

Schneider+Straten
Gisbert Schneider
Ruhrtalstraße 22
40233 Düsseldorf

Telefon 0211 93 89 94 00
beratung@schneiderstraten.de

www.schneiderstraten.de

Düsseldorf, den 27.04.2023

Stellungnahme zu einem Drogeriemarkt auf dem ehemaligen Kasernengelände

Die Innenstädte unterliegen aktuell einem starken Transformationsprozess. Nicht nur in Emmerich am Rhein, sondern überall in Deutschland. In Städten ab 50.000 Einwohner wird der Anteil am stationären Handel zwar weniger, er wird aber immer ein bedeutender Teil des zukünftigen Nutzungsmixes bleiben. Ungewisser ist die Zukunft in Städten unter 50.000 Einwohner, hier schlägt die Krise des stationären Handels in einer Heftigkeit zu, dass es in Zukunft Innenstädte geben wird, in denen der Einzelhandel kein relevanter Teil der Nutzungen mehr sein wird.

Jede dieser Städte unter 50.000 Einwohner muss kämpfen um den Veränderungsprozess so zu durchlaufen, dass ein Nutzungsmix der Erdgeschosslagen entsteht, den die Bürger noch als annehmbar oder im günstigsten Fall als attraktiv einschätzen.

Emmerich mit seinen 31.000 Einwohnern befindet sich bereits seit längerer Zeit in diesem schwierigen Transformationsprozess und hat mit dem Weggang von beliebten Filialisten wie zum Beispiel Tchibo, Bonita und vor allem C&A bereits einige Rückschläge hinnehmen müssen. Der Schrumpfungsprozess des stationären Einzelhandels macht sich besonders bemerkbar in der Steinstraße mit einem hohen Leerstand, sowie auf der Kaßstraße zwischen Franz-Wolters-Platz und Kleiner Löwe. Hingegen gibt es in der Hauptlage der Kaßstraße weiterhin fast keinen offenen Leerstand. Leider sind aber viele der Geschäftsleute mit der Umsatzentwicklung nicht zufrieden und in Sorge um Ihre Zukunft.

Die Digitalisierung hat maßgeblich zu den enormen Frequenz- und damit Umsatzverlusten in den Innenstädten geführt. Zum einen sind Erledigungsgänge weggefallen wie zum Beispiel das Aufsuchen einer Bank (Kontoauszüge abholen und Überweisungsträger einwerfen), der Gang zum Fotogeschäft (Filme kaufen und Fotos abholen) sowie das Lottospielen, das heute von vielen online erledigt wird. Zum anderen haben die Branchen Bekleidung und Schuhe, die in der Vergangenheit die Zugpferde der Fußgängerzonen waren, ca. 40 % der Umsätze an den Online-Handel verloren. Dies alles stellt die Innenstädte vor enorme Herausforderungen.



Es gilt nun die verbleibenden Frequenzbringer zu halten und zu stärken. Dazu gehören vor allem die Drogeriemärkte, die mit ihrer Nahversorgungsfunktion die Bürger in kurzen Intervallen anziehen. In Emmerich profitieren die Geschäfte in der Fußgängerzone maßgeblich von der Kundenfrequenz des dm-Marktes. Falls in Emmerich nun ein Drogeriemarkt auf dem ehemaligen Kasernengelände entsteht, wird ein wesentlicher Teil der aktuellen Kunden des dm-Marktes seine Einkäufe in Zukunft nicht mehr in der Innenstadt erledigen und dies wird zu einer Frequenzminderung in den innerstädtischen Geschäften führen.

Zusätzlich besteht eine große Gefahr darin, dass nach Eröffnung eines dm-Marktes auf dem ehemaligen Kasernengeländes die dm-Filiale in der Innenstadt mittelfristig nicht weitergeführt wird. Genauso geschehen ist es in Erkelenz, wo Schneider+Straten ebenfalls für das Leerstands- und Ansiedlungsmanagement verantwortlich ist. Dort war dm Drogerie in der Vergangenheit sowohl in der Innenstadt als auch in Fachmarktlage neben Aldi vertreten und leider wurde 2018 die Innenstadtfiliale geschlossen. Drogeriemärkte können in Fachmarktlagen wirtschaftlicher arbeiten, weil dort etwa 700 Kunden am Tag benötigt werden, während es in Innenstädten schon mindestens 1.000 sein müssen. Grund ist, dass der durchschnittliche Umsatz pro Kunde in Fachmarktlagen deutlich höher ist als in Fußgängerzonen. Die umliegenden Geschäfte haben die Schließung der innerstädtischen dm-Filiale massiv zu spüren bekommen und so hat unter anderem der regionale Filialist Schuhhaus Zohren daraufhin bereits in 2019 eines seiner beiden Geschäfte in der Erkelenzer Innenstadt geschlossen.

