

per E-Mail: dohle@dsfr.de

# Anlage 3 zur Drucksache Nr. 37/2021



**Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH**

Ludwigsburg  
Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg

Telefon: +49 (0) 71 41 / 93 60-0  
Telefax: +49 (0) 71 41 / 93 60-10

E-Mail info@gma.biz  
Internet: www.gma.biz

GMA · Hohenzollernstraße 14 · 71638 Ludwigsburg

Dohle - Simon Rechtsanwälte  
Herr Jan Dohle  
Wilhelmstraße 17a  
79098 Freiburg

Unser Zeichen <b>BE HMA wym</b>	Durchwahl <b>+49 (0) 71 41 / 93 60 – 31</b>	E-Mail <b>markus.hertner@gma.biz</b>	Datum <b>24.07.2019</b>
------------------------------------	--	---	----------------------------

## **Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Aldi-Lebensmittelmarktes in Pliezhausen**

Sehr geehrter Herr Dohle,

gerne gehen wir auf die Ausführungen des Regionalverbands Neckar-Alb vom 26.04.2019 ein, um die darin aufgeworfenen Fragestellungen zu erläutern. Bezugnehmend auf die Stellungnahme des Regionalverbands sind folgende Aussagen zu treffen:

### **Umsatzprognose des Aldi-Marktes**

Zwischen unserer Begutachtung vom November 2018 und der aktuellen Fassung hat die Fa. Aldi das Konzept nochmals überarbeitet und die Verkaufsfläche leicht erhöht. Die Differenz von rd. 92 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zwischen den beiden Gutachten bzw. eine erhöhte Gesamtverkaufsfläche auf dann 1.074 m<sup>2</sup> führt nicht unmittelbar zu einer Steigerung des Umsatzes gegenüber der Prognose des Gutachtens aus dem November 2018. Durch die leicht gestiegene Verkaufsfläche erweitert sich weder das betriebliche Einzugsgebiet noch das dort verfügbare Kaufkraft- bzw. Kundenpotenzial. Ein wesentlicher Anteil der erhöhten Verkaufsfläche entfällt auf eine verbesserte Warenpräsentation und breitere Gänge. Eine Sortimentserweiterung oder wesentliche Attraktivitätssteigerung im Vergleich zum knapp kleineren Vorhaben, welches im November 2018 geprüft wurde, liegt nicht vor. Damit wird der Umsatz gleichbleibend mit rd. 8,0 Mio. € angenommen. Wie bereits mehrfach ausgeführt, hängt die Umsatzprognose in erster Linie von den makroökonomischen Rahmenbedingungen ab (Einzugsgebiet, Kaufkraft, Wettbewerbssituation usw.). Auch gemäß der ständigen Rechtsprechung sind bei entsprechenden Prognosen folgende Punkte zu beachten:

Sitz der Gesellschaft: Ludwigsburg  
Geschäftsführer  
Dr. Stefan Holl  
Amtsgericht Stuttgart · HRB 200488  
USt-IdNr.: DE811298796

Wüstenrot Bank AG  
Pfandbriefbank Ludwigsburg  
IBAN DE35 6042 0000 9000 0007 50  
BIC WBAGDE61

- Wahl einer fachspezifischen Methode
- zutreffende Ermittlung des der Prognose zugrundeliegenden Sachverhalts
- einleuchtende Begründung des Ergebnisses.<sup>1</sup>

Die GMA verwendet für die Umsatzprognose das weithin anerkannte „Marktanteilkonzept“, in das sämtliche ermittelbaren konkreten Sachverhalte und insbesondere lokalspezifischen Sachverhalte einfließen (örtliche Gegebenheiten, verkehrliche Anbindung, Wettbewerbssituation vor Ort usw.; vgl. GMA-Untersuchung 01.03.2019, S. 26).

Eine mechanische Berechnung der Umsatzerwartung anhand von Durchschnittswerten – wie sie der Regionalverband Neckar-Alb vornimmt – wird hingegen den oben geschilderten Anforderungen nicht gerecht.<sup>2</sup>

### **Flächenproduktivität des Aldi-Marktes**

Hinsichtlich der unterdurchschnittlichen Flächenproduktivität ist festzuhalten, dass das Einzugsgebiet und damit das Kundenpotenzial des Aldi-Marktes in Pliezhausen wesentlich durch die starke Wettbewerbssituation im Umfeld geschränkt wird. Dieser Umstand wurde bereits ausführlich diskutiert und anerkannt. Dass der Markt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.074 m<sup>2</sup> nicht den von Regionalverband angegebenen Wert von 10.000 € / m<sup>2</sup> VK erreicht, liegt zudem daran, dass diese Annahme abhängig von der durchschnittlichen Filialgröße ist. Der Durchschnittswert des Anbieters Aldi Süd liegt derzeit bei rd. 850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Filiale. Mit 1.074 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist der angedachte Markt in Pliezhausen wesentlich größer. Da in der Handelswissenschaft unbestritten ist, dass sich die Flächenproduktivität nicht proportional zur Verkaufsfläche entwickelt, muss davon ausgegangen werden, dass die Flächenproduktivität des Aldi-Marktes deutlich unterhalb des bundesweiten Durchschnittswerts liegt.

