

Ergänzende Stellungnahme

im Rahmen der

Gutachterliche Stellungnahme - Kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg - Nahversorgung D-Zentrum Burgholzstraße - Erweiterung der Ladenfläche im Auftrag von Matherm Wollwarenfabrik und Handelsges. mbH, Wiesenstr. 18, 36269 Philipps-
thal vom 26. Oktober 2016 sowie die ergänzende Stellungnahme vom 5. Dezember 2016.

In der gutachterlichen Stellungnahme vom 26. Oktober 2016 wurde eine geplante Verkaufsfläche von 995qm angenommen und begutachtet. Dabei wurde eine worst-case Betrachtung hinsichtlich der Raumleistungen vorgenommen. Die in der Stellungnahme angenommene Umsatzerwartung liegt daher grundsätzlich über dem tatsächlich zu erwartenden Umsatz des Projektes. Dieses Verfahren wird deswegen benutzt, um mögliche (kleine) Schwankungen bei der tatsächlichen baulichen Umsetzung auszugleichen. Aktuell sind im Bauantrag rd. 1.001,55qm Verkaufsfläche geplant. Rückschließend auf die bestehende Stellungnahme würde diese zusätzliche Verkaufsfläche (in der worst-case Betrachtung) etwa 5.300€ an Mehrumsatz bedeuten. Bezogen auf den geplanten bzw. zu erwartenden Gesamtumsatz jedoch eine vernachlässigbare Größenordnung. Selbst bei Umlage auf die Umsatzumverlagerung (%-Quote) sind die zu erwartenden Änderungen derart marginal, dass sich keine Änderung der bereits berechneten Umlenkungsquoten ergeben würde. Diese Varianz gilt bis zu einer Verkaufsfläche von 1.025qm.

Umsatzumlenkungen Nahrungs- und Genussmittel

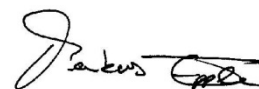
Gebiet	Umsatz Status Quo in Mio. Euro	Umsatzverlust in Mio. Euro	Umsatzumlenkungs- quote in %
D-Zentrum Burgholzstraße	4,5	---	---
Zone 1	4,5	---	---
C-Zentrum Katharinenviertel	3,8	-*	0,4
B-Zentrum Lindetalcenter	36,9	0,8	2,2
weitere nicht-integrierte Betriebe	4,8	0,4	8,3
C-Zentrum Straußstraße	5,1	-*	0,3
D-Zentrum Ponyweg	3,8	-*	0,2
Zone 2	54,4	1,2	2,2
Summe Einzugsgebiet (Zone 1+ 2)		1,2	
Kaufkraftrückflüsse und diffuse Zuflüsse		0,2	
		1,4	

Werte auf erste Nachkommastelle gerundet; -* Werte unter 100Teuro werden nicht dargestellt; ■ ergänzte Betrachtung

Zusammenfassung:

**Aus gutachterlicher Sicht ist die Varianz in der Verkaufsfläche in der vorliegenden Größenordnung unproblematisch!
Die Aussagen der Stellungnahmen vom 26. Oktober 2016 sowie vom 5. Dezmebr 2016 ändern sich nicht.**

Erlangen, den 29. März 2017



Markus Epple
Geschäftsführer