



Diese Musteranalyse verdeutlicht die übliche Vorgehensweise der **gemaba** bei der Erstellung von Standortgutachten für Lebensmittelmärkte. Im konkreten Fall werden grundsätzlich die jeweils aktuellen Datengrundlagen verwendet. Je nach konkreter Aufgabenstellung kann die Aufbereitung in hiervon abweichender Form erfolgen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Aufgabenstellung	2
2. Projekt und Standort	3
3. Wettbewerbssituation	6
4. Einzugsgebiet	15
5. Strukturelle Rahmenbedingungen	18
6. Verbrauchsausgaben	20
7. Verbrauchsvolumen	22
8. Umsatzerwartung	23
9. Schlußbemerkungen	27
Übersichten:	
Lage des Standorts	5
Wettbewerb Nahbereich	10
Wettbewerb großräumig	14
Einzugsgebiet	17
Die wichtigsten Ergebnisse	28

Nach Ansicht der **gemaba** hat die Rechtschreibreform von 2006 nicht zu einer Verbesserung der deutschen Sprache beigetragen, weshalb das vorliegende Gutachten in der vorher gültigen Schreibweise abgefaßt ist.

1. Aufgabenstellung

Die **gemaba**-Unternehmensberatung wurde im Februar 2016 von der Bau-Gigant Bau- und Heimwerkmärkte GmbH, Bielefeld, beauftragt, den Standort

56789 Musterhausen, Hitdorfer Straße 269

auf seine Eignung zur Betreuung eines Baumarkts zu analysieren, dessen Umsatz- erwartung ermittelt werden soll.

Diese Untersuchung orientiert sich an den augenblicklich erkennbaren Markt- gegebenheiten. Dabei werden konkret zu erwartende zukünftige Entwick- lungstendenzen in den Überlegungen mitberücksichtigt, sofern ihr Eintreffen als wahr- scheinlich anzusehen ist. Der ausgewiesenen Umsatzerwartung liegen die gegen- wärtigen Verbrauchsausgaben zugrunde.

Darüber hinaus wird bei allen angestellten Überlegungen die generelle Leistungs- fähigkeit des Auftraggebers - soweit dies extern möglich ist - mitberücksichtigt.

Die Erhebung und Verarbeitung der relevanten Einflußgrößen erfolgte mit größt- möglicher Sorgfalt. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, daß das Unter- suchungsobjekt im Falle der Realisierung später mit Marktbedingungen interner und externer Art konfrontiert wird, die momentan noch nicht erkennbar sind, die Marktchancen jedoch sowohl positiv wie negativ beeinflussen können. Eine Garan- tie für das Erreichen der Umsatzprognose kann deshalb, wie branchenüblich, auch von der **gemaba** nicht übernommen werden.

Diese Ausarbeitung fällt unter § 2 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheber- rechte. Die Weitergabe an Dritte, mit Ausnahme von Behörden oder vergleichba- ren Institutionen, ist deshalb auch auszugsweise nur mit ausdrücklicher Zustim- mung der **gemaba** erlaubt, bei der alle Rechte an dieser Untersuchung verbleiben.

2. Projekt und Standort

Der untersuchte Standort gehört zum Stadtteil Baukau, der den östlichen Teil von Musterhausen abdeckt und seine Bebauungsverdichtungen zum einen im Bereich um den Bahnhof und zum anderen nahe der Stadtgrenze zu Bernau im Bereich zwischen zwei Bahntrassen hat. Die örtliche Topografie orientiert sich am Verlauf der Laach, was innerhalb des Stadtgebiets entsprechende Höhenunterschiede zur Folge hat.

Die Hitdorfer Straße (L 241) fungiert für den Ostteil von Musterhausen als südwestliche Ausfallstraße und gehört damit zum örtlichen Hauptverkehrsgerüst. Sie verbindet diesen Bereich stadtauswärts ansteigend mit der B 34. Dabei endet die Hitdorfer Straße an einem Kreisverkehr, an den auch die L 124 angebunden ist. Die B 34 verbindet das Dreieck Hasenfeld der A 50 in südöstlicher Richtung mit Krefeld, wobei sie zwischen Kreisverkehr und dem Dreieck Hasenfeld autobahnmäßig ausgebaut ist, sich stadtauswärts aber auf zwei Fahrspuren verengt. Über die L 961 besteht nach Südosten hin eine Verbindung zur Anschlußstelle Langenfeld der A 6.

Der untersuchte Standort befindet sich stadteinwärts der Einmündung der Siemensstraße in die Hitdorfer Straße, die vom Kreisverkehr rd 100 Meter entfernt ist; bis in den Kernbereich Musterhausen beträgt die mittlere Fahrstrecke ca 1,5 km. Die Hitdorfer Straße ist generell zweispurig und wird durch Wohnbebauung geprägt. Stadteinwärts schließt sich an das vorgesehene Areal ein langjährig bestehendes Kaufland-SB-Warenhaus (mit ca 6.500 qm VF zuzüglich weiterer Konzessionäre) an, daß für eine entsprechende Frequenz sorgt.

