

Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Stadt Neumünster

Ergänzende Stellungnahme zum geplanten Elektronikfachmarkt

Julia Hagemann

Stefan Kruse

Junker + Kruse

Stadtforschung Planung

Markt 5

D-44137 Dortmund

Tel +49 (0)2 31 55 78 58 43

www.junker-kruse.de

Februar 2013

Als Bestandteil des in Neumünster geplanten Einkaufszentrums ist ein Elektronikfachmarkt vorgesehen. Da die Option besteht, dass es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine Verlagerung eines bislang außerhalb der Innenstadt ansässigen Anbieters handelt, wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse (Kapitel 6.4) diese Variante einer separaten Betrachtung unterzogen. Hierbei wurden in Abstimmung mit der Stadt Neumünster folgende Prämissen zugrunde gelegt:

- 1) Der Anbieter Media Markt zieht mit maximal 3.650 m² Verkaufsfläche in das geplante Einkaufszentrum ein und gibt parallel seinen derzeitigen Standort an der Rendsburger Straße 82 auf¹.
- 2) Der bereits in Neumünster an der Rügenstraße ansässige Betreiber Expert wechselt in den derzeitigen Media-Markt-Standort und vergrößert sich auf maximal 2.000 m² Verkaufsfläche (davon maximal 1.200 m² Elektronik / Multimedia), wobei der Altstandort Expert nicht durch einen weiteren Elektronikfachmarkt nachgenutzt wird.

Im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes wurde hierbei davon ausgegangen, dass beide Anbieter im Zuge der Verlagerungen ihre Verkaufsfläche und ihre Flächenproduktivität erhöhen können. Konkret wurde folgende Bilanz zugrunde gelegt:

Tabelle 1: Umsatzprognose für die Variante Verlagerung I für die Branche Elektronik / Multimedia

	Standort / Betreiber	Verkaufsfläche (m ²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Wegfall	Media Markt Bestand ¹	2.260	14,8
	Expert Bestand ¹	1.000	6,4
	Bestand Vorhabenstandort	140	0,9
Zuwachs	Media Markt im Einkaufszentrum	3.050	22,0
	Expert an ehem. Media-Markt-Standort	1.200	8,2
saldierter Zuwachs (Worst Case)		850	8,0

¹ gemäß eigenen Erhebungen

Quelle: Angaben des Investors, eigene Erhebungen und Berechnungen

Für diese Vorhabenvariante konnte insgesamt bei Umsatzumverteilungen von maximal 23 % innerhalb und 10 % außerhalb von Neumünster die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens bestätigt werden.

Im Zusammenhang mit der berechneten Vorhabenvariante ist darauf hinzuweisen, dass für den derzeitigen Standort Media Markt eine Nachnutzung als Elektronikfachmarkt durch die Media-Saturn-Gruppe selbst durch eine entsprechende Vereinbarung ausgeschlossen werden soll. Eine Belegung des Standortes durch einen anderen Elektronikfachmarktbetreiber ist jedoch pla-

¹ Dabei ist es grundsätzlich auch möglich, dass der innerstädtische Markt als Bestandteil der Media-Saturn-Gruppe dann als Saturn-Markt betrieben wird.

nungsrechtlich nach derzeitigem Stand möglich. Dies eröffnet theoretisch Optionen nicht nur für die Verlagerung des bestehenden Anbieters Expert (wie oben ausgeführt), sondern alternativ auch für die Neuansiedlung eines Anbieters. Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden weiterführende Berechnungen und Bewertungen zu dieser Vorhabenvariante vorgenommen. Hierbei stehen folgende Fragen im Vordergrund:

1) Ist eine Wiederbelegung des Altstandorts Media-Markt-Saturn durch einen anderen Betreiber angesichts des Umzugs von Media-Markt-Saturn ins Einkaufszentrum als wahrscheinlich einzustufen?

