

ANHANG

1. TABELLEN ZUR BERECHNUNG DES NACHFRAGEVOLUMENS IM EINZUGSGEBIET
2. MARKTVERTEILUNGSRECHNUNGEN FÜR NONFOOD-WIRKUNGSANALYSEN:
 - 2.1 CITTI-PARK: MODISCHER BEDARF
 - 2.2 CITTI-PARK: BÜCHER
 - 2.3 CITTI-PARK: SPIELWAREN
 - 2.4 CITTI-PARK: HAUSHALTSWAREN/GLAS/PORZELLAN/KERAMIK
3. KLEINRÄUMIG FÜR ZENTRENKONZEPT UND NAHVERSORGUNG:
TABELLEN ZUR BERECHNUNG DES NACHFRAGEVOLUMENS FÜR PERIODISCHEN
BEDARF IM FLENSBURGER STADTGEBIET DIFFERENZIERT NACH MARKTBEREICHEN
4. MARKTVERTEILUNGSRECHNUNGEN FÜR WIRKUNGSANALYSEN ZUR NAHVERSORGUNG IN FLENSBURG
 - 4.1 AUSGANGSLAGE 2009/2010
 - 4.2 CITTI-PARK: LEBENSMITTEL-DISCOUNTER, DROGERIEKAUFHAUS
 - 4.3 KAUFLAND-VERBRAUCHERMARKT FL-SANDBERG, BAHNHOFSTRASSE
 - 4.4 LEBENSMITTEL-DISCOUNTER FL-NEUSTADT, ECKENER STRASSE
 - 4.5 LIDL LEBENSMITTELDISCOUNTER FL-WEICHE, OCHSENWEG

Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel. (040) 42 32 22-0
Fax (040) 42 32 22-12
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

1.1 Stadt Flensburg: Ableitung des Nachfragevolumens im Einzugsgebiet Sortiment: Periodischer Bedarf*) Ladenhandelsrelevante Verbrauchsausgaben; in Dänemark inkl. Verbrauchsausgaben im Versandhandel					
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2008	Verbr.-Ausg. Euro/Ew. p. a.	Ausg.-Vol. Tsd. Euro p. a.	Verteilung %
1 max. 5 km	Stadt Flensburg	88.718	2.616	232.094	17,3
2 max. 30 km	Deutsches Kern-Einzugsgebiet	93.345	2.669	249.138	18,6
3 max. 50 km	Deutsches Rand-Einzugsgebiet	178.719	2.630	469.976	35,1
4 max. 50 km	Dänisches Einzugsgebiet	129.290	3.011	389.316	29,0
	Gesamtes Einzugsgebiet	490.072	2.735	1.340.523	100,0
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2009)		2.700 Euro/Ew. p. a.		Elastizität:	0,28
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø DK 2009)		3.207 Euro/Ew. p. a.		Elastizität:	0,86
Kaufkraftkennziffer lt. GfK (Ø BRD/DK je =100)	Zone 1	89	2.616		
	Zone 2	96	2.669		
	Zone 3	91	2.630		
	Zone 4 (DK)	93	3.011		
*) Periodischer Bedarf = Nahrungs- und Genussmittel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Kosmetika, Pharmaziewaren, Zeitungen/Zeitschriften, Heimtierfutter					
Quelle: Eigene Berechnungen BulwienGesa AG, GfK-Kaufkraftkennziffern					

1.2 Stadt Flensburg: Ableitung des Nachfragevolumens im Einzugsgebiet Sortiment: Modischer Bedarf*)					
Ladenhandelsrelevante Verbrauchsausgaben; in Dänemark inkl. Verbrauchsausgaben im Versandhandel					
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2008	Verbr.-Ausg. Euro/Ew. p. a.	Ausg.-Vol. Tsd. Euro p. a.	Verteilung %
1 max. 5 km	Stadt Flensburg	88.718	534	47.338	15,0
2 max. 30 km	Deutsches Kern-Einzugsgebiet	93.345	584	54.541	17,2
3 max. 50 km	Deutsches Rand-Einzugsgebiet	178.719	547	97.691	30,9
4 max. 50 km	Dänisches Einzugsgebiet	129.290	903	116.707	36,9
	Gesamtes Einzugsgebiet	490.072	645	316.277	100,0
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2009)		614 Euro/Ew. p. a.		Elastizität:	1,18
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø DK 2009)		917 Euro/Ew. p. a.		Elastizität:	0,22
Kaufkraftkennziffer lt. GfK	Zone 1	89	534		
(Ø BRD/DK je =100)	Zone 2	96	584		
	Zone 3	91	547		
	Zone 4 (DK)	93	903		
*) Modischer Bedarf = Bekleidung inkl. Sportbekleidung, Schuhe inkl. Sportschuhe, Wäsche, modische Accessoires, Kurzwaren					
Quelle: Eigene Berechnungen BulwienGesa AG, GfK-Kaufkraftkennziffern					

1.3 Stadt Flensburg: Ableitung des Nachfragevolumens im Einzugsgebiet Sortiment: Elektro/Technik*)					
Ladenhandelsrelevante Verbrauchsausgaben; in Dänemark inkl. Verbrauchsausgaben im Versandhandel					
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2008	Verbr.-Ausg. Euro/Ew. p. a.	Ausg.-Vol. Tsd. Euro p. a.	Verteilung %
1 max. 5 km	Stadt Flensburg	88.718	338	29.948	14,8
2 max. 30 km	Deutsches Kern-Einzugsgebiet	93.345	374	34.891	17,2
3 max. 50 km	Deutsches Rand-Einzugsgebiet	178.719	347	61.994	30,6
4 max. 50 km	Dänisches Einzugsgebiet	129.290	584	75.443	37,3
	Gesamtes Einzugsgebiet	490.072	413	202.275	100,0
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2009)		395 Euro/Ew. p. a.		Elastizität:	1,31
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø DK 2009)		651 Euro/Ew. p. a.		Elastizität:	1,46
Kaufkraftkennziffer lt. GfK	Zone 1	89	338		
(Ø BRD/DK je =100)	Zone 2	96	374		
	Zone 3	91	347		
	Zone 4 (DK)	93	584		
*) Elölektro/Technik = Consumer Electronics (Hardware/Software), Haushaltselektrogeräte					
Quelle: Eigene Berechnungen BulwienGesa AG, GfK-Kaufkraftkennziffern					

1.4 Stadt Flensburg: Ableitung des Nachfragevolumens im Einzugsgebiet Sortiment: Heimwerken/Garten/Freizeit*)					
Ladenhandelsrelevante Verbrauchsausgaben; in Dänemark inkl. Verbrauchsausgaben im Versandhandel					
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2008	Verbr.-Ausg. Euro/Ew. p. a.	Ausg.-Vol. Tsd. Euro p. a.	Verteilung %
1 max. 5 km	Stadt Flensburg	88.718	464	41.179	15,8
2 max. 30 km	Deutsches Kern-Einzugsgebiet	93.345	530	49.498	19,0
3 max. 50 km	Deutsches Rand-Einzugsgebiet	178.719	481	85.992	33,0
4 max. 50 km	Dänisches Einzugsgebiet	129.290	648	83.736	32,2
	Gesamtes Einzugsgebiet	490.072	531	260.406	100,0
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2009)		569 Euro/Ew. p. a.		Elastizität:	1,66
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø DK 2009)		679 Euro/Ew. p. a.		Elastizität:	0,65
Kaufkraftkennziffer lt. GfK	Zone 1	89	464		
(Ø BRD/DK je =100)	Zone 2	96	530		
	Zone 3	91	481		
	Zone 4 (DK)	93	648		
*) Heimwerken/Garten/Freizeit = Bau- und Heimwerkerbedarf, Pflanzen und Gartenbedarf, Fahrräder, Kfz-Zubehör, Camping- und Sportartikel					
Quelle: Eigene Berechnungen BulwienGesa AG, GfK-Kaufkraftkennziffern					

1.5 Stadt Flensburg: Ableitung des Nachfragevolumens im Einzugsgebiet Sortiment: Einrichtungsbedarf*)					
Ladenhandelsrelevante Verbrauchsausgaben; in Dänemark inkl. Verbrauchsausgaben im Versandhandel					
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2008	Verbr.-Ausg. Euro/Ew. p. a.	Ausg.-Vol. Tsd. Euro p. a.	Verteilung %
1 max. 5 km	Stadt Flensburg	88.718	388	34.395	16,8
2 max. 30 km	Deutsches Kern-Einzugsgebiet	93.345	453	42.329	20,7
3 max. 50 km	Deutsches Rand-Einzugsgebiet	178.719	405	72.311	35,3
4 max. 50 km	Dänisches Einzugsgebiet	129.290	433	55.919	27,3
	Gesamtes Einzugsgebiet	490.072	418	204.954	100,0
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2009)		492 Euro/Ew. p. a.		Elastizität:	1,91
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø DK 2009)		475 Euro/Ew. p. a.		Elastizität:	1,26
Kaufkraftkennziffer lt. GfK (Ø BRD/DK je =100)	Zone 1	89	388		
	Zone 2	96	453		
	Zone 3	91	405		
	Zone 4 (DK)	93	433		
*) Einrichtungsbedarf = Wohnmöbel inkl. Einbauküchen und Gartenmöbel, Teppiche/Bodenbeläge, Heimtextilien, Wohnraumleuchten, Kunstgegenstände					
Quelle: Eigene Berechnungen BulwienGesa AG, GfK-Kaufkraftkennziffern					

1.6 Stadt Flensburg: Ableitung des Nachfragevolumens im Einzugsgebiet Sortiment: Persönlicher Bedarf/Hartwaren*)					
Ladenhandelsrelevante Verbrauchsausgaben; in Dänemark inkl. Verbrauchsausgaben im Versandhandel					
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2008	Verbr.-Ausg. Euro/Ew. p. a.	Ausg.-Vol. Tsd. Euro p. a.	Verteilung %
1 max. 5 km	Stadt Flensburg	88.718	373	33.081	15,5
2 max. 30 km	Deutsches Kern-Einzugsgebiet	93.345	418	39.052	18,3
3 max. 50 km	Deutsches Rand-Einzugsgebiet	178.719	385	68.731	32,2
4 max. 50 km	Dänisches Einzugsgebiet	129.290	562	72.628	34,0
	Gesamtes Einzugsgebiet	490.072	436	213.493	100,0
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2009)		445 Euro/Ew. p. a.		Elastizität:	1,46
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø DK 2009)		601 Euro/Ew. p. a.		Elastizität:	0,92
Kaufkraftkennziffer lt. GfK	Zone 1	89	373		
(Ø BRD/DK je =100)	Zone 2	96	418		
	Zone 3	91	385		
	Zone 4 (DK)	93	562		
*) Persönlicher Bedarf/Hartwaren = Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik (GPK), Spielwaren/Bastelbedarf, Bücher, Schreibwaren/Bürobedarf, Uhren/Schmuck, Musikalien, Optik/Akustik/Sanitätsbedarf, Zooartikel, Lederwaren, sonstige Hartwaren					
Quelle: Eigene Berechnungen BulwienGesa AG, GfK-Kaufkraftkennziffern					

