

Standortcheck

Analyse des Einzugsgebiets Zweirad Würdinger, Äußere Spitalhofstraße 2 in 94036 Passau

für
Zweirad Würdinger
Kapuziner Straße 107
94474 Vilshofen

Ihre Ansprechpartner:

Markus Wotruba
(Leiter Standortforschung)

Magdalena Schurr
(Projektleitung)

Tel +49 89 55118-264
Fax +49 89 55118-153
E-Mail schurr@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH
Brienner Straße 45
80333 München
Deutschland

© BBE Handelsberatung GmbH / IPH Handelsimmobilien GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Werte - Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Erfurt

München, 27. November 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation / Zielsetzung	3
2. Makrostandort Passau	4
3. Wettbewerb und Einzugsgebiet.....	6
4. Analyse der landesplanerisch zulässigen Verkaufsfläche	9
5. Zusammenfassung und Fazit.....	11

1. Ausgangssituation / Zielsetzung

Die Firma Zweirad Würdinger mit dem Haupthaus in Vilshofen hat in der Äußeren Spitalhofstraße 2 in Passau eine Immobilie für einen neuen Fahrrad-Fachmarkt erworben. Das Objekt hat zwei Geschosse (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) mit jeweils 1.314 m². Auf den Flächen befinden sich neben Verkaufsflächen auch Flächen wie z.B. Büro, Werkstatt, Kunden WC und fahrradfremde Flächen wie z.B. Verkaufsflächen für Motorroller. Diese Flächen sind für die landesplanerische Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsflächen nicht relevant. In Kapitel 4 werden die landesplanerisch relevanten Flächen ausgewiesen. Grundsätzlich bedarf es für Einzelhandelsgroßprojekte einer Genehmigung der Landesplanung. Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet dieses großflächigen Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Landesplanung Bayern weist Fahrrad-Fachgeschäfte dem sonstigen Sortiment zu. Hieraus ergeben sich die maximalen Kaufkraftabschöpfungsquoten. Die Kaufkraftabschöpfungsquoten sind das Ergebnis einer landesplanerischen Bewertung im Hinblick auf die erwünschten räumlichen Versorgungsstrukturen sowie Resultat der bisherigen Erfahrungen bei der Anwendung dieses Instrumentariums. Dementsprechend dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H. der im jeweils einschlägigen Bezugsraum vorhandenen Kaufkraft abschöpfen.

Mittels eines landesplanerischen Berechnungstools lässt sich über ein gutachterlich ermitteltes Einzugsgebiet und den darin lebenden Einwohner sowie der sortimentsspezifischen Verbrauchsausgabe und der festgelegten Kaufkraftabschöpfungsquote die maximal zulässige Verkaufsfläche ermitteln.