Auf dem vorgesehenen Grundstück war langjährig das Einrichtungshaus Wohnwelt Meister vorhanden, das nach einer innerörtlichen Standortverlagerung des Unternehmens seit Frühjahr 2016 geschlossen ist.

Es ist beabsichtigt, die Bausubstanz abzubrechen und einen Bau-Gigant-Neubau zu errichten, für den der **gemaba** keine konkreten Bau- oder Lagepläne vorliegen, wobei die Anbindung an die Hitdorfer Straße erhalten bleiben soll. Für ein größenadäquates Angebot an PKW-Stellplätzen ist ausreichend Platz vorhanden.

Das Untersuchungsobjekt soll auf der Grundlage der Verkaufsflächendefinition des BHB-Handelsverbands Bauen, Heimwerken, Garten, Köln, (Innen-VF zu 100 %, überdachte Freifläche zu 50 %, Baustoff-Drive in zu 50 %, offene Außenflächen zu 25 %) über eine gewichtete VF von ca 8.500 qm verfügen. Deren Aufteilung ist ebenso wie weitere wichtige Standortfaktoren aus der folgenden Übersicht zu ersehen.

Planvorhaben auf einen Blick

Größe /
Konzept

- * rd 8.500 qm gewichtete VF, dabei im einzelnen:
- rd 6.500 qm Innen-VF Baumarkt
- rd 1.500 qm Innenbereich Gartencenter
- rd 1.500 qm teilüberdachter Außenbereich

Vollsortiment mit einem normalen Anteil an Ergänzungsbedarf

Standort-
qualität:

Randlage im Stadtteil Baukau

durch Einbindung in das Hauptverkehrsgerüst für Zielkunden allerdings akzeptabel erreichbar

agglomerative Aufwertung durch benachbartes Kaufland

Farbige Kartendarstellung:

Lageplan

3. Wettbewerbssituation

Der nachfolgenden Schilderung der Wettbewerbssituation sei die Anmerkung vorangestellt, daß die Angebotsstrukturen für Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf durch diverse unterschiedliche Branchen und Vertriebskanäle geprägt werden:

Hauptabsatzkanäle für Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf		
Vollsortimenter	Bau- und Heimwerkermärkte	
Teilsortimenter	Gartencenter	Holz Raumausstattung Fliesen, Sanitär
	Fachmärkte	
	Landhandel Heimtiermärkte traditioneller Facheinzelhandel Fachgroßhandel	Baustoffe Holz Fliesen, Sanitär
	Handwerk in Einzelhandelsfunktion Möbel- und Einrichtungshäuser E-Commerce, Versandhandel	

Im Rahmen der vorliegenden Analyse werden Wettbewerbsbeziehungen zu konkurrierenden Vertriebsformen in unterschiedlicher Weise aufbereitet. Großräumig erfolgt eine Darstellung großflächiger Konkurrenten, die nicht nur aufgrund eigener individueller Stärken, sondern primär in Anbetracht allgemeiner Zentrenstrukturen Auswirkungen auf das Einkaufsverhalten der Bevölkerung haben.

33.1. Wettbewerb in Musterhausen

In der landesplanerischen Zentrenhierarchie ist die Kreisstadt **Musterhausen** als Mittelzentrum ausgewiesen, was üblicherweise eine entsprechende überörtliche Ausstrahlung beinhaltet. Aus Zahlen der GfK-Nürnberg und des IfH-Köln läßt sich im Rahmen eines Vergleichs von Kaufkraft- und Umsatzkennziffern eine Zentralität von ca 155 ableiten, was einem mittleren saldierten Kaufkraftzufluß von ca 55 % erkennen läßt.

Das Angebot im südlich der Wupper liegende gewachsene Geschäftskern von Musterhausen wird durch den traditionellen Facheinzelhandel geprägt. Wettbewerber, die das Untersuchungsvorhaben spürbar tangieren, wurden hier nicht festgestellt.

Die wichtigsten örtlichen Einzelhandelsgroßflächen konzentrieren sich im Gewerbegebiet West, wo ein real-SB-Warenhaus der größte örtliche Anbieter mit allgemeinem Sortiment ist. Wettbewerber, die sich als DIY-Teisortimenter darstellen, sind in diesem Bereich

- Tedox, Hans-Tilkowski-Straße 1
rd 3.600 qm VF textile Bodenbeläge, Teppiche, Gardinen, Kleinmöbel, Haushaltswaren, Elektro / Leuchten (anteilig ca 250 qm) und Farben / Tapeten (anteilig ca 300 qm)
- Teppich Frick, Willi-Overdiek-Straße 2
rd 1.300 qm VF für Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Laminat

und

- Wagner Baustoffe, Willi-Kellermann-Weg 3
großflächiger traditioneller Fachhandel der Eurobaustoff-Kooperation; mit branchenüblicher Endverbraucheransprache; dabei auf versetzten Halbetagen rd 500 qm SB-Fachmarkt zuzüglich Beratungsbereich sowie rd 300 qm an Ausstellungsflächen für Fliesen / Bäder; des weiteren auch typische Außenausstellungen für Verblender, Dachbaustoffe u.ä.