1.6a Stadt Flensburg: Ableitung des Nachfragevolumens im Einzugsgebiet Sonderauswertung Teilsortiment: Bücher Ladenhandelsrelevante Verbrauchsausgaben; in Dänemark inkl. Verbrauchsausgaben im Versandhandel					
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2008	Verbr.-Ausg. Euro/Ew. p. a.	Ausg.-Vol. Tsd. Euro p. a.	Verteilung %
1 max. 5 km	Stadt Flensburg	88.718	65	5.792	17,0
2 max. 30 km	Deutsches Kern-Einzugsgebiet	93.345	72	6.725	19,8
3 max. 50 km	Deutsches Rand-Einzugsgebiet	178.719	67	11.978	35,3
4 max. 50 km	Dänisches Einzugsgebiet	129.290	73	9.483	27,9
	Gesamtes Einzugsgebiet	490.072	69	33.978	100,0
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2009)			76 Euro/Ew. p. a.	Elastizität:	1,27
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø DK 2009)			78 Euro/Ew. p. a.	Elastizität:	0,84
Kaufkraftkennziffer lt. GfK (Ø BRD/DK je =100)	Zone 1	89	65		
	Zone 2	96	72		
	Zone 3	91	67		
	Zone 4 (DK)	93	73		
Quelle: Eigene Berechnungen BulwienGesa AG, GfK-Kaufkraftkennziffern					

1.6b Stadt Flensburg: Ableitung des Nachfragevolumens im Einzugsgebiet Sonderauswertung Teilsortiment: Spielwaren Ladenhandelsrelevante Verbrauchsausgaben; in Dänemark inkl. Verbrauchsausgaben im Versandhandel					
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2008	Verbr.-Ausg. Euro/Ew. p. a.	Ausg.-Vol. Tsd. Euro p. a.	Verteilung %
1 max. 5 km	Stadt Flensburg	88.718	37	3.292	15,4
2 max. 30 km	Deutsches Kern-Einzugsgebiet	93.345	40	3.752	17,5
3 max. 50 km	Deutsches Rand-Einzugsgebiet	178.719	38	6.773	31,7
4 max. 50 km	Dänisches Einzugsgebiet	129.290	59	7.581	35,4
	Gesamtes Einzugsgebiet	490.072	44	21.398	100,0
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2009)			42 Euro/Ew. p. a.	Elastizität:	1,05
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø DK 2009)			60 Euro/Ew. p. a.	Elastizität:	0,32
Kaufkraftkennziffer lt. GfK	Zone 1	89	37		
(Ø BRD/DK je =100)	Zone 2	96	40		
	Zone 3	91	38		
	Zone 4 (DK)	93	59		
Quelle: Eigene Berechnungen BulwienGesa AG, GfK-Kaufkraftkennziffern					

1.6c Stadt Flensburg: Ableitung des Nachfragevolumens im Einzugsgebiet Sonderauswertung Teilsortiment: GPK/HHW/Geschenkartikel Ladenhandelsrelevante Verbrauchsausgaben; in Dänemark inkl. Verbrauchsausgaben im Versandhandel					
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2008	Verbr.-Ausg. Euro/Ew. p. a.	Ausg.-Vol. Tsd. Euro p. a.	Verteilung %
1 max. 5 km	Stadt Flensburg	88.718	79	6.986	15,5
2 max. 30 km	Deutsches Kern-Einzugsgebiet	93.345	91	8.484	18,8
3 max. 50 km	Deutsches Rand-Einzugsgebiet	178.719	82	14.631	32,4
4 max. 50 km	Dänisches Einzugsgebiet	129.290	117	15.089	33,4
	Gesamtes Einzugsgebiet	490.072	92	45.190	100,0
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2009)			98 Euro/Ew. p. a.	Elastizität:	1,77
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø DK 2009)			121 Euro/Ew. p. a.	Elastizität:	0,50
Kaufkraftkennziffer lt. GfK	Zone 1	89	79		
(Ø BRD/DK je =100)	Zone 2	96	91		
	Zone 3	91	82		
	Zone 4 (DK)	93	117		
Quelle: Eigene Berechnungen BulwienGesa AG, GfK-Kaufkraftkennziffern					

1.7 Stadt Flensburg: Ableitung des Nachfragevolumens im Einzugsgebiet Sortiment: Stationärer Einzelhandel insgesamt*) Ladenhandelsrelevante Verbrauchsausgaben; in Dänemark inkl. Verbrauchsausgaben im Versandhandel					
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2008	Verbr.-Ausg. Euro/Ew. p. a.	Ausg.-Vol. Tsd. Euro p. a.	Verteilung %
1 max. 5 km	Stadt Flensburg	88.718	4.712	418.014	16,5
2 max. 30 km	Deutsches Kern-Einzugsgebiet	93.345	5.030	469.500	18,5
3 max. 50 km	Deutsches Rand-Einzugsgebiet	178.719	4.793	856.687	33,8
4 max. 50 km	Dänisches Einzugsgebiet	129.290	6.139	793.738	31,3
	Gesamtes Einzugsgebiet	490.072	5.179	2.537.939	100,0
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2009)		5.216 Euro/Ew. p. a.		Elastizität:	0,87
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø DK 2009)		6.530 Euro/Ew. p. a.		Elastizität:	0,84
Kaufkraftkennziffer lt. GfK	Zone 1	89	4.712		
(Ø BRD/DK je =100)	Zone 2	96	5.030		
	Zone 3	91	4.793		
	Zone 4 (DK)	93	6.139		
*) inkl. Apotheken und Lebensmittelhandwerk, jedoch ohne Umsätze für Kfz und Brennstoffe, in Deutschland auch ohne Ausgaben im Versand- und Onlinehandel					
Quelle: Eigene Berechnungen BulwienGesa AG, GfK-Kaufkraftkennziffern					

2.1a Marktverteilung Flensburg; Ausgangslage													
Sortiment: Modischer Bedarf													
Handelsstandorte/ Marktgebiete mit Nr.	Zone 1 Flensbg.		Zone 2 Kern-EZG		Zone 3 Rand-EZG		Zone 4 EZG DK		EZG gesamt		externer Zufluss	Umsatz/Marktvol.	
	Tsd. €	p. a. %	Tsd. €	p. a. %	Tsd. €	p. a. %	Tsd. €	p. a. %	Tsd. €	p. a. %		Tsd. €	p. a. %
1 Innenstadt 1a inkl. Fl.bg.-Galerie	20.971	44,30	14.672	26,90	11.723	12,00	5.252	4,50	52.617	16,64	11.083	63.700	52,9
1 Innenstadt 1b/c-Lagen	8.994	19,00	6.000	11,00	4.396	4,50	2.101	1,80	21.491	6,79	3.909	25.400	21,1
1 Innenstadt Erg Norderstraße	1.183	2,50	273	0,50	98	0,10	58	0,05	1.612	0,51	188	1.800	1,5
1 Innenstadt gesamt	31.148	65,80	20.944	38,40	16.217	16,60	7.411	6,35	75.720	23,94	15.180	90.900	75,4
2 Anbieter Kernstadt-Nord	521	1,10	273	0,50	98	0,10	117	0,10	1.008	0,32	92	1.100	0,9
3 Anbieter Kernstadt-West	1.041	2,20	382	0,70	49	0,05	35	0,03	1.507	0,48	93	1.600	1,3
3 Citti-Park - Bestand	947	2,00	654	1,20	244	0,25	350	0,30	2.196	0,69	704	2.900	2,4
3 Citti-Park - Erweiterung Mode													
3 Citti-Park - Erweiterung Sportmode													
3 Citti-Park - Erweiterung Schuhe													
3 Citti-Park total	947	2,00	654	1,20	244	0,25	350	0,30	2.196	0,69	704	2.900	2,4
4 Anbieter Weiche	1.799	3,80	1.091	2,00	195	0,20	58	0,05	3.143	0,99	157	3.300	2,7
5 Anbieter Südstadt	710	1,50	327	0,60	195	0,20	58	0,05	1.291	0,41	209	1.500	1,2
5 Förde Park - Bestand	4.497	9,50	4.363	8,00	1.856	1,90	2.568	2,20	13.284	4,20	1.116	14.400	12,0
5 Förde Park - Erweiterung Mode													
5 Förde Park - Erweiterung Schuhe													
5 Förde Park total	4.497	9,50	4.363	8,00	1.856	1,90	2.568	2,20	13.284	4,20	1.116	14.400	12,0
6 Anbieter Kernstadt-Ost	852	1,80	164	0,30	98	0,10	58	0,05	1.172	0,37	28	1.200	1,0
7 Anbieter Fruerlund	284	0,60	55	0,10	98	0,10			436	0,14	64	500	0,4
8 Anbieter Mürwick	1.183	2,50	382	0,70	49	0,05			1.614	0,51	86	1.700	1,4
9 Anbieter Engelsby	1.041	2,20	273	0,50	49	0,05			1.363	0,43	37	1.400	1,2
10 Anbieter Tarup													
Bindung in Flensburg	44.024	93,00	28.907	53,00	19.147	19,60	10.655	9,13	102.734	32,48	17.766	120.500	100,0
außerhalb FL umgesetzt	3.314	7,00	25.634	47,00	78.544	80,40	106.052	90,87	213.543	67,52		= Gesamtumsatz in Flensburg	
Ausgabenvolumen	47.338	100,00	54.541	100,00	97.691	100,00	116.707	100,00	316.277	100,00			

Quelle: Eigene Berechnungen BulwienGesa AG

2.1b Marktverteilung Flensburg; nach Erweiterung Citti-Park Sortiment: Modischer Bedarf

Handelsstandorte/ Marktgebiete mit Nr.	Zone 1 Flensbg.		Zone 2 Kern-EZG		Zone 3 Rand-EZG		Zone 4 EZG DK		EZG gesamt		externer Zufluss	Umsatz/Marktvol.		Veränderung	
	Tsd. €	p. a. %	Tsd. €	p. a. %	Tsd. €	p. a. %	Tsd. €	p. a. %	Tsd. €	p. a. %		Tsd. €	p. a. %	Tsd. €	p. a. %
1 Innenstadt 1a inkl. Fl.bg.-Galerie	17.988	38,00	12.735	23,35	10.258	10,50	4.435	3,80	45.416	14,36	10.393	55.809	43,7	-7.891	-12,4
1 Innenstadt 1b/c-Lagen	7.915	16,72	5.154	9,45	3.908	4,00	1.751	1,50	18.727	5,92	3.500	22.227	17,4	-3.172	-12,5
1 Innenstadt Erg Norderstraße	1.136	2,40	245	0,45	98	0,10	58	0,05	1.538	0,49	170	1.708	1,3	-93	-5,1
1 Innenstadt gesamt	27.039	57,12	18.135	33,25	14.263	14,60	6.244	5,35	65.681	20,77	14.063	79.744	62,5	-11.156	-12,3
2 Anbieter Kernstadt-Nord	497	1,05	273	0,50	98	0,10	117	0,10	984	0,31	90	1.074	0,8	-26	-2,3
3 Anbieter Kernstadt-West	947	2,00	382	0,70	49	0,05	35	0,03	1.412	0,45	90	1.502	1,2	-98	-6,1
3 Citti-Park - Bestand	757	1,60	545	1,00	244	0,25	350	0,30	1.897	0,60	703	2.600	2,0	-299	-10,3
3 Citti-Park - Erweiterung Mode	4.970	10,50	4.145	7,60	3.126	3,20	1.751	1,50	13.992	4,42	2.508	16.500	12,9	16.500	
3 Citti-Park - Erweiterung Sportmode	710	1,50	600	1,10	586	0,60	292	0,25	2.188	0,69	312	2.500	2,0	2.500	
3 Citti-Park - Erweiterung Schuhe	568	1,20	491	0,90	488	0,50	233	0,20	1.781	0,56	219	2.000	1,6	2.000	
3 Citti-Park total	7.006	14,80	5.781	10,60	4.445	4,55	2.626	2,25	19.858	6,28	3.742	23.600	18,5	20.701	713,9
4 Anbieter Weiche	1.657	3,50	982	1,80	176	0,18	58	0,05	2.873	0,91	150	3.023	2,4	-278	-8,4
5 Anbieter Südstadt	615	1,30	327	0,60	195	0,20	58	0,05	1.196	0,38	200	1.396	1,1	-104	-6,9
5 Förde Park - Bestand	4.024	8,50	3.927	7,20	1.563	1,60	2.276	1,95	11.790	3,73	950	12.740	10,0	-1.661	-11,5
5 Förde Park - Erweiterung Mode															
5 Förde Park - Erweiterung Schuhe															
5 Förde Park total	4.024	8,50	3.927	7,20	1.563	1,60	2.276	1,95	11.790	3,73	950	12.740	10,0	-1.661	-11,5
6 Anbieter Kernstadt-Ost	795	1,68	164	0,30	98	0,10	58	0,05	1.115	0,35	25	1.140	0,9	-60	-5,0
7 Anbieter Fruerlund	260	0,55	55	0,10	98	0,10			413	0,13	62	475	0,4	-26	-5,1
8 Anbieter Mürwick	1.136	2,40	355	0,65	49	0,05			1.539	0,49	80	1.619	1,3	-81	-4,7
9 Anbieter Engelsby	994	2,10	273	0,50	49	0,05			1.316	0,42	35	1.351	1,1	-49	-3,5
10 Anbieter Tarup															
Bindung in Flensburg	44.971	95,00	30.652	56,20	21.082	21,58	11.472	9,83	108.177	34,20	19.487	127.664	100,0	7.164	5,9
außerhalb FL umgesetzt	2.367	5,00	23.889	43,80	76.609	78,42	105.235	90,17	208.100	65,80		= Gesamtumsatz in Flensburg			
Ausgabenvolumen	47.338	100,00	54.541	100,00	97.691	100,00	116.707	100,00	316.277	100,00					