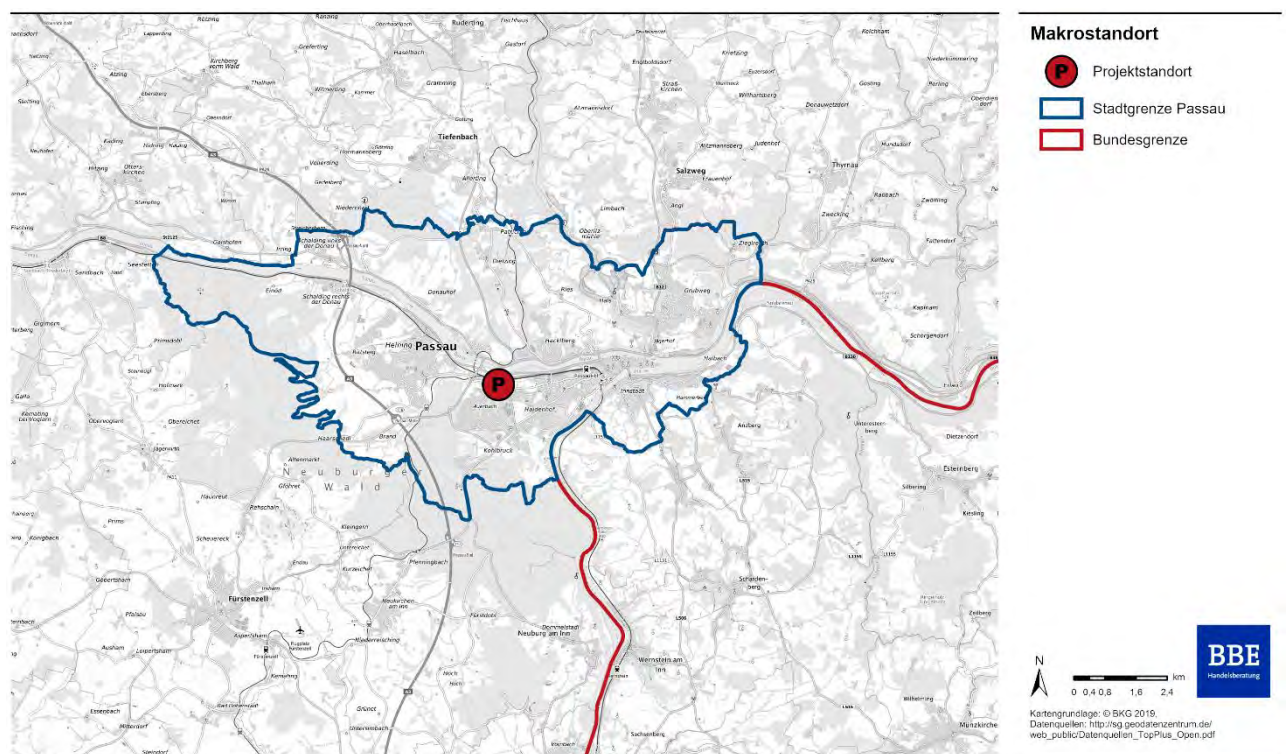
Die BBE Handelsberatung GmbH hat hierfür eine Analyse zur landesplanerischen Genehmigungsfähigkeit der geplanten Verkaufsflächen erarbeitet, die folgende Arbeitsschritte umfasst:

- Makrostandort (Einwohner, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsprognose, Pendler, Arbeitslosenquote, Zentralörtliche Einstufung, Kaufkraft, Zentralität)
- Wettbewerbsanalyse für das Sortiment Fahrrad-Fachgeschäfte und -märkte,
- Abgrenzung eines Einzugsgebiets unter Beachtung der Wettbewerbsstruktur, der Raumstruktur, sonstiger Barrieren (administrativ und naturräumlich) sowie der Fahrzeitzonen.
- Zusätzliche Berechnung des sortimentsspezifische Nachfragepotenzial/Marktpotenzials im erreichbaren Einzugsgebiet
- Berechnung der landesplanerisch zulässigen Verkaufsfläche auf Grundlage der Einwohnerzahl des Einzugsgebiets, der sortimentsspezifischen Verbrauchsabgabe sowie der zulässigen Kaufkraftabschöpfungsquote für Betriebe des sonstigen Bedarfs
- Zusammenfassung und Fazit.

2. Makrostandort Passau

Einwohnerzahl (30.6.2020)	■ 52.626 Einwohner
Bevölkerungsentwicklung (2011-2020)	■ +8,2%
Bevölkerungsprognose (2018-2038)	■ +1,0%
Pendlersaldo (2019)	■ +20.938
Arbeitslosenquote (10/2020)	■ 5,5 %
Zentralörtliche Einstufung	■ Oberzentrum
Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex (2020)	■ 99,0
Einzelhandelszentralität (2020)	■ 221,6

Karte



Zusammenfassende Bewertung

In der Landesplanung wird Passau als Oberzentrum ausgewiesen. Damit sollen in der Stadt - nach dem aktuellen Landesentwicklungsprogramm Bayern - über die Grundversorgung hinausgehende Angebote, insbesondere auch für Güter des mittel- und langfristigen sowie spezialisierten Bedarfs vorgehalten werden. Die Bevölkerung Passaus ist in den letzten Jahren um 8,2% gestiegen und wird auch laut aktuellen Prognosen bis 2038 um 1,0 % zunehmen. Der Pendlersaldo weist mit + 20.938 Personen ein erhöhtes Pendleraufkommen auf, was auf die Bedeutung Passaus als Oberzentrum für die regionale Umgebung zurückzuführen ist.