Zum Bestand dieses Gewerbegebiets gehört als eindeutig wichtigster Konkurrent der

Toom, Musterhausen, Helmut-Benthaus-Allee 4
* rd 6.300 qm gewichtete VF, dabei im einzelnen: <ul style="list-style-type: none">- rd 4.200 qm Innen-VF Baumarkt- rd 1.800 qm Innenbereich Gartencenter, davon die Hälfte warm- rd 700 qm teilüberdachte Freifläche
Angebot ohne textile Bodenbeläge und ohne Tierbedarf mit integrierter Bäderausstellung Angebot an Gartenholz eher mäßig
agglomerative Lage zwischen real-SB-Warenhaus (ca 4.000 qm VF) und Takko / Deichmann; gegenüber Lidl und Fressnapf

Die insgesamt extrem starke Angebotskonzentration im Gewerbegebiet West hat dazu geführt, daß es am Ort keine sonstigen ausgeprägten größeren Agglomerationen gibt. Weitere Gewerbeflächen südöstlich des Stadtkerns stellen zwar in keiner Weise einen Gegenpol dar, umfassen aber als zusätzliche Wettbewerber das

- Blumenparadies Meyer, Alfred-Pyka-Weg 5
rd 1.000 qm Innen-VF einschließlich Empore; außerdem rd 250 qm überdachte und rd 550 qm offen-Freifläche für Pflanzen; auch mit Floristik, Boutiqueware und Gartenmöbeln, aber ohne typische Gartenhartwaren

und als weiteren Baumarkt eine kleinere Filiale von

Profi Müller, Musterhausen, Jupp-Bothe-Straße 6
* rd 3.000 qm gewichtete VF, dabei im einzelnen: <ul style="list-style-type: none">- rd 2.700 qm Innen-VF- rd 900 qm halbüberdachte Außenfläche
saisonal vor dem Eingang auch Verkauf von Pflanzen ansonsten kein angegliedertes Gartencenter und ohne textile Bodenbeläge und Fliesen
in der Nähe auch Aldi und Edeka

Die folgende Karte vermittelt einen zusätzlichen optischen Überblick über die Wettbewerbsverhältnisse in Musterhausen. Recherchen bei der Stadtverwaltung ergaben keine Hinweise auf laufende wettbewerbsrelevante Planungen.

Farbige Kartendarstellung:

Örtlicher Wettbewerb

3.2. Wettbewerb großräumig

Musterhausen ist nur für Teile des sehr ausgedehnten gleichnamigen Landkreises das zuständige Mittelzentrum. Innerhalb des Kreisgebiets erfüllen auch **Langenfeld** und **Monheim** mittelzentrale Versorgungsfunktionen. Über die Kreisgrenzen hinaus werden in der weiteren Umgebung Randbereiche aus angrenzenden Gebietseinheiten tangiert, die im überlokalen Einkaufsverhalten auf Städte wie **Krefeld** oder **Mönchengladbach** oder den westlichen Großraum **Düsseldorf** ausgerichtet sind.

* **Rheindorf**

ist als Unterzentrum dem Mittelbereich Musterhausen zugeordnet, wobei die Entfernung zwischen den Kernbereichen beider Städte rd 12 km beträgt. Das vorhandene Einzelhandelsangebot ist auf die Deckung des periodischen Bedarfs ausgerichtet. Der nördliche Teil der Kernstadt wird durch ein Gewerbegebiet geprägt. Hier gehört zum Besatz auch

- BauSpezi Otten, Horst-Wandolle-Straße 7
* rd 2.200 qm gewichtete VF; dabei im einzelnen:
rd 2.000 qm verwinkelte Innen-VF
rd 70 qm Freigelände für Pflanzen, Gartenholz und -ausstattung saisonal vom Parkplatz abgetrennt;
breites Grundsortiment, aber keine textilen Bodenbeläge;
Standortkombination mit Kaufland.

* **Würselen**

liegt problemlos angebunden über die B15 im Mittel rd 12 km südlich von Musterhausen, wobei südliche Stadtteile teilweise deutlich weiter entfernt sind. An der B 15 liegt in Standortkombination mit Rewe und kik

- Werkers Welt Schmitz, Siegfried-Burkhardt-Straße 8
* rd 1.700 qm gewichtete VF; dabei im einzelnen:
rd 1.600 qm Innen-VF
rd 100 qm Freigelände für Gartenausstattung und -holz
rd 200 qm saisonal vor dem Markt primär mit Pflanzen;
breites Grundsortiment, aber keine textilen Bodenbeläge.