Aktuell ist die Gesamtsituation und Nervenlage des innerstädtischen Einzelhandels noch wesentlich angespannter als 2019, weil Deutschland in einer Polykrise steckt. Eine Polykrise besteht aus vielen einzelnen Krisen. Sie existieren nicht einfach nebeneinander bzw. hintereinander, sondern beeinflussen sich auch gegenseitig negativ: erst die Corona-Lockdowns, dann der Ausbruch des Ukrainekriegs, daraus resultierend die Energiekrise, die nicht nur die Konsumentenstimmung auf einen historischen Tiefstand befördert hat, sondern bei den Einzelhändlern zusätzlich zu den geringeren Umsätzen auch die Betriebskosten hat explodieren lassen. Ein zusätzliches Geschehnis, wie zum Beispiel alleine schon die Nachricht der Ansiedlung von dm auf dem Kasernengelände, kann die Stimmung der innerstädtischen Gewerbetreibenden entscheidend zum Kippen bringen. Denn die Stimmungslage folgt jetzt, zum hoffentlich nahenden Ende der Polykrise, nur noch dem Motto durchhalten und dazu wird eine gute Perspektive benötigt, die dadurch massiv getrübt würde.

Zusätzlich zu den allgemeinen Entwicklungen, gibt es negative lokale Entwicklungen, die für die Gewerbetreibenden in der Emmericher Innenstadt besorgniserregend sind. Dazu zählen Umsatzeinbußen auf der Kaßstraße, seit das Parkhaus Rheinparkcenter im Oktober 2022 gebührenpflichtig geworden ist. Und ein überraschender Frequenzverlust in der Fußgängerzone seit der Eröffnung des Edeka Centers am Neumarkt, obwohl viele mit dem Gegenteil gerechnet haben.

Die Innenstadt lebt zu einem erheblichen Teil von niederländischen Kunden, die gerne nach Deutschland kommen um Lebensmittel und Drogerieartikel einzukaufen. Die Niederländer sind zum größten Teil nicht gewillt, in Emmerich Parkgebühren zu bezahlen und meiden deshalb das Parkhaus und teilweise nun auch die Innenstadt. Viele Einzelhändler führen Ihre Umsatzeinbußen darauf zurück.

Ein Beispiel ist die Boutique SABBA Fashion in der Kaßstraße 36. Nach eigenen Angaben kommen 90% der Kunden aus den Niederlanden und der Umsatz ist dort über 50% eingebrochen, seit die Parkgebühren im Rheincenter eingeführt worden sind.

Die meisten Beteiligten sind davon ausgegangen, dass durch die Eröffnung des Edeka Centers am Neumarkt aufgrund der zusätzlichen, zeitlich begrenzten kostenlosen Parkmöglichkeiten sich die Situation entschärfen würde. Leider ist das Gegenteil eingetreten. Der Neumarkt ist die „Neue City“ und die Passantenfrequenz zur Kaßstraße ist eingebrochen. Die Situation im dm-Markt verdeutlicht dies anschaulich. Der dm-Markt hat zwei Eingänge mit jeweils einem Kassenbereich, einmal zur Kaßstraße und einmal zum Neumarkt. Der Eingang zur Kaßstraße war immer der Haupteingang, an dem die Kasse standardmäßig besetzt war. Dies hat sich nun nach Eröffnung von Edeka im Februar verlagert, die Kasse zum Neumarkt ist nun die deutlich frequentierte Kasse. Es verstärkt den Eindruck, dass die Kunden aktuell den Neumarkt kaum noch verlassen, da dort die wichtigsten Waren zu erhalten sind und die Einzelhändler auf der Kaßstraße sehen sich mit abermals sinkenden Passantenfrequenzen konfrontiert.

Was bedeutet nun die aktuelle Faktenlage für die Entwicklung des aktuellen Kasernengeländes? Wenn dort neben dem Edeka auch ein dm-Markt eröffnet wird, geht der gesamten Innenstadt inklusive Neumarkt ein weiterer Teil der Kunden verloren, denn gerade bei den niederländischen Kunden stehen Lebensmittel und Drogeriewaren im Fokus. Die Innenstadt wird von dieser Zielgruppe dann nicht mehr angefahren. Alleine der Edeka als Nahversorger auf dem ehemaligen Kasernengelände könnte bereits eine Schwächung der Innenstadt darstellen, weil neben Lebensmitteln ein drogerieähnliches Angebot für den alltäglichen Bedarf in Küche und Bad verkauft wird.

Mit dem Ziel, den Kampf um den Schrumpfungsprozess des innerstädtischen Einzelhandels positiv zu gestalten, muss das zukünftige Handeln in Emmerich alleine daran gemessen werden, ob es frequenzbringend für die Innenstadt ist oder nicht.

Mit der Zustimmung der CDU, SPD und BGE zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes auf dem ehemaligen Kasernengeländes, laufen die Fraktionen Gefahr, als die Parteien in die Emmericher Geschichte einzugehen, die den entscheidenden Sargnagel für die Emmericher Innenstadt eingeschlagen haben.

Gerne stehen wir für weiterführende Fragen zur Verfügung.

Manuela Sommer
Projektmanagerin

Gisbert Schneider
Projektleitung