Quelle: Eigene Berechnungen BulwienGesa AG

2.2a Marktverteilung Flensburg; Ausgangslage Sortiment: Bücher

Handelsstandorte/ Marktgebiete mit Nr.	Zone 1 Flensbg.		Zone 2 Kern-EZG		Zone 3 Rand-EZG		Zone 4 EZG DK		EZG gesamt		externer Zufluss	Umsatz/Marktvolumen	
	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%		Tsd. € p. a.	%
1 Innenstadt 1a inkl. Fl.bg.-Galerie	3.637	62,80	1.601	23,80	551	4,60	133	1,40	5.922	17,43	628	6.550	63,0
1 Innenstadt 1b/c-Lagen	695	12,00	303	4,50	120	1,00	9	0,10	1.127	3,32	123	1.250	12,0
1 Innenstadt Erg Norderstraße	87	1,50	34	0,50	12	0,10	5	0,05	137	0,40	13	150	1,4
1 Innenstadt gesamt	4.419	76,30	1.937	28,80	683	5,70	147	1,55	7.186	21,15	764	7.950	76,4
2 Anbieter Kernstadt-Nord													
3 Anbieter Kernstadt-West	197	3,40	34	0,50	6	0,05	5	0,05	241	0,71	9	250	2,4
3 Citti-Park - Bestand	290	5,00	135	2,00	72	0,60	76	0,80	572	1,68	128	700	6,7
3 Citti-Park - Erweiterung Bücher													
3 Citti-Park total	290	5,00	135	2,00	72	0,60	76	0,80	572	1,68	128	700	6,7
4 Anbieter Weiche													
5 Anbieter Südstadt	75	1,30	13	0,20	6	0,05			95	0,28	5	100	1,0
5 Förde Park - Bestand	492	8,50	404	6,00	192	1,60	152	1,60	1.239	3,65	61	1.300	12,5
5 Förde Park - Erweiterung Bücher													
5 Förde Park total	492	8,50	404	6,00	192	1,60	152	1,60	1.239	3,65	61	1.300	12,5
6 Anbieter Kernstadt-Ost													
7 Anbieter Fruerlund													
8 Anbieter Mürwick	87	1,50	13	0,20					100	0,30		100	1,0
9 Anbieter Engelsby													
10 Anbieter Tarup													
Bindung in Flensburg	5.560	96,00	2.535	37,70	958	8,00	379	4,00	9.433	27,76	967	10.400	100,0
außerhalb FL umgesetzt	232	4,00	4.190	62,30	11.020	92,00	9.104	96,00	24.545	72,24			
Ausgabenvolumen	5.792	100,00	6.725	100,00	11.978	100,00	9.483	100,00	33.978	100,00			

Quelle: Eigene Berechnungen BulwienGesa AG

2.2b Marktverteilung Flensburg; nach Erweiterung Citti-Park Sortiment: Bücher

Handelsstandorte/ Marktgebiete mit Nr.	Zone 1 Flensbg.		Zone 2 Kern-EZG		Zone 3 Rand-EZG		Zone 4 EZG DK		EZG gesamt		externer Zufluss	Umsatz/Marktvol.		Veränderung	
	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%		Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%
1 Innenstadt 1a inkl. Fl.bg.-Galerie	3.128	54,00	1.358	20,20	455	3,80	109	1,15	5.050	14,86	570	5.620	48,7	-929	-14,2
1 Innenstadt 1b/c-Lagen	620	10,70	269	4,00	96	0,80	5	0,05	989	2,91	110	1.099	9,5	-151	-12,1
1 Innenstadt Erg Norderstraße	81	1,40	27	0,40	12	0,10	5	0,05	125	0,37	12	137	1,2	-14	-9,0
1 Innenstadt gesamt	3.829	66,10	1.654	24,60	563	4,70	119	1,25	6.164	18,14	692	6.856	59,4	-1.093	-13,8
2 Anbieter Kernstadt-Nord															
3 Anbieter Kernstadt-West	174	3,00	27	0,40	6	0,05	5	0,05	211	0,62	8	219	1,9	-31	-12,3
3 Citti-Park - Bestand	35	0,60	20	0,30	6	0,05	5	0,05	66	0,19	14	80	0,7	-620	-88,6
3 Citti-Park - Erweiterung Bücher	985	17,00	874	13,00	659	5,50	190	2,00	2.707	7,97	393	3.100	26,8	3.100	
3 Citti-Park total	1.019	17,60	894	13,30	665	5,55	194	2,05	2.773	8,16	407	3.180	27,5	2.480	354,4
4 Anbieter Weiche															
5 Anbieter Südstadt	72	1,25	13	0,20	6	0,05			92	0,27	5	97	0,8	-3	-2,9
5 Förde Park - Bestand	382	6,60	336	5,00	162	1,35	109	1,15	989	2,91	110	1.099	9,5	-201	-15,5
5 Förde Park - Erweiterung Bücher															
5 Förde Park total	382	6,60	336	5,00	162	1,35	109	1,15	989	2,91	110	1.099	9,5	-201	-15,5
6 Anbieter Kernstadt-Ost															
7 Anbieter Fruerlund															
8 Anbieter Mürwick	84	1,45	13	0,20					97	0,29		97	0,8	-3	-2,9
9 Anbieter Engelsby															
10 Anbieter Tarup															
Bindung in Flensburg	5.560	96,00	2.939	43,70	1.401	11,70	427	4,50	10.327	30,39	1.222	11.549	100,0	1.149	11,0
außerhalb FL umgesetzt	232	4,00	3.786	56,30	10.577	88,30	9.056	95,50	23.651	69,61		= Gesamtumsatz in Flensburg			
Ausgabenvolumen	5.792	100,00	6.725	100,00	11.978	100,00	9.483	100,00	33.978	100,00					

Quelle: Eigene Berechnungen BulwienGesa AG

2.3a Marktverteilung Flensburg; Ausgangslage Sortiment: Spielwaren

Handelsstandorte/ Marktgebiete mit Nr.	Zone 1 Flensbg.		Zone 2 Kern-EZG		Zone 3 Rand-EZG		Zone 4 EZG DK		EZG gesamt		externer Zufluss	Umsatz/Marktvol.	
	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%		Tsd. € p. a.	%
1 Innenstadt 1a inkl. Fl.bg.-Galerie	839	25,50	413	11,00	142	2,10	61	0,80	1.455	6,80	145	1.600	32,3
1 Innenstadt 1b/c-Lagen	658	20,00	300	8,00	108	1,60	38	0,50	1.105	5,16	95	1.200	24,2
1 Innenstadt Erg Norderstraße	165	5,00	56	1,50	20	0,30	4	0,05	245	1,14	5	250	5,1
1 Innenstadt gesamt	1.662	50,50	769	20,50	271	4,00	102	1,35	2.805	13,11	245	3.050	61,6
2 Anbieter Kernstadt-Nord													
3 Anbieter Kernstadt-West	76	2,30	15	0,40	3	0,05	4	0,05	98	0,46	2	100	2,0
3 Citti-Park - Bestand	115	3,50	94	2,50	34	0,50	38	0,50	281	1,31	69	350	7,1
3 Citti-Park - Erweiterung Spw.													
3 Citti-Park total	115	3,50	94	2,50	34	0,50	38	0,50	281	1,31	69	350	7,1
4 Anbieter Weiche	145	4,40	45	1,20	3	0,05	4	0,05	197	0,92	3	200	4,0
5 Anbieter Südstadt	99	3,00	45	1,20	27	0,40	15	0,20	186	0,87	14	200	4,0
5 Förde Park - Bestand	313	9,50	225	6,00	88	1,30	61	0,80	687	3,21	63	750	15,1
5 Förde Park - Erweiterung Spw.													
5 Förde Park total	313	9,50	225	6,00	88	1,30	61	0,80	687	3,21	63	750	15,1
6 Anbieter Kernstadt-Ost													
7 Anbieter Fruerlund													
8 Anbieter Mürwick	148	4,50	38	1,00	7	0,10			192	0,90	8	200	4,0
9 Anbieter Engelsby	76	2,30	19	0,50	3	0,05			98	0,46	2	100	2,0
10 Anbieter Tarup													
Bindung in Flensburg	2.634	80,00	1.249	33,30	437	6,45	224	2,95	4.544	21,23	406	4.950	100,0
außerhalb FL umgesetzt	658	20,00	2.503	66,70	6.336	93,55	7.357	97,05	16.854	78,77		= Gesamtumsatz in Flensburg	
Ausgabenvolumen	3.292	100,00	3.752	100,00	6.773	100,00	7.581	100,00	21.398	100,00			

Quelle: Eigene Berechnungen BulwienGesa AG

2.3b Marktverteilung Flensburg; nach Erweiterung Citti-Park Sortiment: Spielwaren