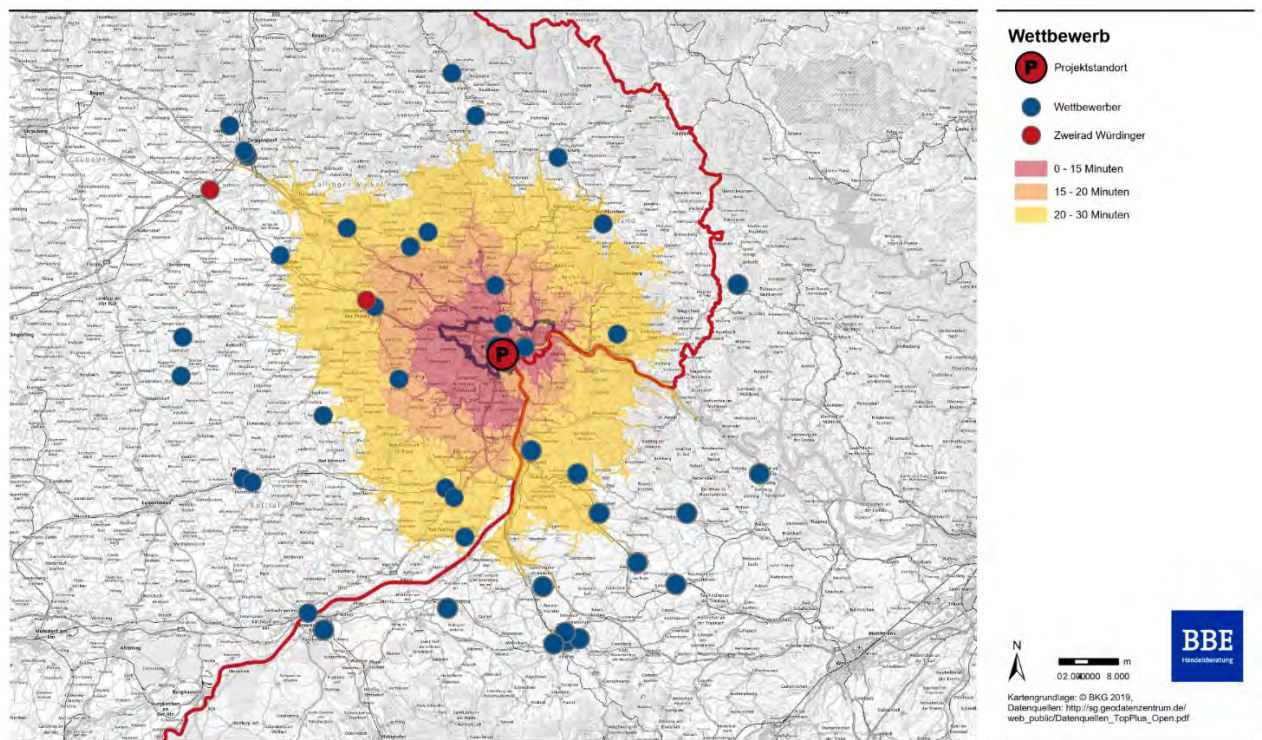
Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt, wobei der bundesdeutsche Durchschnitt durch den Wert 100 angegeben wird. Das Kaufkraftniveau in Passau liegt aktuell bei 99,0 - etwas unter dem Durchschnittswert von Bayern (105,4).

Die Einzelhandelszentralität stellt das Verhältnis von einzelhandelsrelevanter Kaufkraft vor Ort und getätigten Umsätzen vor Ort dar. Eine Zentralität über 100 bedeutet, dass die Stadt per Saldo von Kaufkraftzuflüssen profitiert, bei einer Zentralität von genau 100 halten sich Zu- und Abflüsse die Waage. Die Einzelhandelszentralität Passaus von 221,6 zeigt an, dass Passau deutlich überdurchschnittliche Kaufkraftzuflüsse aus den umliegenden Gemeinden verzeichnen kann und eine große Sogwirkung auf die Umgebung ausübt. Dies steht im Einklang mit der landesplanerischen Funktionszuweisung.