* **Heimbach** (Kreis Musterhausen) und **Bernau** (Rhein-Wupper-Kreis) grenzen im Norden und Nordosten an Musterhausen an und sind als Unterzentren ausgewiesen. Auch diese Gemeinden gliedern sich in diverse einzelne Ortschaften. Typische Bau- oder Heimwerkermärkte wurden hier im Rahmen der Wettbewerbsrecherchen nicht festgestellt.

* **Monheim**

liegt südwestlich von Musterhausen. Die aus 32 Ortsteilen bestehende Stadt ist aus Gründen, die sich auch auf den zweiten Blick nicht erschließen, in der landesplanerischen Zentrenhierarchie als Mittelzentrum ohne zusätzliche Umlandgemeinden im Mittelbereich ausgewiesen.

Vom Stadtzentrum Musterhausen rd 10 km entfernt befindet sich im Kreuzungsbereich der Bundesstraßen 13 und 723 eine zum Stadtteil **Igelsheim** gehörende Großflächenagglomeration (u.a. mit Kaufland, Saturn, Lidl, Aldi und Takko). Zum Besatz gehören als Konkurrenten des Untersuchungsobjekts

- Gartencenter Schulz, Gerd-Clement-Ring 9
rd 2.000 qm Innen-VF zuzüglich rd 600 qm Außenbereich für Steinfiguren; auch mit Gartenmöbeln und Boutiqueware, aber primär Blumen, Beet-, Balkon- und Zimmerpflanzen sowie Erden / Dünger, kleines Bistro; zusätzlich Gartenbaubetrieb und Baumschule mit weiteren ca 5.000 qm

- und
- Hela-Baupark, Alex-Kraskewitz-Straße 10
* rd 7.500 qm gewichtete VF; dabei im einzelnen:
rd 5.600 qm Baumarkt-VF
rd 1.400 qm Innenbereich Gartencenter, davon rd 900 qm warm
rd 300 qm überdachte und rd 1.200 qm offene Freifläche;
unternehmenstypisches Vollsortiment.

* **Langenfeld**

ist im Mittel nach Osten hin von Musterhausen über die B 417 rd 15 km entfernt. Die Stadt ist Mittelzentrum im Rhein-Wupper-Kreis und verfügt im östlichen Teil der Kernstadt über eine Großflächenagglomeration mit diversen Fachmärkten, einem Handelshof C+C sowie einem großflächigen

- Obi, Kurt-Sopart-Straße 11
 - * rd 8.600 qm gewichtete VF; dabei im einzelnen:
 - rd 6.400 qm Innen-VF Baumarkt
 - rd 1.600 qm Innenbereich Gartenparadies
 - rd 400 qm überdachte Freifläche
 - rd 2.000 qm Außenbereich
 - saisonal Sonderflächen mit Pflanzen vor dem Markt; Vollsortiment;
 - mit Bäckerei / Imbiß im Eingangsbereich;
 - integrierter Bestandteil des großflächigen und modern konzipierten Bauring-Fachhandels Wagner u.a. mit Baustoff-Drive in, Ausstellungsflächen und Profi-Fachmarkt als Ergänzung des Obi-Baukörpers, allerdings ohne direkte Verbindung.

* **Opladen**

ist Mittelzentrum im Kreis Erkelenz und erstreckt sich nördlich von Musterhausen. Von hier rd 21 km entfernt liegt eine Großflächenagglomeration im Stadtteil **Lützenkirchen**. Zu dieser gehört auch ein

- Hellweg, Fritz-Langner-Allee 58/59
 - * rd 7.000 qm gewichtete VF; dabei im einzelnen:
 - rd 4.900 qm Innen-VF Baumarkt
 - rd 1.500 qm Warmbereich Gartencenter
 - rd 700 qm überdachte Freifläche
 - rd 1.200 qm Außenbereich
 - saisonal Sonderflächen mit Pflanzen vor dem Markt;
 - Sortiment einschließlich Deko und textiler Bodenbeläge;
 - mit Bäckerei / Café und Kiosk

Mit seiner Erwähnung kann die Schilderung des relevanten großräumigen Wettbewerbs abgeschlossen werden, über den die folgende Karte einen ergänzenden optischen Überblick vermittelt.

Farbige Kartendarstellung:

Wettbewerb großräumig

4. Einzugsgebiet

Bei der Abgrenzung von Einzugsgebieten sind individuelle standortspezifische Aspekte zu berücksichtigen. Haupteinflußfaktoren sind dabei insbesondere

- * die aufgrund von Größe, Konzeption und Sortiment vom jeweiligen Objekt ausgehenden Marktwirkungen
 - * die generelle Zentrenstruktur des Untersuchungsraums
 - * der vorhandene örtliche und großräumige Besatz insbesondere an direkten Wettbewerbern
- und
- * die durch die gebirgige Topografie beeinflussten Verkehrsbedingungen.

