren Umfeld abseits einer Kar-tendarstellung und der Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche in Hönow und Hoppegarten nicht näher betrachtet wurde. Gerade vor dem Hintergrund der bestehenden Kaufkraftabflüsse in umliegende Gemeinden und der Anziehungskraft des Standorts mit zwei modernen Märkten hätte ebenfalls eine genaue Wettbewerbsanalyse in den umliegenden Kommunen erfolgen müssen.
- Die Kartendarstellung der Wettbewerbssituation ist hierbei unvollständig. So fehlt bspw. in Abbil-dung 7 der REWE-Markt in Hoppegarten und in Abbildung 9 der REWE-Markt innerhalb der Ge-meinde Altlandsberg, welche sehr wichtig für die Wettbewerbssituation des Vollsortimenters EDEKA sind
- Eine fundierte Analyse, wie das Projektvorhaben mit den wichtigsten Standorten aufgrund von Entfernungen, Lagebeziehungen, Sortimentsausrichtungen im Wettbewerb stehen, existiert nicht. So wird bspw. von der Ansiedlung des zweiten EDEKA-Marktes insbesondere der bestehende Markt am Rosa-Luxemburg-Damm betroffen sein, welcher nur 2,5 km vom Projektstandort entfernt ist. Mit einem weiteren EDEKA-Lebensmittelmarkt sind Kannibalisierungseffekte zwischen den beiden EDEKA-Märkten durch Zielkunden zu erwarten. Im Gutachten der Firma Dr. Lademann &

⁴ Dr. Lademann & Partner: Die Carl-Schmücke-Str./Gruscheweg als Standort für Lebensmittelmärkte, Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsvorhaben, S. 12

Partner wird der Standort abseits einer namentlichen Auflistung und der Zuordnung zu einer Streulage in Zone 1 nicht näher betrachtet und auch bei der Umverteilungsberechnung nicht erwähnt.

- Es existiert weiterhin keine umfassende Tabelle mit differenzierten Daten zu Verkaufsflächen und Umsätzen der einzelnen Wettbewerbsstandorte. Eine Differenzierung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Neuenhagen, Streulagen und Zone 1 und Zone 2 ist eine Zusammenfassung der Angebotssituation ohne inhaltliche Tiefe.

Die Gutachter von Dr. Lademann & Partner verweisen sicherlich darauf, dass ihre aktuelle Wettbewerbsbetrachtung nur in Desktop Research erfolgt, dies erklärt aber nicht die Oberflächlichkeit. Schließlich lag ihnen das Gutachten der BBE Handelsberatung mit dezidierter Wettbewerbsbewertung vor, die notwendigen Kenntnisse für eine standortkonkrete Wertung standen also zur Verfügung.

Umsatzprognose

Ohne eine umfassende Wettbewerbsanalyse ist es grundsätzlich schwierig eine Umsatzprognose auf Basis der Marktanteile nachzuvollziehen. Unter Berücksichtigung der umfassenden Wettbewerbsanalyse im Gutachten der BBE Handelsberatung erscheinen die Umsatzprognose sowohl für den ALDI-Markt als auch dem EDEKA keinem realistischen Worst-Case-Szenario der Standortsituation in Neuenhagen bei Berlin zu entsprechen. So wird für den EDEKA-Markt eine Flächenproduktivität von 5.482 €/m² angesetzt, was im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von 4.870 €/m² bei einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von 1.284 m² ein deutlich überdurchschnittlicher Wert ist. Unter der Berücksichtigung, dass sich in nur 2,5 km Entfernung ein weiterer großflächiger Markt der Firma EDEKA und auch im weiteren Standortumfeld weitere Vollsortimenter befinden, ist dieser Wert als deutlich zu hoch zu bewerten. Eine Begründung für diesen überhöhten Ansatz findet sich im Gutachten von Dr. Lademann & Partner nicht.

Für den ALDI-Markt wird bei einer Flächenproduktivität von 6.500 €/m² ein Ziel-Umsatz von 7,7 Mio. € ermittelt. Da durch die Regionalgesellschaften der Firma ALDI auch regionalisierte Durchschnittsumsätze vorliegen, kann dieser in Bezug zur Regionalgesellschaft Werneuchen gesetzt werden. Für diese ergibt sich ein Netto-Umsatz von 4,9 Mio. €, was einem Bruttoumsatz von rd. 5,3 Mio. € entspricht. Der nächste ALDI-Markt befindet sich in Hoppegarten an der gleichen Verkehrsachse nur rd. 2,9 km entfernt. Es ist nicht ersichtlich, warum der Umsatz 45% über dem Durchschnittsumsatz der Regionalgesellschaft liegen sollte. Auch angesichts der Verlagerung des ALDI-Bestandsmarktes mit entsprechender Flächenerweiterung ist der von Dr. Lademann & Partner unterstellte Umsatzanstieg von 2,3 Mio. € bzw. 42% für ein Erweiterungsvorhaben „beeindruckend“ und hätte einer Erläuterung bedurft.