Quelle: BBE/CIMA/MB-Research Daten; Statistisches Landesamt Bayern; Bundesagentur für Arbeit, Wegweiser Kommune

3. Wettbewerb und Einzugsgebiet

Nachfolgende Karte zeigt die Wettbewerbssituation im Bereich Fahrrad Einzelhandel im weiteren Umfeld von Passau. Hinterlegt wurde die Karte mit den Fahrdistanzzonen 0-15 min, 15-20 min und 20-30 min Fahrzeit mit dem Pkw.



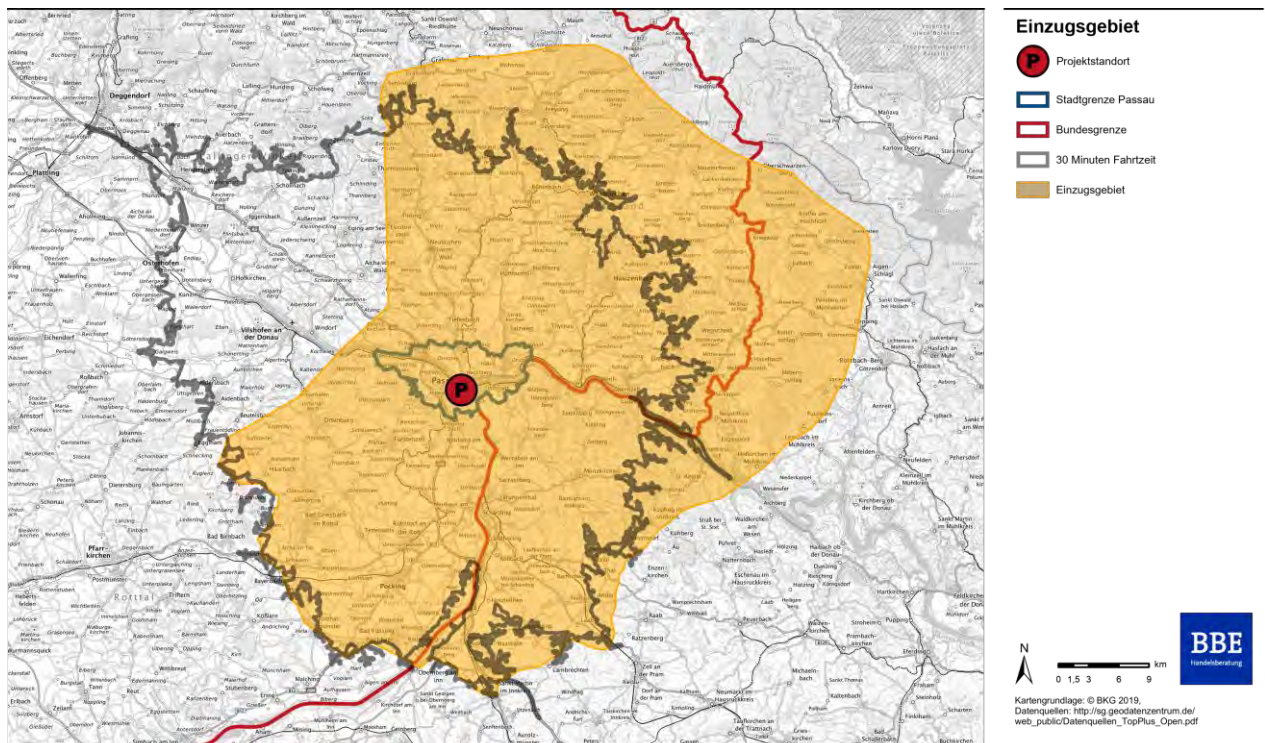
Grundsätzlich kann im Fahrradhandel eine Bereitschaft der Kunden beobachtet werden auch Fahrzeiten von 30 – 60 Minuten zurückzulegen, da es sich bei Fahrrädern um Güter des langfristigen Bedarfsbereichs handelt, die üblicherweise seltener gekauft werden. Durch die Entwicklung der Marktanteile von hochwertigen E-Bikes, die eine häufige Wartung benötigen, kommt der Kunde heute öfter in die Werkstatt als früher. Allerdings ist die Werkstatt nicht zwingend die des Händlers, bei dem das Fahrrad erworben wurde. Daher beeinflusst dies die Händlerwahl nicht unbedingt. Wegen des höheren Preises hochwertiger E-Bikes im Vergleich zu traditionellen Fahrrädern ist die Bereitschaft der Kunden eine weitere Anfahrt in Kauf zu nehmen um eine größere Auswahl und den besten Preis zu bekommen weiterhin hoch. Die Kunden besuchen vor dem Kauf durchaus mehrere Anbieter, so dass das Vorhandensein eines Wettbewerbers alleine noch kein Grund für eine Einschränkung des Einzugsgebietes darstellt.