Handelsstandorte/ Marktgebiete mit Nr.	Zone 1 Flensbg.		Zone 2 Kern-EZG		Zone 3 Rand-EZG		Zone 4 EZG DK		EZG gesamt		externer Zufluss	Umsatz/Marktvolumen		Veränderung	
	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%		Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%
Innenstadt 1a inkl. Galerie	731	22,20	319	8,50	112	1,65	45	0,60	1.207	5,64	100	1.307	20,6	-293	-18,3
Innenstadt 1b/c	593	18,00	231	6,15	81	1,20	23	0,30	927	4,33	75	1.002	15,8	-198	-16,5
Innenstadt Erg Nord	148	4,50	49	1,30	14	0,20	4	0,05	214	1,00	5	219	3,4	-31	-12,3
1 Innenstadt gesamt	1.472	44,70	598	15,95	207	3,05	72	0,95	2.349	10,98	180	2.529	39,8	-521	-17,1
2 Anbieter Kernstadt-Nord															
3 Anbieter Kernstadt-West	66	2,00	13	0,35	3	0,05	4	0,05	86	0,40		86	1,4	-14	-13,8
3 Citti-Park - Bestand	99	3,00	75	2,00	27	0,40	38	0,50	239	1,12	60	299	4,7	-51	-14,6
3 Citti-Park - Erweiterung Spw.	724	22,00	544	14,50	406	6,00	227	3,00	1.902	8,89	298	2.200	34,6	2.200	
3 Citti-Park total	823	25,00	619	16,50	433	6,40	265	3,50	2.141	10,01	358	2.499	39,3	2.149	614,4
4 Anbieter Weiche	138	4,20	41	1,10	3	0,05	4	0,05	187	0,87	5	192	3,0	-8	-4,2
5 Anbieter Südstadt	92	2,80	41	1,10	24	0,35	11	0,15	169	0,79	12	181	2,8	-20	-9,8
5 Förde Park - Bestand	263	8,00	176	4,70	75	1,10	38	0,50	552	2,58	45	597	9,4	-152	-20,3
5 Förde Park - Erweiterung Spw.															
5 Förde Park total	263	8,00	176	4,70	75	1,10	38	0,50	552	2,58	45	597	9,4	-152	-20,3
6 Anbieter Kernstadt-Ost															
7 Anbieter Fruerlund															
8 Anbieter Mürwick	138	4,20	34	0,90	3	0,05			175	0,82	7	182	2,9	-18	-9,0
9 Anbieter Engelsby	69	2,10	15	0,40					84	0,39	6	90	1,4	-10	-9,7
10 Anbieter Tarup															
Bindung in Flensburg	3.062	93,00	1.538	41,00	748	11,05	394	5,20	5.743	26,84	613	6.356	100,0	1.406	28,4
außerhalb FL umgesetzt	230	7,00	2.214	59,00	6.025	88,95	7.187	94,80	15.655	73,16		= Gesamtumsatz in Flensburg			
Ausgabenvolumen	3.292	100,00	3.752	100,00	6.773	100,00	7.581	100,00	21.398	100,00					

Quelle: Eigene Berechnungen BulwienGesa AG

2.4a Marktverteilung Flensburg; Ausgangslage													
Sortiment: Haushaltswaren/Glas/Porzellan/Keramik/Geschenkartiel													
Handelsstandorte/ Marktgebiete mit Nr.	Zone 1 Flensbg.		Zone 2 Kern-EZG		Zone 3 Rand-EZG		Zone 4 EZG DK		EZG gesamt		externer Zufluss	Umsatz/Marktvol.	
	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%		Tsd. € p. a.	%
1 Innenstadt 1a inkl. Fl.bg.-Galerie	2.480	35,50	1.934	22,80	1.039	7,10	528	3,50	5.981	13,24	1.119	7.100	42,3
1 Innenstadt 1b/c-Lagen	699	10,00	424	5,00	219	1,50	121	0,80	1.463	3,24	337	1.800	10,7
1 Innenstadt Erg Norderstraße	119	1,70	127	1,50	102	0,70	45	0,30	394	0,87	56	450	2,7
1 Innenstadt gesamt	3.297	47,20	2.486	29,30	1.361	9,30	694	4,60	7.838	17,34	1.512	9.350	55,7
2 Anbieter Kernstadt-Nord	210	3,00	110	1,30	59	0,40	91	0,60	469	1,04	81	550	3,3
3 Anbieter Kernstadt-West	489	7,00	212	2,50	59	0,40	15	0,10	775	1,71	75	850	5,1
3 Citti-Park - Bestand	454	6,50	339	4,00	146	1,00	226	1,50	1.166	2,58	334	1.500	8,9
3 Citti-Park - Erweit. HHW/GPK													
3 Citti-Park total	454	6,50	339	4,00	146	1,00	226	1,50	1.166	2,58	334	1.500	8,9
4 Anbieter Weiche	335	4,80	136	1,60	73	0,50	30	0,20	574	1,27	26	600	3,6
5 Anbieter Südstadt	161	2,30	85	1,00	59	0,40	15	0,10	319	0,71	31	350	2,1
5 Förde Park - Bestand	664	9,50	551	6,50	293	2,00	302	2,00	1.810	4,00	190	2.000	11,9
5 Förde Park - Erweit. HHW/GPK													
5 Förde Park total	664	9,50	551	6,50	293	2,00	302	2,00	1.810	4,00	190	2.000	11,9
6 Anbieter Kernstadt-Ost	105	1,50	34	0,40	7	0,05			146	0,32	4	150	0,9
7 Anbieter Fruerlund	279	4,00	110	1,30	29	0,20			419	0,93	31	450	2,7
8 Anbieter Mürwick	363	5,20	144	1,70	59	0,40			566	1,25	34	600	3,6
9 Anbieter Engelsby	279	4,00	102	1,20	7	0,05			389	0,86	11	400	2,4
10 Anbieter Tarup													
Bindung in Flensburg	6.637	95,00	4.310	50,80	2.151	14,70	1.373	9,10	14.470	32,02	2.329	16.799	100,0
außerhalb FL umgesetzt	349	5,00	4.174	49,20	12.480	85,30	13.716	90,90	30.720	67,98		= Gesamtumsatz in Flensburg	
Ausgabenvolumen	6.986	100,00	8.484	100,00	14.631	100,00	15.089	100,00	45.190	100,00			
Quelle: Eigene Berechnungen BulwienGesa AG													

2.4b Marktverteilung Flensburg; nach Erweiterung Citti-Park Sortiment: Haushaltswaren/Glas/Porzellan/Keramik

Handelsstandorte/ Marktgebiete mit Nr.	Zone 1 Flensbg.		Zone 2 Kern-EZG		Zone 3 Rand-EZG		Zone 4 EZG DK		EZG gesamt		externer Zufluss	Umsatz/Marktvol.		Veränderung	
	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%		Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%
1 Innenstadt 1a inkl. Fl.bg.-Galerie	2.284	32,70	1.790	21,10	922	6,30	453	3,00	5.449	12,06	1.020	6.469	37,2	-631	-8,9
1 Innenstadt 1b/c-Lagen	629	9,00	386	4,55	198	1,35	98	0,65	1.310	2,90	310	1.620	9,3	-180	-10,0
1 Innenstadt Erg Norderstraße	115	1,65	119	1,40	95	0,65	45	0,30	374	0,83	55	429	2,5	-20	-4,5
1 Innenstadt gesamt	3.028	43,35	2.295	27,05	1.214	8,30	596	3,95	7.134	15,79	1.385	8.519	49,0	-831	-8,9
2 Anbieter Kernstadt-Nord	203	2,90	102	1,20	59	0,40	83	0,55	446	0,99	80	526	3,0	-24	-4,4
3 Anbieter Kernstadt-West	475	6,80	195	2,30	51	0,35	15	0,10	736	1,63	70	806	4,6	-43	-5,1
3 Citti-Park - Bestand	384	5,50	305	3,60	146	1,00	226	1,50	1.062	2,35	290	1.352	7,8	-148	-9,9
3 Citti-Park - Erweiterung HHW/GPK	524	7,50	424	5,00	293	2,00	257	1,70	1.497	3,31	403	1.900	10,9	1.900	
3 Citti-Park total	908	13,00	730	8,60	439	3,00	483	3,20	2.560	5,66	693	3.253	18,7	1.752	116,8
4 Anbieter Weiche	314	4,50	127	1,50	66	0,45	30	0,20	538	1,19	25	563	3,2	-38	-6,3
5 Anbieter Südstadt	154	2,20	81	0,95	59	0,40	15	0,10	308	0,68	30	338	1,9	-12	-3,5
5 Förde Park - Bestand	622	8,90	509	6,00	256	1,75	272	1,80	1.658	3,67	175	1.833	10,5	-166	-8,3
5 Förde Park - Erweiterung HHW/GP															
5 Förde Park total	622	8,90	509	6,00	256	1,75	272	1,80	1.658	3,67	175	1.833	10,5	-166	-8,3
6 Anbieter Kernstadt-Ost	101	1,45	30	0,35	7	0,05			138	0,31	4	142	0,8	-8	-5,2
7 Anbieter Fruerlund	272	3,90	106	1,25	29	0,20			408	0,90	30	438	2,5	-12	-2,7
8 Anbieter Mürwick	356	5,10	140	1,65	51	0,35			547	1,21	30	577	3,3	-23	-3,8
9 Anbieter Engelsby	272	3,90	98	1,15	7	0,05			377	0,83	10	387	2,2	-12	-3,1
10 Anbieter Tarup															
Bindung in Flensburg	6.707	96,00	4.412	52,00	2.239	15,30	1.494	9,90	14.851	32,86	2.532	17.383	100,0	583	3,5
außerhalb FL umgesetzt	279	4,00	4.072	48,00	12.392	84,70	13.595	90,10	30.339	67,14		= Gesamtumsatz in Flensburg			
Ausgabenvolumen	6.986	100,00	8.484	100,00	14.631	100,00	15.089	100,00	45.190	100,00					

Quelle: Eigene Berechnungen BulwienGesa AG

3 Stadt Flensburg: Ableitung des Nachfragevolumens (2009) im Stadtgebiet, differenziert nach Marktbereichen Sortiment: Periodischer Bedarf					
Stat. Bezirk	Marktbereich	Einwohner per 31.12.2008	Verbr.-Ausg. €/Ew. p. a.	Ausg.-Vol. Tsd. € p. a.	Verteilung %
01	1 Altstadt	3.319	2.613	8.673	3,7
022, 03	2 Kernstadt-Nord (Neustadt-Nord, Nordstadt)	12.145	2.590	31.460	13,6
021, 04, 05	3 Kernstadt-West (Duburg, Westl. Höhe, Friesischer Berg)	16.989	2.598	44.136	19,0
06	4 Weiche	6.387	2.643	16.883	7,3
07	5 Südstadt	3.981	2.643	10.523	4,5
08, 09	6 Kernstadt-Ost (Sandberg, Jürgensby)	13.598	2.616	35.579	15,3
10, 111, 112	7 Fruerlund/Osbek (Fruerlund, Stützpunkt, Osbek)	9.822	2.624	25.777	11,1
113, 114, 115	8 Mürwik (ohne Stützpunkt und Osbek)	10.835	2.640	28.599	12,3
12	9 Engelsby	7.901	2.617	20.676	8,9
13	10 Tarup	3.741	2.617	9.790	4,2
1 - 13	Stadt Flensburg	88.718	2.616	232.095	100,0
Für Wirkungsanalyse Lidl-Projekt FL-Weiche	Ehemalige Gemeinde Jarplund-Weding (nachrichtlich, als Bestandteil des EZG Flensburg-Weiche)	4.460	2.734	12.194	
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2009)		2.700 €/Ew. p. a.		Elastizität: 0,28	
Kaufkraftkennziffer lt. GfK (Ø BRD =100)	Altstadt	89	2.613		
	Kernstadt-Nord	86	2.590		
	Kernstadt-West	87	2.598		
	Weiche	93	2.643		
	Südstadt	93	2.643		
	Kernstadt-Ost	89	2.616		
	Fruerlund/Osbek	90	2.624		
	Mürwik	92	2.640		
	Engelsby	89	2.617		
	Tarup	89	2.617		
	zusätzlich: Jarplund-Weding	104,5	2.734		

4.1 MARKTVERTEILUNG für den Einzelhandel mit periodischem Bedarf in der Stadt Flensburg - Ausgangslage 2009/2010

Nachfrage und Umsätze p. a. nach Marktbereichen in Tsd. € p. a.