Die Umsatzprognose erweckt insgesamt den Eindruck, dass der zusätzliche Umsatz möglichst hoch angesetzt wurde, um stärkere Auswirkungen im folgenden Abschnitt zu ermitteln.

Umverteilungswirkungen

Die fehlende inhaltliche Tiefe bei der Analyse der Nachfrage- und Wettbewerbsanalyse wird neben einer eigenartigen Methodik besonders in der Aussagekraft der Umverteilungsberechnung deutlich.

- Grundsätzlich ist die Methodik der Umverteilungsrechnung nach Tabelle 13 auf S. 33 des Gutachtens von Dr. Lademann & Partner zu hinterfragen. Eine methodische Erläuterung findet sich im gesamten Gutachten nicht. Diese Modellrechnung berücksichtigt zunächst nur das Einzugsgebiet in einer Differenzierung zwischen zentralen Lagen und „Streulagen“, eine standortkonkrete Berechnung und Wertung erfolgt ebenso wenig wie eine konkrete Einbindung und Berechnung der Wettbewerbsbeziehungen gegenüber Standorten außerhalb des betrachteten Einzugsgebietes. Dennoch kommen die Gutachter von Dr. Lademann & Partner zu Umverteilungsquoten zwischen 7%-10% für die zentralen Versorgungsbereiche Hönow und Hoppegarten sowie für den REWE-Standort in Bruchmühle. Da diese drei Standorte aber nicht Teil der Modellrechnung waren und die ausgewiesenen Wirkungen mit 7% bis 10% eine extrem große Spannweite aufweisen, ist eher von einer groben Schätzung auszugehen.

- Die Wirkungsprognose der Gutachter von Dr. Lademann & Partner verteilt in einem ersten Schritt den ermittelten Mehrumsatz von 10,35 Mio. € auf die zentralen Lagen und Streulagen innerhalb des Einzugsgebietes, wie sich diese Verteilung begründet, bleibt offen. Darauf aufbauend werden wirkungsmindernde Faktoren berücksichtigt:
 - Wirkungsminderung durch Marktwachstum sowie Partizipation der vorhandenen Betriebe am Marktwachstum
 - Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen

Auf beide Faktoren ist nachfolgend noch genauer einzugehen. Erklärend sei bereits hervorgehoben, dass die „Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen“ eigentlich den Wettbewerbsbeziehungen außerhalb des Einzugsgebietes entsprechen, für die es keine erkennbare Berechnungsgrundlage gibt. Unabhängig von der Genauigkeit dieses Vorgehens werden hier verschiedene Wettbewerbseffekte gegenüber unterschiedlichen Standorten miteinander „verrechnet“. Eine standortkonkrete Wirkungsprognose analog dem Vorgehen im BBE-Gutachten ist transparenter und für ein Genehmigungsverfahren nachvollziehbarer, als diese ungewöhnliche und recht grobe Vorgehensweise.

Dennoch wären die Gutachter wahrscheinlich zu ähnlichen Ergebnissen wie im BBE-Gutachten gekommen, hätten sie die gesetzten Prämissen zum Nachfragewachstum und die Umverteilung außerhalb des Einzugsgebietes konsequent in die Modellrechnung weitergeführt. Hier zeichnen sich jedoch weitere Fragen ab.

- Ein Grundproblem ist, wie bereits mehrfach angemerkt, dass adäquat zu den Tabellen der Wettbewerbsanalyse keine nähere Differenzierung nach Standorten bei den Umverteilungen innerhalb des Einzugsgebiets erfolgt. So wird lediglich zwischen den zentralen Versorgungsbereichen Neuenhagen, Altlandsberg und jeweils nach den Streulagen in den beiden Einzugsgebietszonen differenziert. Der Aussage, dass „die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 16 % prospektiv für den ZVB Ortskern Neuenhagen zu erwarten“ sind, kann auch nicht zugestimmt werden. So sind die höchsten Umverteilungen für den Standort des weiteren EDEKA-Marktes in Neuenhagen zu erwarten. So ist davon auszugehen, dass EDEKA-Zielkunden, welche in Neuenhagen bisher am bestehenden Markt am Rosa-Luxemburg-Damm eingekauft haben, den moderneren, größeren Markt am Projektstandort vermehrt aufsuchen, dessen Standortagglomeration mit einem Lebensmittel-discounter zusätzliche Kopplungseffekte bietet.

Für Standorte außerhalb des Einzugsgebietes ist gar keine Modellrechnung erkennbar.