Daneben ist das Einzugsgebiet natürlich von den klassischen Faktoren wie der Verkehrsinfrastruktur, der Wettbewerbssituation und der generellen Mobilität der Kunden abhängig.

Im konkreten Fall erstreckt sich das Einzugsgebiet des Planstandortes in Abhängigkeit der genannten Faktoren je nach Himmelsrichtung unterschiedlich weit und erreicht Gebiete in einer Entfernung von bis zu 60 Minuten.

Dabei wird das Einzugsgebiet (vgl. folgende Abbildung)

- im Westen trotz der dort sehr guten Verkehrsanbindung über die A3 durch die Wettbewerbssituation begrenzt („eingedellt“). Insbesondere der Standort von Zweirad Würdinger selbst in Vilshofen wirkt hier limitierend.
- im Osten dagegen besteht eine geringere Wettbewerbsdichte. Aufgrund des in Österreich höheren Preisniveaus kann der Standort von Zweirad Würdinger viele Kunden aus dem Nachbarland binden. Hierbei hilft, dass die österreichischen Kunden sowieso an Passau als Einkaufsmetropole orientiert sind. Dies drückt sich auch in der hohen Einzelhandelszentralität von 221,6 (Indexwert) aus, der nicht nur aufgrund des deutschen Einzugsgebietes erreicht wird, sondern wesentlich auch von österreichischen Kunden gestützt wird.
- Im Norden liegen ländliche Bereiche, die eine hohe Einkaufsorientierung nach Passau aufweisen. Mangels größerer Städte ist hier die Wettbewerbssituation eingeschränkt. Die Verkehrsinfrastruktur und Topographie erlauben hier geringere Fahrgeschwindigkeiten, so dass das Einzugsgebiet über die 30-Minuten-Fahrzeitzone hinausgeht.
- Im Süden können wiederum Teile von Österreich angesprochen werden. Zudem ist die Wettbewerbsdichte im ländlich geprägten Passauer Umland dort ebenfalls relativ gering. Die 30-Minuten-Fahrzeitzone wird jedoch nur an bestimmten Stellen (punktuell) und in geringem Maße überschritten.



Das gutachterlich festgelegte Einzugsgebiet umfasst rund 316.740 Einwohner, die sich wie in folgender Tabelle dargestellt anteilig auf die Fahrzeitzonen in Deutschland bzw. Österreich verteilen.

€.

Deutschland	Einwohner	Einwohner (kumuliert)	Österreich	Einwohner	Einwohner (kumuliert)
0-15min	86.116	86.116	0-15min	2.153	2.153
15-20min	51.512	137.628	15-20min	9.595	11.748
20-30min	136.726	274.354	20-30min	31.428	43.176

Aus dem definierten Einzugsgebiet errechnet sich das Marktpotenzial. Das Marktpotenzial eines Fahrrad-fachgeschäfts in einem Einzugsgebiet von rund 316.740 Einwohnern beläuft sich auf 25,0 Mio.