Nach Prüfung dieser Determinanten wurde das originäre Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt in vier Marktzone mit unterschiedlicher Relevanz unterteilt, deren Ausdehnung auf der Karte auf Seite 17 zu ersehen ist. Dabei bildet Musterhausen als Nahbereich die Zone I. Die wohnnah unversorgten Gemeinden Heimbach und Bernau werden der Zone II zugeordnet. Rheindorf bildet die Zone III. In der abschließenden Zone IV werden außer Würselen auch Randbereiche von Monheim erfaßt.

Im originären Einzugsgebiet leben insgesamt rd 95.400 Personen mit Haupt- oder alleinigem Wohnsitz. Darüber hinaus können im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Auftraggebers und in Anbetracht der Tatsache, daß der Landkreis Musterhausen deutlich über das festgelegte Marktgebiet hinausgeht, auch Kunden von außerhalb angesprochen werden, deren Bedeutung aber marktanteilsbezogen nicht mehr fundiert quantifizierbar ist. Bei der späteren Umsatzermittlung werden Streuumsätze deshalb durch einen entsprechenden Zuschlag global mitberücksichtigt.

Einzugsgebiet und Einwohnerzahlen			
Zone	Herkunft	Einwohner	
Zone I	Musterstadt gesamt	33.000	33.000
Zone II	Heimbach Bernau gesamt	7.400 10.700	18.100
Zone III	Rheindorf gesamt	26.500	26.500
Zone IV	Würselen Monheim (nördliche Randbereiche) gesamt	14.200 3.600	17.800
gesamt			95.400

außerdem externe Streuumsätze

Farbige Kartendarstellung:

Einzugsgebiet

5. Strukturelle Rahmenbedingungen

Wie erwähnt, ist Musterhausen die Kreisstadt des gleichnamigen nordrhein-westfälischen Landkreises, aus dem auch der überwiegende Teil der Einwohner des originären Einzugsgebiets kommt.

Repräsentativ für dieses werden nachfolgend für den Landkreis Musterhausen die sich direkt auf die Nachfrage nach Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf auswirkenden Strukturmerkmale kommentiert. Verwendete Datenquellen sind Publikationen der Amtlichen Statistik, die teilweise durch eigene Berechnungen ergänzt oder modifiziert wurden.

Da in Einfamilienhäusern deutlich höhere Beträge für DIY- und Gartenbedarf ausgegeben werden als in Mehrfamilienhäusern oder Wohnblocks, sind die baustrukturellen Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus für die Ausgabenhöhe von zentraler Bedeutung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist im Bundesgebiet von durchschnittlich 2,2 Wohnungen je Wohngebäude auszugehen. Dieser Wert wird im Landkreis Musterhausen mit nur 1,4 Wohnungen deutlich unterschritten, so daß ein spürbarer Überbesatz von Ein- und Zweifamilienhäusern vorhanden ist, der sich sehr positiv auf die Nachfrage auswirkt.

Grundsätzlich sind gerade im DIY- und Gartensegment wichtige Ausgabenbestandteile weniger personen- als eher haushaltsabhängig. Hierdurch erhält auch die Haushaltsstruktur eine entsprechende Bedeutung, wobei die zahlenmäßige Zusammensetzung der Privathaushalte nicht zu den Datenbestandteilen gehört, die in regionaler Aufbereitung turnusmäßig und flächendeckend erhoben und veröffentlicht werden. Durch entsprechende Hoch- / Hilfsrechnungen ergibt sich für den Landkreis Musterhausen eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,2 Personen, was leicht über der Vergleichsrelation des Bundesgebiets liegt, der sich auf 2,1 Personen beläuft. Dementsprechend sind im Untersuchungsraum Mehrpersonenhaushalte überrepräsentiert, was die Pro-Kopf-Ausgaben etwas beeinträchtigt.

Strukturelle Rahmenbedingungen		
	Wohnungen je Wohngebäude	Personen je Haushalt
Bundesgebiet	2,2	2,1
Nordrhein-Westfalen	2,2	2,1
Einzugsgebiet:		
Landkreis Musterhausen	1,4	2,2

6. Verbrauchsausgaben

Die nachfolgend ausgewiesenen bundesüblichen Verbrauchsausgaben basieren auf Angaben der GfK-Nürnberg und von IFH Retail Consulting, Köln. Ergänzend werden die Ergebnisse eigener Recherchen mitberücksichtigt. Bundesweit liegen die einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben für die Warenbestandteile eines branchentypisch sortierten Baumarkts bei rd EUR 580 pro Jahr:

Bundesdurchschnittliche Pro-Kopf-Ausgaben 2016		
Warengruppe		Ausgaben in EUR
Baustoffe, Dämmstoffe	50	
Bauelemente	25	
Fliesen	10	
Baubedarf		85
Holz	50	
Sanitär, Heizung	47	
Werkzeuge, Eisenwaren	70	
Tapeten, Farben, Innendeko	48	
Bodenbeläge (ohne Holz)	20	
Elektroinstallationen, Leuchten	40	
Heimwerkerbedarf		275
Pflanzen - Outdoor, Indoor	45	
Gartenholz, -baustoffe	20	
Sonstiger originärer Gartenbedarf	55	
Gartenbedarf		120
Ergänzungsbedarf (wie Auto- und Fahrradzubehör, Kreativbedarf, Haushaltswaren, Heimtierbedarf u.a.m.); konzeptabhängig; hier anteilig ca		100
insgesamt		580

Für das Planvorhaben ist eine im Branchenvergleich normale Angebotszusammensetzung vorgesehen. Berücksichtigt man die zusätzlich getätigten Branchenumsätze mit Handwerkerkunden, dann können pro Einwohner jährliche bundesübliche Verbrauchsausgaben von ca EUR 610 als objektrelevant angesetzt werden.

Allerdings muss dieser gesamtdeutsche Durchschnittswert noch auf die strukturellen Verhältnisse des Marktgebiets abgestimmt werden. Berechnungsgrundlage hierfür ist der **gemaba-DIY-Nachfrageindex** (Bundesdurchschnitt = 100), der zusätzlich zu den Strukturdaten des vorherigen Abschnitts auch die dortigen Einkommensverhältnisse mitberücksichtigt. Er weist im Landkreis Musterhausen einen wegen der günstigen baustrukturellen Verhältnisse einen vergleichsweise hohen Wert von 113 auf.

Hieraus abgeleitet können für das Marktgebiet objektrelevante jährliche Verbrauchsausgaben in Höhe von rd EU 690 je Einwohner angesetzt werden.

Objektrelevante jährliche Pro-Kopf-Ausgaben 2016		
	gemaba-DIY-Nachfrage-Index	Ausgaben in EUR
Bundesgebiet	100	620
Nordrhein-Westfalen	100	620
Einzugsgebiet: Landkreis Musterhausen	114	690

7. Verbrauchsvolumen

Multipliziert man die Verbrauchsausgaben mit der Zahl der Einwohner im Einzugsgebiet, dann ergibt sich ein jährliches Verbrauchsvolumen von rd EUR 65.826.000, das nachfolgend auf die einzelnen Marktzone aufgeteilt wird.

Verbrauchsvolumen im Einzugsgebiet 2016			
Herkunft	Einwohner	Ausgaben pro Person in EUR	Verbrauchsvolumen in EUR
Zone I	33.000	690	22.770.000
Zone II	18.100	690	12.489.000
Zone III	26.500	690	18.285.000
Zone IV	17.800	690	12.282.000
gesamt	95.400		65.826.000

8. Umsatzerwartung

Grundlage für die nachfolgende Bewertung der Marktchancen sind die aktuellen Branchenumsatzzahlen des BHB und die Ergebnisse der jährlichen **gemaba**-Baumarkt-Strukturuntersuchung, die aufgrund gemeinsamer Vereinbarungen untereinander kompatibel sind. Für das abgelaufene Geschäftsjahr hat der BHB - einschließlich E-Commerce - einen Branchenumsatz von rd EUR 17,9 Mrd bekannt gegeben. Der von der **gemaba** im Rahmen einer alternativen regionalen Berechnung ermittelte stationäre Umsatz von ca EUR 17,7 Mrd unterscheidet sich hiervon nur unwesentlich. Diesem Umsatz steht ein Nachfragevolumen von ca EUR 47,1 Mrd gegenüber, so daß der Marktanteil aller Baumärkte bei 38 % des branchentypischen Verbrauchsvolumens liegt.

Bundesweit gab es zum Jahresanfang 2016 in 2.134 Baumärkten bei einer Innen-VF von rd 12,0 Mio qm eine gewichtete VF von rd 13,3 Mio qm. Bei einer Gesamtbevölkerung von rd 81,2 Mio Personen entspricht diese einem Besatz von rd 1.640 qm gewichteter VF je 10.000 Einwohner.

Es besteht naturgemäß ein kausaler Zusammenhang zwischen der Flächenausstattung und dem realisierbaren Marktanteil. Wie die folgende Übersicht verdeutlicht, ergeben sich innerhalb des Bundesgebiets deutliche Unterschiede zwischen den alten und neuen Bundesländern.

Marktanteile und Flächenausstattung (Berichtsjahr 2015)				
Bundesland	Nachfrage (jeweils in Mio EUR)	Umsatz	Markt- anteil	gewichtete VF je 10.000 EW
Bundesgebiet	47.130	17.700	38 %	1.640 qm
- alte Länder (ohne Berlin)	39.190	13.880	35 %	1.580 qm
- neue Länder (ohne Berlin)	6.360	3.170	51 %	2.020 qm
Nordrhein-Westfalen	10.230	3.630	35 %	1.550 qm

Unter Mitberücksichtigung der erheblich überdurchschnittlichen DIY-Kaufkraft kann für das Einzugsgebiet als Normwert kurz- bis mittelfristig von einer gewichteten VF von ca 1.800 qm je 10.000 Einwohner ausgegangen werden. Hieraus resultiert für die Versorgung der rd 95.400 Einwohner im originären Marktgebiet eine adäquate gewichtete VF von rd 17.200 qm.