Standortbereiche	Marktbereich 1 Altstadt		Marktbereich 2 Kernstadt-Nord		Marktbereich 3 Kernstadt-West		Marktbereich 4 Weiche		Marktbereich 5 Südstadt		Marktbereich 6 Kernstadt-Ost		Marktbereich 7 Frueerlund/Osbek		Marktbereich 8 Mürwik		Marktbereich 9 Engelsby		Marktbereich 10 Tarup		KK-Bindung Flensburg total		Ext. Zufluss	Ges.-Ums./MV in Flensburg	
	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	Tsd. €	%
1 Altstadt gesamt	4.206	48,50	3.272	10,40	5.341	12,10	793	4,70	695	6,60	5.372	15,10	1.521	5,90	1.258	4,40	992	4,80	558	5,70	24.009	10,34	15.491	39.500	11,9
Streulagen Nord	147	1,70	9.438	30,00	794	1,80	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	10.380	4,47	20.121	30.501	9,2
ZVB Neustadt	1.665	19,20	9.123	29,00	1.854	4,20	51	0,30	21	0,20	71	0,20	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	12.785	5,51	6.615	19.400	5,8
2 Kernstadt Nord gesamt	1.813	20,90	18.561	59,00	2.648	6,00	51	0,30	21	0,20	71	0,20	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	23.165	9,98	26.736	49.901	15,0
Streulagen Duburg	78	0,90	787	2,50	4.414	10,00	17	0,10	11	0,10	36	0,10	26	0,10	29	0,10	21	0,10	20	0,20	5.436	2,34	314	5.750	1,7
Streulagen Westl. Höhe	61	0,70	157	0,50	3.531	8,00	17	0,10	11	0,10	36	0,10	26	0,10	29	0,10	21	0,10	10	0,10	3.897	1,68	303	4.200	1,3
Streulagen Friesischer Berg	61	0,70	94	0,30	5.076	11,50	17	0,10	11	0,10	36	0,10	26	0,10	29	0,10	21	0,10	10	0,10	5.379	2,32	221	5.600	1,7
ZVB West	173	2,00	157	0,50	12.579	28,50	253	1,50	105	1,00	249	0,70	103	0,40	86	0,30	62	0,30	59	0,60	13.827	5,96	1.823	15.650	4,7
GE-Lage Westerallee	9	0,10	31	0,10	132	0,30	34	0,20	11	0,10	36	0,10	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	252	0,11	348	600	0,2
EKZ Citti-Park	546	6,30	2.202	7,00	3.531	8,00	1.519	9,00	631	6,00	1.957	5,50	1.547	6,00	1.144	4,00	1.137	5,50	587	6,00	14.802	6,38	29.798	44.600	13,4
3 Kernstadt West gesamt	928	10,70	3.429	10,90	29.262	66,30	1.857	11,00	779	7,40	2.348	6,60	1.727	6,70	1.316	4,60	1.261	6,10	685	7,00	43.593	18,78	32.807	76.400	23,0
Weiche, Streulagen+GE	17	0,20	157	0,50	221	0,50	2.532	15,00	53	0,50	178	0,50	52	0,20	29	0,10	21	0,10	10	0,10	3.269	1,41	1.031	4.300	1,3
ZVB Weiche	43	0,50	157	0,50	221	0,50	8.441	50,00	210	2,00	142	0,40	52	0,20	57	0,20	41	0,20	20	0,20	9.385	4,04	5.415	14.800	4,5
4 Weiche gesamt	61	0,70	315	1,00	441	1,00	10.974	65,00	263	2,50	320	0,90	103	0,40	86	0,30	62	0,30	29	0,30	12.654	5,45	6.446	19.100	5,8
EKZ Förde-Park	702	8,10	2.045	6,50	2.648	6,00	1.773	10,50	4.998	47,50	6.155	17,30	1.804	7,00	1.087	3,80	1.075	5,20	1.860	19,00	24.148	10,40	27.752	51.900	15,6
Streulagen Süd	61	0,70	126	0,40	221	0,50	101	0,60	2.768	26,30	534	1,50	129	0,50	57	0,20	41	0,20	88	0,90	4.125	1,78	375	4.500	1,4
5 Südstadt gesamt	763	8,80	2.171	6,90	2.869	6,50	1.874	11,10	7.766	73,80	6.689	18,80	1.933	7,50	1.144	4,00	1.116	5,40	1.948	19,90	28.273	12,18	28.127	56.400	17,0
Streulagen Ost	26	0,30	0	0,00	0	0,00	0	0,00	63	0,60	8.397	23,60	180	0,70	29	0,10	83	0,40	1.038	10,60	9.815	4,23	284	10.099	3,0
ZVB Hafermarkt	156	1,80	0	0,00	0	0,00	0	0,00	32	0,30	5.159	14,50	464	1,80	0	0,00	0	0,00	333	3,40	6.143	2,65	157	6.300	1,9
6 Kernstadt Ost gesamt	182	2,10	0	0,00	0	0,00	0	0,00	95	0,90	13.555	38,10	644	2,50	29	0,10	83	0,40	1.371	14,00	15.959	6,88	441	16.400	4,9
ZVB Frueerlund	43	0,50	31	0,10	44	0,10	17	0,10	11	0,10	640	1,80	6.444	25,00	572	2,00	103	0,50	49	0,50	7.955	3,43	1.745	9.700	2,9
Streulagen Frueerlund	9	0,10	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	36	0,10	2.320	9,00	57	0,20	0	0,00	0	0,00	2.421	1,04	178	2.599	0,8
Streulagen Osbek	9	0,10	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	356	1,00	4.975	19,30	315	1,10	0	0,00	0	0,00	5.654	2,44	246	5.900	1,8
7 Frueerlund/Osbek gesamt	61	0,70	31	0,10	44	0,10	17	0,10	11	0,10	1.032	2,90	13.739	53,30	944	3,30	103	0,50	49	0,50	16.031	6,91	2.169	18.200	5,5
ZVB Twedter Plack	9	0,10	31	0,10	44	0,10	0	0,00	11	0,10	178	0,50	1.366	5,30	11.154	39,00	207	1,00	10	0,10	13.009	5,61	2.091	15.100	4,5
Bereich Famila	17	0,20	63	0,20	132	0,30	34	0,20	42	0,40	1.423	4,00	1.933	7,50	4.719	16,50	2.688	13,00	881	9,00	11.933	5,14	2.567	14.500	4,4
Kleinhandel Mürwik	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	658	2,30	21	0,10	0	0,00	678	0,29	22	700	0,2
8 Mürwik gesamt	26	0,30	94	0,30	177	0,40	34	0,20	53	0,50	1.601	4,50	3.299	12,80	16.530	57,80	2.915	14,10	891	9,10	25.620	11,04	4.680	30.300	9,1
Streulagen Engelsby	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	427	1,20	180	0,70	2.174	7,60	6.947	33,60	1.292	13,20	11.020	4,75	379	11.399	3,4
ZVB Engelsby	26	0,30	0	0,00	0	0,00	0	0,00	53	0,50	1.672	4,70	722	2,80	2.717	9,50	5.686	27,50	1.615	16,50	12.491	5,38	1.210	13.701	4,1
9 Engelsby gesamt	26	0,30	0	0,00	0	0,00	0	0,00	53	0,50	2.099	5,90	902	3,50	4.890	17,10	12.633	61,10	2.908	29,70	23.511	10,13	1.589	25.100	7,6
10 Tarup gesamt	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	21	0,10	617	6,30	637	0,27	63	700	0,2
Kaufkraft-Bindung in FL	8.066	93,00	27.874	88,60	40.782	92,40	15.600	92,40	9.734	92,50	33.088	93,00	23.869	92,60	26.197	91,60	19.187	92,80	9.055	92,50	213.452	91,97	118.549	332.001	100,0
Nicht in FL gebunden	607	7,00	3.586	11,40	3.354	7,60	1.283	7,60	789	7,50	2.491	7,00	1.907	7,40	2.402	8,40	1.489	7,20	734	7,50	18.643	8,03			
AUSGABENVOLUMEN	8.673	100,00	31.460	100,00	44.136	100,00	16.883	100,00	10.523	100,00	35.579	100,00	25.777	100,00	28.599	100,00	20.676	100,00	9.790	100,00	232.095	100,00			= Marktvolumen

Quelle: Eigene Berechnungen BulwienGesa AG.

4.2 MARKTVERTEILUNG für den Einzelhandel mit periodischem Bedarf in der Stadt Flensburg - Szenario nach Markteintritt Citti-Park-Erweiterung

Nachfrage und Umsätze p. a. nach Marktbereichen in Tsd. € p. a.