In der Stadt Neumünster besteht im Elektronikbereich bereits eine umfangreiche Angebotsausstattung. Im Ergebnis der Vollerhebung und Bewertung des Einzelhandelsbestandes für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2008) errechneten sich hier deutliche Kaufkraftzuflüsse. So lag die Umsatz-Kaufkraft-Relation (= Zentralität) gemäß Einzelhandelskonzept (S. 26) im Jahr 2008 / 09 in der Branche Elektronik / Multimedia bei 1,5. Nicht nur der Marktführer Media-Saturn ist mit Media Markt bereits in Neumünster präsent; darüber hinaus existierten zum Zeitpunkt der Konzepterstellung zwei weitere Elektronikfachmärkte. Zusätzlich kommt im Elektronikbereich auch dem Onlinehandel eine hohe Bedeutung zu. Der Marktanteil ist im Elektronikbereich in den vergangenen Jahren gemäß Branchenstudien bei hohen jährlichen Zuwachsraten auf einen Wert von aktuell bereits über 15 % gewachsen, wobei in einzelnen Sortimenten (u. a. Medien / Tonträger) schon Marktanteile von über 20 % genannt werden². Im Branchenvergleich zählt der Elektronikbereich nach Büchern zu den Branchen des Onlinehandels mit den in der Vergangenheit dynamischsten Zuwachsraten und aktuell höchsten Marktanteilen. Eine Trendumkehr ist hier auch in den nächsten Jahren nicht zu erwarten.

Die bereits vergleichsweise angespannte Konkurrenzsituation in Neumünster hat auch darin ihren Ausdruck gefunden, dass im Februar 2012 einer der drei bestehenden Elektronikfachmärkte in Neumünster aufgegeben und umgenutzt wurde. Dadurch besteht neben dem Hauptanbieter Media Markt an der Rendsburger Straße 82 nunmehr nur noch der Standort Rügenstraße 10 fort (Expert, ehemals Euronics XXL³). Unter Berücksichtigung dieser Betriebsaufgabe und auf Basis einer leicht selektiven Erhebungsmethodik⁴ errechnet sich für die Stadt Neumünster aktuell im Bereich Elektronik / Multimedia gemäß Verträglichkeitsanalyse (S. 113) eine Zentralität von nach wie vor knapp 1,3. Durch die geplante Verlagerung und Erweiterung von Media Markt wird gemäß

² vgl. u. a. eWeb Research Center der Hochschule Niederrhein (2013): Online-Handel 2012 weiter auf Kosten des stationären Einzelhandels gewachsen. Online in Internet: <http://www.hs-niederrhein.de/home/news-detailseite/online-handel-2012-weiter-auf-kosten-des-stationaren-einzelhandels-gewachsen-6692>. Abrufdatum 08.01.2013; Bender, Hanno (2012): Onlinehandel verzeichnet erstmals Umsatzeinbußen. In: Der Handel, 5 / 2012. Online in Internet: <http://www.derhandel.de/news/technik/pages/UE-Branche-Onlinehandel-verzeichnet-erstmal-Umsatzeinbuessen-8609.html>. Abrufdatum 08.01.2013

³ Aufgegeben wurde der Expert-Standort an der Rendsburger Straße 12-14. Parallel wechselte der Inhaber des Fachmarktes an der Rügenger Straße 10 von der Einkaufskooperation Euronics XXL zu Expert und betreibt diesen Standort als Expert-Markt weiter.

⁴ Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurden infolge der selektiven Erhebungsmethodik Betriebe mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche in Streulagen sowie untergeordnete Randsortimente von Betrieben mit nicht untersuchungsrelevantem Kernsortiment nicht erfasst.

der obigen Modellrechnung ein zusätzliches Umsatzvolumen von rd. 6 Mio. Euro erzielt, wodurch die gesamtstädtische Zentralität (unter Berücksichtigung von Umsatzumverteilungen) insgesamt fast wieder auf ihr früheres Niveau steigen wird.

Vor diesem Hintergrund ist es nach gutachterlicher Einschätzung zwar als möglich einzustufen, dass der bestehende Anbieter Expert die Möglichkeit zur Verlagerung an den Standort Rendsburger Straße 82 wahrnimmt, der u. a. eine größere Dimensionierung als der Altstandort ermöglicht. Die Ansiedlung eines zusätzlichen Elektronikfachmarktes in Neumünster ist aus heutiger prognostischer Sicht aufgrund der bereits ausgeprägten und weiter zunehmenden Konkurrenzsituation jedoch als unwahrscheinlich einzustufen⁵. Hierbei ist in die Bewertung einzustellen,

- dass die Stadt Neumünster bereits über eine relativ hohe branchenspezifische Zentralität verfügt,
- dass mit Media-Saturn der Marktführer am Standort Neumünster mit einer großen (und zukünftig noch erweiterten) Verkaufsfläche präsent ist und bereits hohe Anteile der lokalen und auch regionalen Kaufkraft auf sich vereinigen kann sowie
- dass auch der Online-Handel große und weiter wachsende zunehmende Kaufkraftanteile im Elektronikbereich abschöpft, die dem stationärem Einzelhandel nicht mehr zur Verfügung stehen.