### **Kaufkraftpotenzial des Aldi-Marktes**

Wie seitens des Regionalverbandes angeführt wurde, ändert sich an den Einwohnerpotenzialen im Einzugsgebiet zwischen den beiden Gutachten nichts. Dennoch hat sich das verfügbare Kaufkraftpotenzial geändert. Der Grund dafür sind angepasste Pro-Kopf-Ausgaben zwischen den Jahren 2017 und 2019. Aufgrund des langen Zeitraums zwischen den Gutachten wurden Anpassungen an die zur Verfügung stehende Kaufkraft im Lebensmittelbereich vorgenommen. So haben die Discounter in den vergangenen zwei Jahren einen Umsatzzuwachs von 6 % erzielt.<sup>3</sup>

### **Streuumsätze des Aldi-Marktes**

Zwischen den verschiedenen Gutachten kam es u. a. aufgrund veränderter Rahmenbedingungen im Einzugsgebiet zu einer Neubewertung der Streukundenanteile. Für den erweiterten Aldi-Markt wird nun nur noch ein Wert von rd. 19 % angenommen. Diese stammen aufgrund der räumlichen Nähe und regionalen Verkehrssituation überwiegend aus Walddorfhäslach. Durch die in Walddorfhäslach vorgesehene Modernisierung des Netto-Marktes wird dort die Eigenversorgung jedoch gestärkt, so dass sich die Kaufkraftzuflüsse nach Pliezhausen reduzieren. Wie hoch der tatsächliche Umsatzanteil aus Walddorfhäslach ist, kann ohne eine weitere, tiefergehende Untersuchung (z. B. Kundenbefragung) jedoch nicht exakt bestimmt werden.

<sup>1</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg Urteil vom 07.11.2017 5 S 1003/16; zuletzt bestätigt durch VGH Baden-Württemberg Urteil vom 28.05.2019 3 S 2811/17.

<sup>2</sup> Im Übrigen geht auch eine neue Publikation des Baden-Württembergischen Industrie- und Handelskammertags (Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018 / 2019 Baden-Württemberg) von deutlich niedrigeren Umsatzprognosen als der Regionalverband Neckar-Alb aus.

<sup>3</sup> Vgl. EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2019, S. 78.

**■ Auswirkungen einer Erweiterung des Netto-Marktes in Walddorfhäslach**

In Walddorfhäslach ist die Erweiterung des Netto-Marktes von 800 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> vorgesehen. Eine Erweiterung des Netto-Marktes in Walddorfhäslach auf dann rd. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche würde zu einer weiteren Stabilisierung des Standortes und damit seiner Versorgungsfunktion für die Gemeinde Walddorfhäslach beitragen. Im Rahmen der Verkaufsflächenerweiterung ist eine Modernisierung und Anpassung an die zukünftigen Anforderungen im Lebensmitteleinzelhandel zu erwarten. Aufgrund der dann größeren Verkaufsfläche und gesteigerten Attraktivität kann mit einem erhöhten Umsatz gerechnet werden. Damit sind die im Rahmen einer Erweiterung des Aldi-Marktes prognostizierten Umsatzumverteilungseffekte i. H. von rd. 3 – 4 % als worst-case-Betrachtung einzuschätzen. Die Umsatzumverteilungen sinken tendenziell. Mit der Modernisierung beider Standort (Aldi in Pliezhausen und Netto in Walddorfhäslach) wäre wieder eine ausgeglichene und beiderseits zukünftige Versorgungssituation gegeben.

Wir hoffen, mit den getätigten Erläuterungen die bestehenden Fragen des Regionalverbandes Neckar-Alb beantwortet zu haben. Sollten dennoch weiterhin Fragen bestehen, stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

GMA Gesellschaft für Markt-  
und Absatzforschung mbH



ppa. Gerhard Beck  
Dipl. Geogr.



Markus Hertner  
M. Sc. Wirtschaftsgeographie