Wie die folgende Übersicht zeigt, gibt es im Einzugsgebiet gegewärtig vier der Baumarkt-Definition entsprechende Anbieter mit einer gewichteten Gesamt-VF von ca 13.700 qm. Die zusätzliche Realisierung des mit ca 8.500 qm dimensionierten Planvorhabens würde bei dann insgesamt ca 22.200 qm gewichteter VF einen Deckungsgrad von 126 und damit eine Überdeckung von 26 % zur Folge haben:

Wettbewerbsintensität im Marktgebiet		
Wettbewerber		gewichtete VF ca
Toom	Musterhausen	6.300 qm
Profi	Musterhausen	3.000 qm
BauSpezi	Rheindorf	2.200 qm
Werkers Welt	Würselen	1.700 qm
Aktuelle Bestandsflächen insgesamt		13.200 qm
Planvorhaben		8.500 qm
Zukünftige Verkaufsfläche insgesamt		21.700 qm
Bevölkerungsadäquate Verkaufsfläche		17.200 qm
Deckungsgrad		126
Überbesatz		26 %

In Anbetracht der generellen Bedeutung von Musterhausen als Mittelzentrum mit einem Kaufkraftzufluß von ca 55 % ist der entstehende Überbesatz durchaus vertretbar, zumal die Zusammensetzung der Wettbewerber durch Kleinflächen geprägt wird.

Der geplante Baumarkt wäre innerhalb des Einzugsgebiets der insgesamt größte Anbieter und könnte mittelfristig die Marktführerschaft anstreben.

Im Bereich der durch Musterhausen gebildeten Zone I wird bei Realisierung des Planvorhabens die baumarktrelevante Kaufkraft zukünftig überwiegend am Ort verbleiben.

Die Zone II mit Heimbach und Bernau ist wohnnah unversorgt. Musterhausen ist die bevorzugte Einkaufsstadt für den aperiodischen Bedarf. Für den DIY-Bereich ist Obi in Langenfeld jedoch als Alternative durchaus zu beachten.

Rheindorf verfügt als Zone III über einen als Nahversorger konzipierten BauSpezi und es kommt auch zu Kaufkraftabflüssen zu Hela in Monheim.

Dieser Markt wirkt lagebedingt auf die Zone I mit Monheimer Randgebieten und Würselen etwas stärker ein, wobei hier auch Werkers Welt wohnnah vertreten ist.

In den erwähnten übergeordneten Zentren **Krefeld**, **Mönchengladbach** oder **Düsseldorf** sind weitere Großflächen ansässig, die nicht zuletzt aufgrund allgemeiner Pendlerverflechtungen eine zusätzliche Rolle spielen.

Die in den einzelnen Zonen für realisierbar gehaltenen Marktanteile können aus der folgenden Übersicht ersehen werden. Sie weist für das Einzugsgebiet eine jährliche Brutto-Umsatzerwartung von rd EUR 10.520.000 aus, die einen Gesamtmarktanteil von 16,0 % erfordert. Unter Einbeziehung externer Streuumsätze in einer Größenordnung von ca 10 % liegt die jährliche Gesamtumsatzerwartung bei rd EUR 11.550.000 brutto, was einem Netto-Umsatz von ca EUR 9,7 Mio entspricht:

Verbrauchsvolumen, Marktanteile und Umsatzerwartung			
	Verbrauchsvolumen in EUR	MA in % rd	Umsatzerwartung brutto in EUR
Zone I	22.770.000	20	4.540.000
Zone II	12.489.000	17	2.110.000
Zone III	18.285.000	13	2.380.000
Zone IV	12.282.000	12	1.470.000
Marktgebiet	65.826.000	16,0	10.500.000
zuzüglich ca 10 %			1.050.000
insgesamt			11.550.000

Der Prognosewert gilt für ein normales Geschäftsjahr auf der Grundlage des aktuellen Preisniveaus und des gegenwärtigen Ausgabeverhaltens. Auf weitere gemachte Prämissen sei noch einmal hingewiesen.

9. Schlußbemerkungen

Die Analyse der Marktchancen für eine geplante Bau-Gigant-Filiale in 56789 Musterhausen, Hitdorfer Straße 269, hat auf der Grundlage der gemachten Prämissen eine jährliche Brutto-Umsatzerwartung von rd EUR 11.550.000 zu augenblicklichen Preisen ergeben; der korrespondierende Netto-Umsatz liegt bei ca EUR 9,7 Mio.