- Bei der Entwicklung der Nachfragesituation wurde im Gutachten der Firma Dr. Lademann & Partner in Abschnitt 4.4 ein zusätzliches Potenzial von rd. 2 Mio. € angegeben. Dieser Wert wird bei der Partizipation der vorhandenen Betriebe am Marktwachstum (0,64 Mio. €) und auch der Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens (0,12 Mio. €) nicht wieder aufgegriffen. Die Werte von 0,64 und 0,12 Mio. € tauchen erstmals ohne jegliche Erläuterung im Gutachten auf, so dass die Herleitung nicht nachvollziehbar ist. Was ist mit den weiteren 1,24 Mio. € Nachfragewachstum gemäß Abschnitt 4.4? Wieso bleiben diese unberücksichtigt? Die Gutachter von Dr. Lademann & Partner verweisen korrekt darauf, dass das Marktwachstum wirkungsmindernd zu berücksichtigen ist (S. 31 im Gutachten) und lassen dann ca. 62% des selbst prognostizierten Marktwachstums ohne irgendeine Begründung entfallen.

In jedem Fall erhöhen sich durch diese deutliche Reduzierung des zusätzlichen Potenzials von ursprünglich 2 Mio. € letztlich rechnerisch die Umverteilungseffekte der weiteren Standorte, was letztlich einem Abweichen der Ergebnisse führt.

- Wie im Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH deutlich wurde, ist es grundsätzlich richtig, dass sowohl das Projektvorhaben als auch die weiteren Anbieter im Untersuchungsraum vom zusätzlichen Potenzial profitieren können. So wurde zwar in der Plausibilitätsprüfung der Firma Dr. Lademann & Partner das Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH richtig zitiert, dass von den

95% des zusätzlichen Nachfragepotenzials (rd. 1,3 Mio. €) auch bestehende Anbieter profitieren können, jedoch mehrfach die Ausführungen der BBE dahingehend falsch interpretiert, dass zu 95% lediglich das Projektvorhaben profitiert.

- Im Gutachten der Firma Dr. Lademann & Partner werden weiterhin die genannten „Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen“ in Höhe von 2,52 Mio. € angesetzt. Diese Zahl erscheint erstmals in der Tabelle und erfährt keinerlei Herleitung oder Begründung. Sie stimmt auch nicht mit den abgeschätzten Wechselwirkungen außerhalb des Einzugsgebietes überein. Im Text unterhalb der Tabelle 13 wird erwähnt, dass auf den ZVB Hoppegarten, den ZVB Hönow und den REWE-Markt in Bruchmühle (alle außerhalb des Einzugsgebiets) Umverteilungen von 7-10% entfallen, allein diese Effekte würden aber über dem Wert von 2,52 Mio. € liegen. Laut Gutachten der Firma Dr. Lademann & Partner wird im ZVB Hoppegarten ein nahversorgungsrelevanter Umsatz von 12,7 Mio. € gebunden und im ZVB Hönow von 18,7 Mio. €. Wird dazu ein realistischer nahversorgungsrelevanter Umsatz für den REWE-Markt in Bruchmühle von 8,9 Mio. € gerechnet, ergibt sich für die drei Standorte ein Umsatz im periodischen Bedarf von 40,3 Mio. €. Wird dazu die angegebene Umverteilungsquote von 7-10% in Bezug gesetzt, errechnet sich bei einer Umverteilung in Summe der drei Standorte von bis zu 4,03 Mio. €. Da eine Spanne bei den Umverteilungsquoten zwischen 7% und 10% angegeben wurde, kann entweder fehlender eigener Berechnung keine höhere Genauigkeit gewährleistet werden oder es wurde zwischen den Standorten bei den Umverteilungen differenziert, dies bleibt unklar.
- Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass „Kompensationseffekte“ auch für weitere Wettbewerbsstandorte außerhalb des Einzugsgebietes zu beachten sind, da nicht nur die drei genannten Standorte betroffen sein werden. So liegt eine Agglomeration von REWE und Penny in der Stienitzstraße in Hoppegarten (4 km zum Projektstandort) zwischen dem Projektstandort und dem ZVB Hönow (5,6 km zum Projektstandort), zeigt sich ebenfalls als Agglomeration eines Vollsortimenters mit einem Discounter und müsste dementsprechend auch betroffen sein. Im Gutachten der BBE Handelsberatung sind für diesen Standort ca. 4,8% Umverteilungsquote ausgewiesen, im Gutachten von Dr. Lademann & Partner fehlt dieser Standort völlig.
- Ist also davon auszugehen, dass in der Modellrechnung von Dr. Lademann & Partner noch deutlich mehr Umverteilungseffekte außerhalb des Einzugsgebietes anzusetzen wären und folglich sich im Einzugsgebiet die Umverteilungsquoten reduzieren? In jedem Fall führt die fehlende standortkonkrete Bewertung der Wettbewerbssituation und eine darauf aufbauende, grob strukturierte Wirkungsprognose zu offensichtlich fehlerhaften Ergebnissen.

Insgesamt ist zu konstatieren, dass das Gutachten der Firma Dr. Lademann & Partner aufgrund methodischer Fehler und mangelnder analytischer Tiefe keine fundierte Entscheidungsgrundlage für das Planvorhaben an der Carl-Schmücke-Straße bzw. am Gruscheweg in Neuenhagen bei Berlin darstellt.

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Dr. Ulrich Kollatz
Gesamtleitung



i. V. Richard Engel
Projektleitung

Leipzig, 27. September 2021