2) Ist es richtig, anzunehmen, dass selbst für den Fall, dass ein anderer Anbieter den Altstandort nutzt, dort eine deutlich verkleinerte Verkaufsfläche realisiert werden wird, weil andere Anbieter auf kleinerer Fläche agieren als Media Markt und Saturn?

Es ist zutreffend, dass die Media-Saturn-Gruppe in ihren Märkten durchschnittlich deutlich größere Verkaufsflächen realisiert als ihre Wettbewerber. Gemäß einer Auswertung der Datenbank von Junker und Kruse⁶ liegt die durchschnittliche Größe von Media-Markt- und Saturn-Elektronikfachmärkten bei ca. 3.600 m² Verkaufsfläche. Bei Media-Markt, der sich weniger oft an innerstädtischen Standorten befindet, fällt die durchschnittliche Größe sogar noch etwas höher aus. Als größte Konkurrenten sind in Deutschland v. a. die Anbieter Expert, MediMax, ProMarkt und Euronics XXL⁷ herauszustellen. Ihre durchschnittliche Verkaufsfläche fällt jedoch mit knapp 1.700 m² weniger als halb so groß aus wie die des Konkurrenten. Rd. drei Viertel der sonstigen Elektronikfachmärkte in der Datenbank von Junker und Kruse weisen eine Verkaufsfläche von weniger als 2.000 m² auf. Die Märkte mit darüber liegenden Dimensionierungen befinden sich fast ausschließlich in großen Oberzentren mit mehreren Hunderttausend

⁵ Dies gilt sowohl für den derzeitigen Media-Markt-Standort und in noch höherem Maße für den derzeitigen Standort von Expert, sofern dieser sich in das Media-Markt-Gebäude verlagern sollte.

⁶ Basierend auf Verkaufsflächenerhebungen in über 100 Elektronikfachmärkten in ganz Deutschland

⁷ Euronics-Händler ohne den Zusatz XXL wurden, wie auch EP-Fachhändler, im Rahmen der Auswertung nicht berücksichtigt, da es sich hierbei oftmals nicht um Fachmärkte, sondern um kleiner dimensionierte Fachgeschäfte handelt.

Einwohnern (u. a. Berlin, Köln, Dortmund, Wuppertal) und / oder in ostdeutschen Städten (u. a. Leipzig), vereinzelt auch im süddeutschen Raum. Im konkreten Fall ist davon auszugehen, dass eine Verkaufsfläche von rd. 2.000 m², wie sie auch im Rahmen der bisherigen Berechnungen (Variante Verlagerung Expert in Media-Markt-Immobilie) angesetzt wurde, die realistische Obergrenze für die Nachnutzung der Media-Markt-Immobilie durch einen anderen Elektronikfachmarkt darstellt. Wie bereits unter Punkt 1 ausgeführt, ist die Wahrscheinlichkeit einer zusätzlichen Neuansiedlung jedoch generell als unwahrscheinlich einzustufen.

Fazit:

Die Ansiedlung eines zusätzlichen Elektronikfachmarktes in Neumünster ist am Altstandort von Media Markt zwar planungsrechtlich möglich, aus heutiger prognostischer Sicht aufgrund der bereits ausgeprägten und weiter zunehmenden Konkurrenzsituation jedoch als unwahrscheinlich einzustufen⁸. Hierbei ist in die Bewertung einzustellen,

- dass die Stadt Neumünster bereits über eine relativ hohe branchenspezifische Zentralität verfügt,
- dass mit Media-Saturn der Marktführer am Standort Neumünster mit einer großen (und zukünftig noch erweiterten) Verkaufsfläche präsent ist und bereits hohe Anteile der lokalen und auch regionalen Kaufkraft auf sich vereinigen kann sowie
- dass auch der Online-Handel große und weiter wachsende zunehmende Kaufkraftanteile im Elektronikbereich abschöpft, die dem stationärem Einzelhandel nicht mehr zur Verfügung stehen.

⁸ Dies gilt sowohl für den derzeitigen Media-Markt-Standort und in noch höherem Maße für den derzeitigen Standort von Expert, sofern dieser sich in das Media-Markt-Gebäude verlagern sollte.