Einwohner	Pro-Kopf Ausga- ben in €/Jahr	MAPO in Mio. €
316.740	79	25,0

Quelle: © 2012, Nexiga, ESRI Basemaps, eigene Bearbeitung BBE Handelsberatung.

4. Analyse der landesplanerisch zulässigen Verkaufsfläche

Die neuerworbene Immobilie von Zweirad Würdinger in Passau verfügt über eine Gesamtfläche von 2.628 m². Die detaillierte Analyse der Flächen zeigt, dass nur gewisse Flächenanteile landesplanerisch relevant sind bzw. zur Verkaufsfläche zählen. So sind fahrradfremde Flächen für die landesplanerische Genehmigung von Einzelhandelsflächen nicht relevant.

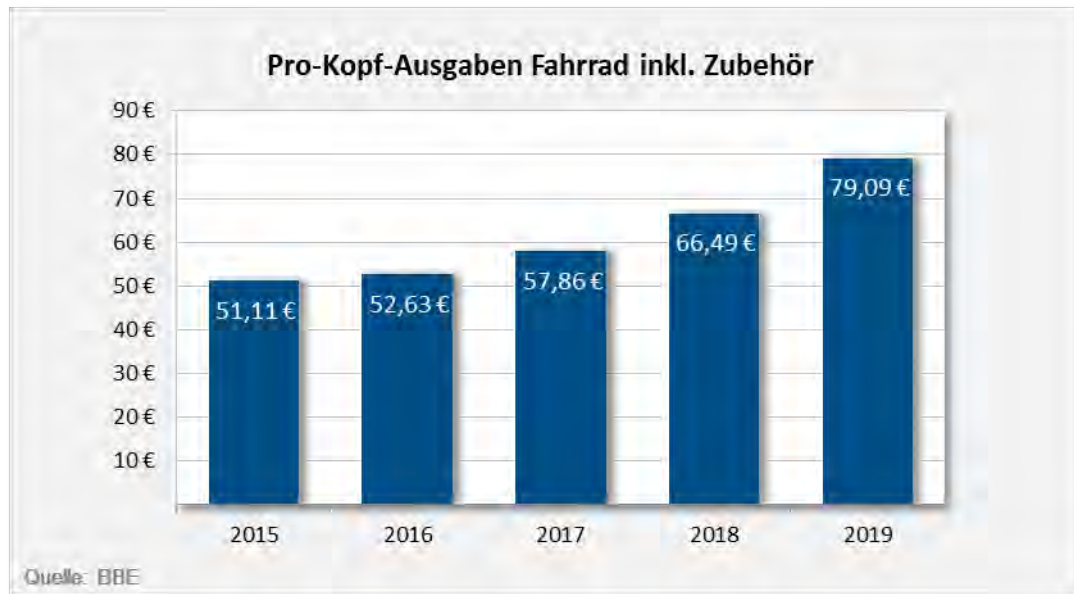
Dies hat zur Folge, dass der landesplanerische Flächenbedarf um 341 m² reduziert wird. Zweirad Würdinger möchte demnach eine Genehmigung von rd. 2.287 m² Verkaufsfläche erlangen.

	Fläche in m ²
Verkaufsfläche Gesamt	2.628
abzüglich:	
Motorroller	101
Heimsport	77
sonstige fahrradfremde Fläche	163
landesplanerisch relevante Verkaufsfläche	2.287

Maßgeblich für die Genehmigungsfähigkeit der Verkaufsfläche sind das Einzugsgebiet mit der dort lebenden Bevölkerung sowie eine landesplanerisch festgelegte Kaufkraftabschöpfungsquote. Der Einzelhandel mit Fahrrädern ist dem sonstigen Bedarf zugeordnet und unterliegt einer maximalen Abschöpfung von 25 % der im Einzugsgebiet vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft. Aus dem in Kapitel 3 gutachterlich festgelegten Einzugsgebiet, der bundesweiten Verbrauchsausgabe und der Abschöpfungsquote ergibt sich die landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche.