Standortbereiche	Marktbereich 1 Altstadt		Marktbereich 2 Kernstadt-Nord		Marktbereich 3 Kernstadt-West		Marktbereich 4 Weiche		Marktbereich 5 Südstadt		Marktbereich 6 Kernstadt-Ost		Marktbereich 7 Fruehlund/Osbek		Marktbereich 8 Mürwik		Marktbereich 9 Engelsby		Marktbereich 10 Tarup		KK-Bindung Flensburg total		Ext. Zufluss Tsd. € p. a.	Ges.-Ums./MV in Flensburg		Veränderung Δ	
	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%		Tsd. €	%	Tsd. €	%
1 Altstadt gesamt	4.137	47,70	3.083	9,80	4.899	11,10	692	4,10	652	6,20	5.159	14,50	1.444	5,60	1.201	4,20	951	4,60	529	5,40	22.747	9,80	14.530	37.277	11,1	-2.223	-5,6
Streulagen Nord	143	1,65	9.344	29,70	750	1,70	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	10.237	4,41	19.590	29.827	8,9	-674	-2,2
ZVB Neustadt	1.639	18,90	8.998	28,60	1.721	3,90	51	0,30	21	0,20	71	0,20	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	12.501	5,39	6.260	18.761	5,6	-639	-3,3
2 Kernstadt Nord gesamt	1.782	20,55	18.341	58,30	2.472	5,60	51	0,30	21	0,20	71	0,20	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	22.738	9,80	25.850	48.588	14,5	-1.313	-2,6
Streulagen Duburg	78	0,90	787	2,50	4.281	9,70	17	0,10	11	0,10	36	0,10	26	0,10	29	0,10	21	0,10	20	0,20	5.303	2,29	306	5.609	1,7	-140	-2,4
Streulagen Westl. Höhe	61	0,70	157	0,50	3.443	7,80	17	0,10	11	0,10	36	0,10	26	0,10	29	0,10	21	0,10	10	0,10	3.808	1,64	290	4.098	1,2	-101	-2,4
Streulagen Friesischer Berg	61	0,70	94	0,30	4.943	11,20	17	0,10	11	0,10	36	0,10	26	0,10	29	0,10	21	0,10	10	0,10	5.246	2,26	217	5.463	1,6	-136	-2,4
ZVB West	173	2,00	142	0,45	12.138	27,50	203	1,20	95	0,90	249	0,70	103	0,40	86	0,30	62	0,30	59	0,60	13.309	5,73	1.700	15.009	4,5	-641	-4,1
GE-Lage Westerallee	9	0,10	31	0,10	132	0,30	34	0,20	11	0,10	36	0,10	0		0		0		0		252	0,11	340	592	0,2	-8	-1,3
EKZ Citti-Park	737	8,50	2.831	9,00	5.296	12,00	2.195	13,00	789	7,50	2.668	7,50	1.804	7,00	1.573	5,50	1.447	7,00	783	8,00	20.125	8,67	35.875	56.000	16,7	11.400	25,6
3 Kernstadt West gesamt	1.119	12,90	4.043	12,85	30.233	68,50	2.482	14,70	926	8,80	3.060	8,60	1.985	7,70	1.745	6,10	1.571	7,60	881	9,00	48.044	20,70	38.728	86.772	25,9	10.373	13,6
Weiche, Streulagen+GE	17	0,20	157	0,50	221	0,50	2.482	14,70	53	0,50	178	0,50	52	0,20	29	0,10	21	0,10	10	0,10	3.218	1,39	1.031	4.249	1,3	-51	-1,2
ZVB Weiche	43	0,50	157	0,50	221	0,50	8.197	48,55	210	2,00	142	0,40	52	0,20	57	0,20	41	0,20	20	0,20	9.140	3,94	5.280	14.420	4,3	-380	-2,6
4 Weiche gesamt	61	0,70	315	1,00	441	1,00	10.678	63,25	263	2,50	320	0,90	103	0,40	86	0,30	62	0,30	29	0,30	12.359	5,32	6.311	18.670	5,6	-430	-2,3
EKZ Förde-Park	633	7,30	1.919	6,10	2.383	5,40	1.621	9,60	4.946	47,00	5.906	16,60	1.727	6,70	1.030	3,60	1.013	4,90	1.791	18,30	22.969	9,90	26.200	49.169	14,7	-2.731	-5,3
Streulagen Süd	61	0,70	126	0,40	221	0,50	93	0,55	2.757	26,20	498	1,40	129	0,50	57	0,20	41	0,20	88	0,90	4.071	1,75	369	4.440	1,3	-61	-1,3
5 Südstadt gesamt	694	8,00	2.045	6,50	2.604	5,90	1.714	10,15	7.703	73,20	6.404	18,00	1.856	7,20	1.087	3,80	1.054	5,10	1.880	19,20	27.040	11,65	26.569	53.609	16,0	-2.791	-4,9
Streulagen Ost	26	0,30	0	0,00	0	0,00	0	0,00	63	0,60	8.290	23,30	180	0,70	29	0,10	83	0,40	1.028	10,50	9.699	4,18	284	9.983	3,0	-117	-1,2
ZVB Hafermarkt	147	1,70	0	0,00	0	0,00	0	0,00	32	0,30	5.123	14,40	464	1,80	0	0,00	0	0,00	323	3,30	6.089	2,62	157	6.246	1,9	-54	-0,9
6 Kernstadt Ost gesamt	173	2,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	95	0,90	13.413	37,70	644	2,50	29	0,10	83	0,40	1.351	13,80	15.788	6,80	441	16.229	4,8	-171	-1,0
ZVB Fruehlund	43	0,50	31	0,10	44	0,10	17	0,10	11	0,10	605	1,70	6.418	24,90	572	2,00	103	0,50	49	0,50	7.894	3,40	1.700	9.594	2,9	-106	-1,1
Streulagen Fruehlund	9	0,10	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	36	0,10	2.320	9,00	57	0,20	0	0,00	0	0,00	2.421	1,04	178	2.599	0,8	0	0,0
Streulagen Osbek	9	0,10	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	356	1,00	4.949	19,20	315	1,10	0	0,00	0	0,00	5.628	2,42	246	5.874	1,8	-26	-0,4
7 Fruehlund/Osbek gesamt	61	0,70	31	0,10	44	0,10	17	0,10	11	0,10	996	2,80	13.688	53,10	944	3,30	103	0,50	49	0,50	15.944	6,87	2.124	18.068	5,4	-132	-0,7
ZVB Twedter Plack	9	0,10	31	0,10	44	0,10	0	0,00	11	0,10	178	0,50	1.366	5,30	11.096	38,80	207	1,00	10	0,10	12.952	5,58	2.050	15.002	4,5	-98	-0,7
Bereich Famila	17	0,20	63	0,20	132	0,30	34	0,20	42	0,40	1.423	4,00	1.933	7,50	4.662	16,30	2.626	12,70	871	8,90	11.804	5,09	2.450	14.254	4,3	-246	-1,7
Kleinhandel Mürwik	0		0		0		0		0		0		0		658	2,30	21	0,10	0		678	0,29	22	700	0,2	0	0,0
8 Mürwik gesamt	26	0,30	94	0,30	177	0,40	34	0,20	53	0,50	1.601	4,50	3.299	12,80	16.416	57,40	2.853	13,80	881	9,00	25.434	10,96	4.522	29.956	9,0	-344	-1,1
Streulagen Engelsby	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	427	1,20	180	0,70	2.116	7,40	6.906	33,40	1.282	13,10	10.912	4,70	379	11.291	3,4	-108	-1,0
ZVB Engelsby	26	0,30	0	0,00	0	0,00	0	0,00	53	0,50	1.672	4,70	722	2,80	2.660	9,30	5.624	27,20	1.586	16,20	12.342	5,32	1.190	13.532	4,0	-169	-1,2
9 Engelsby gesamt	26	0,30	0	0,00	0	0,00	0	0,00	53	0,50	2.099	5,90	902	3,50	4.776	16,70	12.529	60,60	2.868	29,30	23.254	10,02	1.569	24.823	7,4	-277	-1,1
10 Tarup gesamt	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	21	0,10	617	6,30	637	0,27	63	700	0,2	0	0,0
Kaufkraft-Bindung in FL	8.079	93,15	27.952	88,85	40.870	92,60	15.667	92,80	9.776	92,90	33.124	93,10	23.921	92,80	26.283	91,90	19.228	93,00	9.085	92,80	213.985	92,20	120.707	334.692	100,0	2.691	0,8
Nicht in FL gebunden	594	6,85	3.508	11,15	3.266	7,40	1.216	7,20	747	7,10	2.455	6,90	1.856	7,20	2.317	8,10	1.447	7,00	705	7,20	18.110	7,80		= Marktvolumen			
AUSGABENVOLUMEN	8.673	100,00	31.460	100,00	44.136	100,00	16.883	100,00	10.523	100,00	35.579	100,00	25.777	100,00	28.599	100,00	20.676	100,00	9.790	100,00	232.095	100,00					

Quelle: Eigene Berechnungen BulwienGesa AG,

4.3 MARKTVERTEILUNG für den Einzelhandel mit periodischem Bedarf in der Stadt Flensburg - Szenario nach Markteintritt Kaufland/Bahnhofstraße

Nachfrage und Umsätze p. a. nach Marktbereichen in Tsd. € p. a.

Standortbereiche	Marktbereich 1 Altstadt		Marktbereich 2 Kernstadt-Nord		Marktbereich 3 Kernstadt-West		Marktbereich 4 Weiche		Marktbereich 5 Südstadt		Marktbereich 6 Kernstadt-Ost		Marktbereich 7 Früerlund/Osbek		Marktbereich 8 Mürwik		Marktbereich 9 Engelsby		Marktbereich 10 Tarup		KK-Bindung Flensburg total		Ext. Zufluss Tsd. € p. a.	Ges.-Ums./MV in Flensburg		Veränderung Δ	
	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%		Tsd. €	%	Tsd. €	%
1 Altstadt gesamt	3.920	45,20	3.083	9,80	4.899	11,10	760	4,50	589	5,60	4.483	12,60	1.469	5,70	1.258	4,40	992	4,80	548	5,60	22.003	9,48	15.240	37.243	11,2	-2.257	-5,7
Streulagen Nord	139	1,60	9.092	28,90	706	1,60	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	9.937	4,28	20.008	29.945	9,0	-556	-1,8
ZVB Neustadt	1.570	18,10	8.557	27,20	1.633	3,70	51	0,30	21	0,20	71	0,20	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	11.903	5,13	6.530	18.433	5,5	-967	-5,0
2 Kernstadt Nord gesamt	1.709	19,70	17.649	56,10	2.339	5,30	51	0,30	21	0,20	71	0,20	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	21.840	9,41	26.538	48.378	14,5	-1.523	-3,1
Streulagen Duburg	69	0,80	755	2,40	4.237	9,60	17	0,10	11	0,10	36	0,10	26	0,10	29	0,10	21	0,10	20	0,20	5.219	2,25	314	5.533	1,7	-217	-3,8
Streulagen Westl. Höhe	61	0,70	157	0,50	3.443	7,80	17	0,10	11	0,10	36	0,10	26	0,10	29	0,10	21	0,10	10	0,10	3.808	1,64	303	4.111	1,2	-88	-2,1
Streulagen Friesischer Berg	61	0,70	94	0,30	4.943	11,20	17	0,10	11	0,10	36	0,10	26	0,10	29	0,10	21	0,10	10	0,10	5.246	2,26	221	5.467	1,6	-132	-2,4
ZVB West	147	1,70	126	0,40	11.475	26,00	203	1,20	84	0,80	142	0,40	52	0,20	86	0,30	62	0,30	49	0,50	12.426	5,35	1.750	14.176	4,3	-1.474	-9,4
GE-Lage Westerallee	9	0,10	31	0,10	132	0,30	34	0,20	11	0,10	36	0,10	0		0		0		0		252	0,11	340	592	0,2	-8	-1,3
EKZ Citti-Park	520	6,00	2.045	6,50	3.310	7,50	1.401	8,30	579	5,50	1.601	4,50	1.340	5,20	972	3,40	1.034	5,00	538	5,50	13.342	5,75	29.000	42.342	12,7	-2.259	-5,1
3 Kernstadt West gesamt	867	10,00	3.209	10,20	27.541	62,40	1.688	10,00	705	6,70	1.886	5,30	1.469	5,70	1.144	4,00	1.158	5,60	627	6,40	40.294	17,36	31.928	72.222	21,7	-4.178	-5,5
Weiche, Streulagen+GE	17	0,20	157	0,50	221	0,50	2.448	14,50	53	0,50	142	0,40	52	0,20	29	0,10	21	0,10	10	0,10	3.149	1,36	1.010	4.159	1,3	-141	-3,3
ZVB Weiche	43	0,50	126	0,40	221	0,50	8.205	48,60	158	1,50	107	0,30	52	0,20	57	0,20	41	0,20	20	0,20	9.029	3,89	5.200	14.229	4,3	-571	-3,9
4 Weiche gesamt	61	0,70	283	0,90	441	1,00	10.653	63,10	210	2,00	249	0,70	103	0,40	86	0,30	62	0,30	29	0,30	12.178	5,25	6.210	18.388	5,5	-712	-3,7
EKZ Förde-Park	529	6,10	1.636	5,20	2.119	4,80	1.553	9,20	4.546	43,20	4.661	13,10	1.418	5,50	915	3,20	806	3,90	1.557	15,90	19.739	8,50	26.500	46.239	13,9	-5.661	-10,9
Streulagen Süd	52	0,60	126	0,40	221	0,50	101	0,60	2.683	25,50	391	1,10	103	0,40	57	0,20	41	0,20	78	0,80	3.855	1,66	369	4.224	1,3	-277	-6,1
5 Südstadt gesamt	581	6,70	1.762	5,60	2.339	5,30	1.655	9,80	7.229	68,70	5.052	14,20	1.521	5,90	972	3,40	848	4,10	1.635	16,70	23.594	10,17	26.869	50.463	15,2	-5.938	-10,5
Streulagen Ost	26	0,30	0	0,00	0	0,00	0	0,00	42	0,40	7.507	21,10	180	0,70	29	0,10	83	0,40	940	9,60	8.807	3,79	268	9.075	2,7	-1.024	-10,1
Kaufland-Projekt Bf.str.	694	8,00	1.888	6,00	3.090	7,00	760	4,50	842	8,00	6.048	17,00	1.675	6,50	858	3,00	827	4,00	783	8,00	17.465	7,52	3.535	21.000	6,3	21.000	
ZVB Hafermarkt	104	1,20	0	0,00	0	0,00	0	0,00	32	0,30	4.376	12,30	335	1,30	0	0,00	0	0,00	284	2,90	5.131	2,21	150	5.281	1,6	-1.020	-16,2
6 Kernstadt Ost gesamt	824	9,50	1.888	6,00	3.090	7,00	760	4,50	915	8,70	17.932	50,40	2.191	8,50	887	3,10	910	4,40	2.007	20,50	31.402	13,53	3.953	35.355	10,6	18.956	115,6
ZVB Früerlund	35	0,40	31	0,10	44	0,10	17	0,10	11	0,10	427	1,20	6.186	24,00	572	2,00	83	0,40	49	0,50	7.455	3,21	1.745	9.200	2,8	-501	-5,2
Streulagen Früerlund	9	0,10	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	36	0,10	2.268	8,80	57	0,20	0	0,00	0	0,00	2.370	1,02	178	2.548	0,8	-52	-2,0
Streulagen Osbek	9	0,10	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	285	0,80	4.872	18,90	315	1,10	0	0,00	0	0,00	5.480	2,36	242	5.722	1,7	-178	-3,0
7 Früerlund/Osbek gesamt	52	0,60	31	0,10	44	0,10	17	0,10	11	0,10	747	2,10	13.327	51,70	944	3,30	83	0,40	49	0,50	15.304	6,59	2.165	17.469	5,3	-730	-4,0
ZVB Twedter Plack	9	0,10	31	0,10	44	0,10	0	0,00	11	0,10	142	0,40	1.315	5,10	11.039	38,60	186	0,90	10	0,10	12.787	5,51	2.055	14.842	4,5	-258	-1,7
Bereich Famila	17	0,20	63	0,20	88	0,20	34	0,20	32	0,30	889	2,50	1.675	6,50	4.576	16,00	2.481	12,00	803	8,20	10.659	4,59	2.100	12.759	3,8	-1.741	-12,0
Kleinhandel Mürwik	0		0		0		0		0		0		0		658	2,30	21	0,10	0		678	0,29	22	700	0,2	0	0,0
8 Mürwik gesamt	26	0,30	94	0,30	132	0,30	34	0,20	42	0,40	1.032	2,90	2.990	11,60	16.273	56,90	2.688	13,00	813	8,30	24.124	10,39	4.177	28.301	8,5	-1.999	-6,6
Streulagen Engelsby	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	356	1,00	180	0,70	2.116	7,40	6.844	33,10	1.204	12,30	10.700	4,61	356	11.056	3,3	-343	-3,0
ZVB Engelsby	26	0,30	0	0,00	0	0,00	0	0,00	42	0,40	1.352	3,80	670	2,60	2.631	9,20	5.603	27,10	1.566	16,00	11.891	5,12	1.130	13.021	3,9	-680	-5,0
9 Engelsby gesamt	26	0,30	0	0,00	0	0,00	0	0,00	42	0,40	1.708	4,80	851	3,30	4.747	16,60	12.447	60,20	2.770	28,30	22.591	9,73	1.486	24.077	7,2	-1.023	-4,1
10 Tarup gesamt	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	21	0,10	607	6,20	628	0,27	63	691	0,2	-10	-1,4
Kaufkraft-Bindung in FL	8.066	93,00	28.000	89,00	40.826	92,50	15.617	92,50	9.765	92,80	33.159	93,20	23.921	92,80	26.311	92,00	19.208	92,90	9.085	92,80	213.957	92,19	118.629	332.586	100,0	586	0,2
Nicht in FL gebunden	607	7,00	3.461	11,00	3.310	7,50	1.266	7,50	758	7,20	2.419	6,80	1.856	7,20	2.288	8,00	1.468	7,10	705	7,20	18.138	7,81				= Marktvolumen	
AUSGABENVOLUMEN	8.673	100,00	31.460	100,00	44.136	100,00	16.883	100,00	10.523	100,00	35.579	100,00	25.777	100,00	28.599	100,00	20.676	100,00	9.790	100,00	232.095	100,00					

