Von: Jehne Timm, BBE <jehne@bbe.de>
Gesendet: Montag, 13. Juni 2022 09:51
An: Besecke, Michaela <besecke@billerbeck.de>
Betreff: AW: Vergrößerung Schuhhaus Kentrup

Guten Morgen Frau Besecke,

nachstehend die Antworten auf die gestellten Fragen.

1. Handelt es sich bei den genannten Umsatzhöhen auf Seite 32 Abbildung 13 des Gutachtens um Brutto- oder Nettoumsätze?

   Es handelt sich um Brutto-Umsätze.

2. Sind diese Umsätze durch das BBE geschätzt oder entsprechen diese den tatsächlichen Umsätzen des Schuhhauses Kentrup?

   Die Bestandsumsätze sind auf Basis der Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020 (IFH/BBE Handelsberatung im Auftrag des Bayrischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie) geschätzt. Gemäß dem geforderten Worst-Case-Ansatz und im Abgleich mit der im Einzugsgebiet vorhandenen Potenzialbasis wurde ein erhöhter, noch erzielbarer Zielumsatz für die Erweiterung unterstellt.

3. Beziehen sich diese geschätzten oder tatsächlichen Umsätze auf das Corona-Jahr 2021? Dann könnte man zumindest im Schuhbereich von einem deutlich höheren Umsatz der Vorcorona Jahre 2018 + 2019 ausgehen. Allein durch die angeordnete komplette Schließung der Geschäfte in Januar + Februar 2021, sowie die anschließenden strengen Zugangskontrollen fast für den gesamten Rest des Jahres wird dies, auch für Kentrup, erhebliche Auswirkungen auf den Umsatz gehabt haben. Zudem vertreibt Kentrup seine Produkte nicht über Onlinekanäle, die bei uns die stationären Umsatzverluste zumindest zu rund 20 % ausgleichen konnten.

   Die in der Analyse geschätzten und zugrunde gelegten Umsätze beziehen sich auf ein „normales“ Umsatzjahr und lassen die coronabedingten Umsatzverluste und Beeinträchtigungen außen vor.

4. Die Umsatzprognose von 0 € für den Bekleidungsbereich der Zone III halte ich, was den Zufluss aus den Städten Coesfeld und Dülmen betrifft, für schlicht falsch. Bei einer Vergrößerung dieses Segmentes um 760 qm auf 910 qm werden auch Bekleidungshändler aus Coesfeld und Dülmen Kaufkraftabflüsse befürchten müssen.

   Wir unterstellen, dass aufgrund des breiten Angebotes in Coesfeld und Dülmen keine Einwohner aus diesen Standortgemeinden Bekleidung bei Kentrup einkaufen werden. Auf Seite 31 führen wir dazu im letzten Absatz aus:
   „…., v.a. bei Bekleidung ist angesichts der vielfältigen eigenen Angebote aber nicht zu erwarten dass nennenswerte Umsatzanteile generiert werden können.“
   Dies betrifft jedoch nur die räumliche Umsatzrekrutierung bzw. die Kaufkraftabschöpfung.

   Mit Blick auf die Umsatzumverteilung ist festzuhalten, dass die allein die innerstädtischen Anbieter von Coesfeld und Dülmen Umsatzverluste in Höhe von rund 1,4 Mio. € p.a. verzeichnen dürften. (siehe hierzu Seite 37 des Gutachtens)
   Insofern wird den infolge der Erweiterung resultierenden Umsatzverschiebungen in Richtung Kentrup (Billerbeck) Rechnung getragen. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um Kaufkraft der Einwohner von Coesfeld und Dülmen sondern um Kaufkraft der Einwohner aus der Zone II und Billerbeck, die aufgrund des neuen Angebotes in Billerbeck weniger nach Coesfeld und Dülmen zum Einkauf von Bekleidung fahren werden.

   Hier ist es wichtig die Begrifflichkeiten Kaufkraftabschöpfung und Umsatzumverteilung nicht durcheinander zu bekommen.

„Soweit fürs erste meine konkreten Fragen. Grundsätzlich halte ich die in Abbildung 13 aufgeführten Bestandsumsätze für deutlich zu gering. Allein wenn ich an die Schilderungen der Anwohner in der

Versammlung denke, welche chaotischen Parkzustände sich an umsatzstarken Verkaufstagen ergeben. Dabei stehen ja auch aktuell bereits rund 50 Parkplätze zur Verfügung und trotzdem muss die Wohnstraße "In den Alstätten" noch zugeparkt werden.

Kentrup gibt in seiner veröffentlichten Bilanz für das Jahre 2020 eine Mitarbeiterzahl von 48 Personen an. Diese wird wahrscheinlich nach der Erweiterung bei gut 80 Personen liegen, wobei die meisten Mitarbeiter*innen sicherlich nicht aus Billerbeck kommen werden und damit überwiegend mit dem eigenen Auto zur Arbeit fahren werden. Nehmen wir mal an, dass durchschnittlich pro Tag jeder zweite Mitarbeiter eingesetzt wird und 66 % nicht aus Billerbeck kommen, werden dadurch allein schon 25 Parkplätze blockiert."

Zu diesen Aussagen können wir nicht Stellung nehmen. Die Umsatzschätzung für Kentrup sowie den Bestand erfolgte nach anerkannten Standards. Hierbei sei darauf hingewiesen, dass im Fall einer Unterzeichnung des Umsatzes von Kentrup auch die Umsätze in den untersuchungsrelevanten Gemeinden unterzeichnet sein müssten. In der Folge würden auch die zu erwartenden Umsatzumverteilungen auf einem vergleichbaren Niveau liegen, sodass der Kern bzw. die Ergebnisse der vorliegenden Analyse konsistent sind.
Mit Blick auf die Parkplatzsituation können und werden wir uns kein Urteil erlauben, da wir keine Verkehrsgutachter sind.

Gerne stehe ich für Rückfragen zur Verfügung.

Beste Grüße

Timm Jehne

i.A. Timm Jehne
Teamleiter Standort und Immobilie