Die bundesweite Verbrauchsausgabe, die der landesplanerisch zulässigen Verkaufsfläche zugrunde liegt, stammt aus dem Jahr 2017 und liegt für Fahrräder bei 52 €. Gerade in den letzten beiden Jahren konnte eine hohe Dynamik und ein Umsatzzuwachs am Markt für Fahrräder beobachtet werden. Denn das Fahrrad dient neben seiner Funktion als Freizeitgerät vermehrt auch als Verkehrsmittel. Insbesondere E-Bikes sind Marktreiber und zeigen einen Anteil von knapp 70 Prozent im Kategoriensplit des Fahrradmarktes (Quelle: IFH Köln/BBE Handelsberatung: Branchenfokus 2019:Fahrrad). Grundsätzlich ist die Anschaffung eines E-Bikes kostspieliger und bildet sich auch im Anstieg der Verbrauchsausgabe für Fahrräder ab. Auch Zweirad Würdinger in Passau verfügt über einen E-Bike Anteil von 71 Prozent. Die Corona Pandemie spielt dem Fahrrad Einzelhandel in die Karten. Er zählt zu den Gewinnern unter den Einzelhandelsbranchen, denn gerade in der Corona Krise werden Aktivitäten an der frischen Luft bevorzugt.

Die BBE Handelsberatung hat daher in Kooperation mit dem IFH Köln die Verbrauchsausgabe für Fahrräder analysiert und fortgeschrieben. Die Analyse der Verbrauchsausgabe für Fahrräder inklusive Zubehör über die vergangenen Jahre zeigt einen stetigen Zuwachs und liegt im Jahr 2019 bei 79 € (siehe Grafik). Die Zahl ist aus dem Jahr 2019 und somit noch unbeeinträchtigt von der erneuten Zunahme im Rahmen der Corona-Pandemie.



Aus dem Einzugsgebiet, der bundesweiten Verbrauchsausgabe und der Abschöpfungsquote ergibt sich die landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche von 2.502 m². Somit liegt die relevante Verkaufsfläche von 2.287 m² des neuen Standortes von Zweirad Würdinger in Passau unter der landesplanerisch zulässigen Verkaufsfläche.

Branche, Vertriebstyp	landesplanerische Einordnung	Verbrauchsausgaben in € pro Einwohner	max. Abschöpfung in %	Einwohnerzahl im Einzugsgebiet	Flächenleistung durchschnittl. (€/m ²)	Landesplanerisch zulässige Fläche
Fahrräder (Fachmärkte)	sonstiger Bedarf	79	25%	316.740	2.500	2.502

5. Zusammenfassung und Fazit

Für die landesplanerische Genehmigungsfähigkeit der Verkaufsfläche wurde in einem ersten Schritt die anzusetzende Verkaufsfläche auf Grundlage der Flächenaufstellung des Auftraggebers analysiert. Die gutachterliche Überprüfung zeigt, dass die landesplanerisch relevante Verkaufsfläche von Zweirad Würdinger in Passau 2.287 m² beträgt.

Für die Berechnung der landesplanerisch maximal zulässigen Verkaufsfläche legte der Gutachter ein Einzugsgebiet fest. Kriterien des Einzugsgebiets sind neben der Fahrzeitzone und der Wettbewerbsstruktur auch die verkehrliche Anbindung. Das analysierte Einzugsgebiet umfasst 316.740 Einwohner.

Aus der ermittelten Einwohnerzahl, der bundesweiten Verbrauchsausgabe und der festgelegten Abschöpfungsquote errechnet sich die landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche von 2.502 m². Die Verkaufsfläche, die Zweirad Würdinger in Passau plant, liegt somit unter der landesplanerisch zulässigen Verkaufsfläche.

Aus gutachterlicher Sicht ist eine Verkaufsfläche von bis zu 2.502 m² landesplanerisch zulässig und genehmigungsfähig.

BBE Handelsberatung GmbH

i.V. Markus Wotruba

Dipl. Geogr.

München, 27. November 2020

BBE Handelsberatung GmbH

i.V. Magdalena Schurr

Dipl. Geogr.