Quelle: Eigene Berechnungen BulwienGesa AG

4.4 MARKTVERTEILUNG für den Einzelhandel mit periodischem Bedarf in der Stadt Flensburg - Szenario nach Markteintritt Lebensmitteldiscounter Eckener Straße																											
Nachfrage und Umsätze p. a. nach Marktbereichen in Tsd. € p. a.																											
Standortbereiche	Marktbereich 1 Altstadt		Marktbereich 2 Kernstadt-Nord		Marktbereich 3 Kernstadt-West		Marktbereich 4 Weiche		Marktbereich 5 Südstadt		Marktbereich 6 Kernstadt-Ost		Marktbereich 7 Fruehlund/Osbek		Marktbereich 8 Mürwik		Marktbereich 9 Engelsby		Marktbereich 10 Tarup		KK-Bindung Flensburg total		Ext. Zufluss Tsd. € p. a.	Ges.-Ums./MV in Flensburg		Veränderung Δ	
	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%		Tsd. € p. a.	Tsd. €	%	Tsd. €
1 Altstadt gesamt	4.206	48,50	3.272	10,40	5.274	11,95	793	4,70	695	6,60	5.372	15,10	1.521	5,90	1.258	4,40	992	4,80	558	5,70	23.942	10,32	15.491	39.433	11,9	-66	-0,2
Streulagen Nord	139	1,60	9.407	29,90	508	1,15	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	10.053	4,33	20.121	30.174	9,1	-327	-1,1
ZVB Neustadt	1.648	19,00	8.400	26,70	1.721	3,90	51	0,30	21	0,20	71	0,20	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	11.912	5,13	6.570	18.482	5,6	-918	-4,7
Projekt Eckener Str.	43	0,50	944	3,00	1.765	4,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.753	1,19	97	2.850	0,9	2.850	0,0	
2 Kernstadt Nord gesamt	1.830	21,10	18.750	59,60	3.994	9,05	51	0,30	21	0,20	71	0,20	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	24.717	10,65	26.788	51.505	15,5	1.604	3,2
Streulagen Duburg	61	0,70	724	2,30	3.752	8,50	17	0,10	11	0,10	36	0,10	26	0,10	29	0,10	21	0,10	20	0,20	4.694	2,02	291	4.985	1,5	-765	-13,3
Streulagen Westl. Höhe	61	0,70	157	0,50	3.487	7,90	17	0,10	11	0,10	36	0,10	26	0,10	29	0,10	21	0,10	10	0,10	3.853	1,66	303	4.156	1,3	-44	-1,1
Streulagen Friesischer Berg	61	0,70	94	0,30	4.899	11,10	17	0,10	11	0,10	36	0,10	26	0,10	29	0,10	21	0,10	10	0,10	5.202	2,24	212	5.414	1,6	-186	-3,3
ZVB West	173	2,00	142	0,45	12.314	27,90	253	1,50	105	1,00	249	0,70	103	0,40	86	0,30	62	0,30	59	0,60	13.546	5,84	1.815	15.361	4,6	-289	-1,8
GE-Lage Westerallee	9	0,10	31	0,10	132	0,30	34	0,20	11	0,10	36	0,10	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	252	0,11	348	600	0,2	0	0,0
EKZ Citti-Park	546	6,30	2.202	7,00	3.487	7,90	1.519	9,00	631	6,00	1.957	5,50	1.547	6,00	1.144	4,00	1.137	5,50	587	6,00	14.758	6,36	29.798	44.556	13,4	-44	-0,1
3 Kernstadt West gesamt	911	10,50	3.351	10,65	28.071	63,60	1.857	11,00	779	7,40	2.348	6,60	1.727	6,70	1.316	4,60	1.261	6,10	685	7,00	42.305	18,23	32.767	75.072	22,6	-1.328	-1,7
Weiche, Streulagen+GE	17	0,20	157	0,50	221	0,50	2.532	15,00	53	0,50	178	0,50	52	0,20	29	0,10	21	0,10	10	0,10	3.269	1,41	1.031	4.300	1,3	0	0,0
ZVB Weiche	43	0,50	157	0,50	221	0,50	8.441	50,00	210	2,00	142	0,40	52	0,20	57	0,20	41	0,20	20	0,20	9.385	4,04	5.415	14.800	4,5	0	0,0
4 Weiche gesamt	61	0,70	315	1,00	441	1,00	10.974	65,00	263	2,50	320	0,90	103	0,40	86	0,30	62	0,30	29	0,30	12.654	5,45	6.446	19.100	5,8	0	0,0
EKZ Förde-Park	702	8,10	2.045	6,50	2.604	5,90	1.773	10,50	4.998	47,50	6.155	17,30	1.804	7,00	1.087	3,80	1.075	5,20	1.860	19,00	24.104	10,39	27.752	51.856	15,6	-44	-0,1
Streulagen Süd	61	0,70	126	0,40	199	0,45	101	0,60	2.768	26,30	534	1,50	129	0,50	57	0,20	41	0,20	88	0,90	4.103	1,77	375	4.478	1,3	-22	-0,5
5 Südstadt gesamt	763	8,80	2.171	6,90	2.803	6,35	1.874	11,10	7.766	73,80	6.689	18,80	1.933	7,50	1.144	4,00	1.116	5,40	1.948	19,90	28.207	12,15	28.127	56.334	17,0	-66	-0,1
Streulagen Ost	26	0,30	0	0,00	0	0,00	0	0,00	63	0,60	8.397	23,60	180	0,70	29	0,10	83	0,40	1.038	10,60	9.815	4,23	284	10.099	3,0	0	0,0
ZVB Hafermarkt	156	1,80	0	0,00	0	0,00	0	0,00	32	0,30	5.159	14,50	464	1,80	0	0,00	0	0,00	333	3,40	6.143	2,65	157	6.300	1,9	0	0,0
6 Kernstadt Ost gesamt	182	2,10	0	0,00	0	0,00	0	0,00	95	0,90	13.555	38,10	644	2,50	29	0,10	83	0,40	1.371	14,00	15.959	6,88	441	16.400	4,9	0	0,0
ZVB Fruehlund	43	0,50	31	0,10	44	0,10	17	0,10	11	0,10	640	1,80	6.444	25,00	572	2,00	103	0,50	49	0,50	7.955	3,43	1.745	9.700	2,9	0	0,0
Streulagen Fruehlund	9	0,10	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	36	0,10	2.320	9,00	57	0,20	0	0,00	0	0,00	2.421	1,04	178	2.599	0,8	0	0,0
Streulagen Osbek	9	0,10	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	356	1,00	4.975	19,30	315	1,10	0	0,00	0	0,00	5.654	2,44	246	5.900	1,8	0	0,0
7 Fruehlund/Osbek gesamt	61	0,70	31	0,10	44	0,10	17	0,10	11	0,10	10.32	2,90	13.739	53,30	944	3,30	103	0,50	49	0,50	16.031	6,91	2.169	18.200	5,5	0	0,0
ZVB Twedter Plack	9	0,10	31	0,10	44	0,10	0	0,00	11	0,10	178	0,50	1.366	5,30	11.154	39,00	207	1,00	10	0,10	13.009	5,61	2.091	15.100	4,5	0	0,0
Bereich Famila	17	0,20	63	0,20	132	0,30	34	0,20	42	0,40	1.423	4,00	1.933	7,50	4.719	16,50	2.688	13,00	881	9,00	11.933	5,14	2.567	14.500	4,4	0	0,0
Kleinhandel Mürwik	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	658	2,30	21	0,10	0	0,00	678	0,29	22	700	0,2	0	0,0
8 Mürwik gesamt	26	0,30	94	0,30	177	0,40	34	0,20	53	0,50	1.601	4,50	3.299	12,80	16.530	57,80	2.915	14,10	891	9,10	25.620	11,04	4.680	30.300	9,1	0	0,0
Streulagen Engelsby	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	427	1,20	180	0,70	2.174	7,60	6.947	33,60	1.292	13,20	11.020	4,75	379	11.399	3,4	0	0,0
ZVB Engelsby	26	0,30	0	0,00	0	0,00	0	0,00	53	0,50	1.672	4,70	722	2,80	2.717	9,50	5.686	27,50	1.615	16,50	12.491	5,38	1.210	13.701	4,1	0	0,0
9 Engelsby gesamt	26	0,30	0	0,00	0	0,00	0	0,00	53	0,50	2.099	5,90	902	3,50	4.890	17,10	12.633	61,10	2.908	29,70	23.511	10,13	1.589	25.100	7,6	0	0,0
10 Tarup gesamt	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	21	0,10	617	6,30	637	0,27	63	700	0,2	0	0,0
Kaufkraft-Bindung in FL	8.066	93,00	27.984	88,95	40.804	92,45	15.600	92,40	9.734	92,50	33.088	93,00	23.869	92,60	26.197	91,60	19.187	92,80	9.055	92,50	213.584	92,02	118.561	332.145	100,0	144	0,0
Nicht in FL gebunden	607	7,00	3.476	11,05	3.332	7,55	1.283	7,60	789	7,50	2.491	7,00	1.907	7,40	2.402	8,40	1.489	7,20	734	7,50	18.511	7,98					
AUSGABENVOLUMEN	8.673	100,00	31.460	100,00	44.136	100,00	16.883	100,00	10.523	100,00	35.579	100,00	25.777	100,00	28.599	100,00	20.676	100,00	9.790	100,00	232.095	100,00		= Marktvolumen			