Bei einer vorgesehenen gewichteten VF von ca 8.500 qm (im einzelnen: Innen-VF Baumarkt rd 6.000 qm, Innenbereich Gartencenter rd 1.500 qm, teilüberdachte Freifläche rd 1.500 qm) entspricht die Umsatzprognose bezogen auf die gewichtete VF einem qm-Umsatz von rd EUR 1.360 brutto; in Relation zur Innen-VF liegt die Raumleistung bei rd EUR 1.440 je qm.

Diese qm-Umsätze liegen im Bereich des allgemeinen Branchenniveaus für vergleichbar strukturierte Objekte. In wie weit sie den Zielvorstellungen des Auftraggebers entsprechen, läßt sich extern nicht beurteilen. Auch Aussagen zur Wirtschaftlichkeit sind der **gemaba** nicht möglich, da keine Informationen über die zu erwartenden Kosten und die üblichen Spannen vorliegen. Aus diesem Grund muß eine abschließende Wirtschaftlichkeitsrechnung vom Auftraggeber selbst vorgenommen werden.

Innerhalb des Marktgebiets würde mit der Realisierung des Planvorhabens ein um 26 % überdurchschnittlicher Flächenbesatz entstehen. Das Planvorhaben wäre jedoch der größte Anbieter und sollte sich mittelfristig als Marktführer etablieren können. Der Standort ist zwar weniger agglomerativ als derjenige des Hauptkonkurrenten Toom, wird aber durch Kaufland als größten örtlichen Anbieter für periodischen Bedarf entsprechend aufgewertet. Zudem besteht eine Einbindung in das Hauptverkehrsgerüst des Untersuchungsraums, so daß Zielkunden den Standort akzeptabel erreichen können. Hieraus resultiert eine per Saldo positive Beurteilung des Projekts.

In der nachfolgenden Synopsis sind die wichtigsten Ergebnisse dieses Gutachtens noch einmal in komprimierter Form zusammengefaßt.

Die wichtigsten Ergebnisse	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Gesamtes Einzugsgebiet
Projekt	Baumarkt mit einer gewichteten VF von rd 8.500 qm (im einzelnen: Innen-VF Baumarkt rd 6.500 qm, Innenbereich Gartencenter rd 1.500 qm, teilüberdachte Freifläche rd 1.500 qm); Vollversorger; Auftraggeber: Bau-Gigant, Bielefeld				
Standort	56789 Musterhausen, Hitdorfer Straße 269; verkehrsorientierte Randlage mit Einbindung in das örtliche Hauptverkehrsgerüst; frequenzmäßige Aufwertung durch benachbartes Kaufland-SBW als größter örtlicher Anbieter mit periodischem Bedarf; am Standort bestand bis Anfang 2016 ein Möbelhaus, dessen Baulichkeiten durch einen Neubau ersetzt werden sollen				
Einzugsgebiet	Zone I: Musterhausen; Zone II: Heimbach und Bernau; Zone III: Rheindorf; Zone IV: Würselen und Randbereiche von Monheim; mit externen Umsatzzuflüssen kann gerechnet werden				
Wettbewerbs-situation	Musterhausen ist Mittelzentrum mit einem Kaufkraftzufluß von ca 55 %; derzeitiger örtlicher Marktführer ist Toom (rd 6.300 qm); außerdem am Ort auch Profi (rd 3.000 qm); zum originären Marktgebiet gehören auch BauSpezi (rd 2.200 qm) in Rheindorf und Werkers Welt (rd 1.700 qm) in Würselen; externer Wettbewerbsdruck insbesondere durch Hela (rd 7.500 qm) in Monheim, Hellweg (rd 7.000 qm) in Opladen und Obi (rd 8.600 qm) in Langenfeld; Flächen = gewichtete VF				
Verbrauchsausgaben pro Person und Jahr	bei einem gemaba-DIY-Kaufkraftindex von 114 für einen Vollversorger rd EUR 690				
Einwohnerzahlen	33.000	18.100	26.500	17.800	95.400
Verbrauchsvolumen	EUR 22.770.000	EUR 12.489.000	EUR 18.285.000	EUR 12.282.000	EUR 65.826.000
Marktanteil	20 %	17 %	13 %	12 %	(16,0 %)
Umsatzerwartung brutto	EUR 4.540.000	EUR 2.110.000	EUR 2.380.000	EUR 1.470.000	EUR 11.550.000 = ca EUR 9,7 Mio netto
Beurteilung	zuzüglich ca 10 % = EUR 1.050.000 von außerhalb Die aus der Umsatzerwartung resultierenden Flächenproduktivitäten entsprechen dem allgemeinen Branchenniveau in Märkten vergleichbarer Größe. Bei einem für ein Mittelzentrum vertretbaren Flächenüberhang sollte sich das Untersuchungsobjekt mittelfristig als Marktführer positionieren können. Die Gesamtbeurteilung ist tendenziell positiv.				