Quelle: Eigene Berechnungen BulwienGesa AG

4.5 MARKTVERTEILUNG für den Einzelhandel mit periodischem Bedarf in der Stadt Flensburg - Szenario nach Markteintritt Lidl/Ochsenweg

Nachfrage und Umsätze p. a. nach Marktbereichen in Tsd. € p. a.

Standortbereiche	Marktbereich 1 Altstadt		Marktbereich 2 Kernstadt-Nord		Marktbereich 3 Kernstadt-West		Marktbereich 4 Weiche		Marktbereich 5 Südstadt		Marktbereich 6 Kernstadt-Ost		Marktbereich 7 Fruehlund/Osbek		Marktbereich 8 Mürwik		Marktbereich 9 Engelsby		Marktbereich 10 Tarup		KK-Bindung Flensburg total		Ext. Zufluss Tsd. € p. a.	Ges.-Ums./MV in Flensburg		Veränderung Δ		
	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%		Tsd. €	%	Tsd. €	%	
1 Altstadt gesamt	4.206	48,50	3.272	10,40	5.341	12,10	793	4,70	695	6,60	5.372	15,10	1.521	5,90	1.258	4,40	992	4,80	558	5,70	24.009	10,34	15.491	39.500	11,9	0	0,0	
Streulagen Nord	147	1,70	9.438	30,00	794	1,80	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	10.380	4,47	20.121	30.501	9,2	0	0,0	
ZVB Neustadt	1.661	19,15	9.108	28,95	1.854	4,20	51	0,30	21	0,20	71	0,20	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	12.765	5,50	6.615	19.380	5,8	-20	-0,1	
2 Kernstadt Nord gesamt	1.808	20,85	18.546	58,95	2.648	6,00	51	0,30	21	0,20	71	0,20	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	23.145	9,97	26.736	49.881	15,0	-20	-0,0	
Streulagen Duburg	78	0,90	787	2,50	4.414	10,00	17	0,10	11	0,10	36	0,10	26	0,10	29	0,10	21	0,10	20	0,20	5.436	2,34	314	5.750	1,7	0	0,0	
Streulagen Westl. Höhe	61	0,70	157	0,50	3.531	8,00	17	0,10	11	0,10	36	0,10	26	0,10	29	0,10	21	0,10	10	0,10	3.897	1,68	303	4.200	1,3	0	0,0	
Streulagen Friesischer Berg	61	0,70	94	0,30	5.076	11,50	17	0,10	11	0,10	36	0,10	26	0,10	21	0,10	10	0,10			5.379	2,32	221	5.600	1,7	0	0,0	
ZVB West	169	1,95	157	0,50	12.557	28,45	118	0,70	105	1,00	249	0,70	103	0,40	86	0,30	52	0,25	59	0,60	13.655	5,88	1.785	15.440	4,6	-210	-1,3	
GE-Lage Westerallee	9	0,10	31	0,10	132	0,30	34	0,20	11	0,10	36	0,10	0		0		0		0		252	0,11	348	600	0,2	0	0,0	
EKZ Citti-Park	546	6,30	2.202	7,00	3.531	8,00	1.519	9,00	631	6,00	1.957	5,50	1.547	6,00	1.144	4,00	1.137	5,50	587	6,00	14.802	6,38	29.750	44.552	13,4	-48	-0,1	
3 Kernstadt West gesamt	924	10,65	3.429	10,90	29.240	66,25	1.722	10,20	779	7,40	2.348	6,60	1.727	6,70	1.316	4,60	1.251	6,05	685	7,00	43.421	18,71	32.721	76.142	22,9	-258	-0,3	
Weiche, Streulagen+GE	17	0,20	157	0,50	221	0,50	2.195	13,00	53	0,50	178	0,50	52	0,20	29	0,10	21	0,10	10	0,10	2.931	1,26	800	3.731	1,1	-569	-13,2	
ZVB Weiche (Bestand)	35	0,40	142	0,45	199	0,45	7.243	42,90	179	1,70	142	0,40	52	0,20	57	0,20	41	0,20	20	0,20	8.108	3,49	4.490	12.598	3,8	-2.202	-14,9	
Lidl-Projekt Ochsenweg	17	0,20	31	0,10	44	0,10	1.773	10,50	32	0,30	36	0,10	26	0,10	29	0,10	21	0,10	10	0,10	2.018	0,87	1.482	3.500	1,1	3.500		
ZVB Weiche (inkl. Lidl)	52	0,60	173	0,55	243	0,55	9.015	53,40	210	2,00	178	0,50	77	0,30	86	0,30	62	0,30	29	0,30	10.126	4,36	5.972	16.098	4,8	1.298	8,8	
4 Weiche gesamt	69	0,80	330	1,05	463	1,05	11.210	66,40	263	2,50	356	1,00	129	0,50	114	0,40	83	0,40	39	0,40	13.057	5,63	6.772	19.829	6,0	729	3,8	
EKZ Förde-Park	702	8,10	2.045	6,50	2.648	6,00	1.739	10,30	4.998	47,50	6.155	17,30	1.804	7,00	1.087	3,80	1.075	5,20	1.860	19,00	24.114	10,39	27.752	51.866	15,6	-34	-0,1	
Streulagen Süd	61	0,70	126	0,40	221	0,50	84	0,50	2.768	26,30	534	1,50	129	0,50	57	0,20	41	0,20	88	0,90	4.108	1,77	375	4.483	1,3	-17	-0,4	
5 Südstadt gesamt	763	8,80	2.171	6,90	2.869	6,50	1.823	10,80	7.766	73,80	6.689	18,80	1.933	7,50	1.144	4,00	1.116	5,40	1.948	19,90	28.223	12,16	28.127	56.350	17,0	-51	-0,1	
Streulagen Ost	26	0,30	0	0,00	0	0,00	0	0,00	63	0,60	8.397	23,60	180	0,70	29	0,10	83	0,40	1.038	10,60	9.815	4,23	284	10.099	3,0	0	0,0	
ZVB Hafermarkt	156	1,80	0	0,00	0	0,00	0	0,00	32	0,30	5.141	14,45	451	1,75	0	0,00	0	0,00	328	3,35	6.108	2,63	157	6.265	1,9	-36	-0,6	
6 Kernstadt Ost gesamt	182	2,10	0	0,00	0	0,00	0	0,00	95	0,90	13.538	38,05	632	2,45	29	0,10	83	0,40	1.366	13,95	15.923	6,86	441	16.364	4,9	-36	-0,2	
ZVB Fruehlund	43	0,50	31	0,10	44	0,10	17	0,10	11	0,10	640	1,80	6.431	24,95	572	2,00	103	0,50	49	0,50	7.942	3,42	1.745	9.687	2,9	-13	-0,1	
Streulagen Fruehlund	9	0,10	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	36	0,10	2.320	9,00	57	0,20	0	0,00	0	0,00	2.421	1,04	178	2.599	0,8	0	0,0	
Streulagen Osbek	9	0,10	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	356	1,00	4.975	19,30	315	1,10	0	0,00	0	0,00	5.654	2,44	246	5.900	1,8	0	0,0	
7 Fruehlund/Osbek gesamt	61	0,70	31	0,10	44	0,10	17	0,10	11	0,10	1.032	2,90	13.726	53,25	944	3,30	103	0,50	49	0,50	16.018	6,90	2.169	18.187	5,5	-13	-0,1	
ZVB Twedter Plack	9	0,10	31	0,10	44	0,10	0	0,00	11	0,10	178	0,50	1.366	5,30	11.139	38,95	207	1,00	10	0,10	12.995	5,60	2.091	15.086	4,5	-14	-0,1	
Bereich Famila	17	0,20	63	0,20	132	0,30	34	0,20	42	0,40	1.423	4,00	1.933	7,50	4.719	16,50	2.688	13,00	881	9,00	11.933	5,14	2.567	14.500	4,4	0	0,0	
Kleinhandel Mürwik	0		0		0		0		0		0		0		658	2,30	21	0,10	0		678	0,29	22	700	0,2	0	0,0	
8 Mürwik gesamt	26	0,30	94	0,30	177	0,40	34	0,20	53	0,50	1.601	4,50	3.299	12,80	16.516	57,75	2.915	14,10	891	9,10	25.606	11,03	4.680	30.286	9,1	-14	-0,0	
Streulagen Engelsby	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	409	1,15	180	0,70	2.159	7,55	6.937	33,55	1.287	13,15	10.973	4,73	379	11.352	3,4	-47	-0,4	
ZVB Engelsby	26	0,30	0	0,00	0	0,00	0	0,00	53	0,50	1.672	4,70	722	2,80	2.717	9,50	5.686	27,50	1.615	16,50	12.491	5,38	1.210	13.701	4,1	0	0,0	
9 Engelsby gesamt	26	0,30	0	0,00	0	0,00	0	0,00	53	0,50	2.081	5,85	902	3,50	4.876	17,05	12.622	61,05	2.903	29,65	23.463	10,11	1.589	25.052	7,5	-47	-0,2	
10 Tarup gesamt	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	21	0,10	617	6,30	637	0,27	63	700	0,2	0	0,0	
Kaufkraft-Bindung in FL	8.066	93,00	27.874	88,60	40.782	92,40	15.650	92,70	9.734	92,50	33.088	93,00	23.869	92,60	26.197	91,60	19.187	92,80	9.055	92,50	213.502	91,99	118.789	332.291	100,0	291	0,1	
Nicht in FL gebunden	607	7,00	3.586	11,40	3.354	7,60	1.232	7,30	789	7,50	2.491	7,00	1.907	7,40	2.402	8,40	1.489	7,20	734	7,50	18.593	8,01						
AUSGABENVOLUMEN	8.673	100,00	31.460	100,00	44.136	100,00	16.883	100,00	10.523	100,00	35.579	100,00	25.777	100,00	28.599	100,00												