

Stadtkernsymposium – Neues Leben in alten Städten

"Veränderung der Standortqualität von Handelsstandorten"

Dr. Sabine Schober



STANDORT+MARKT
BERATUNGSGESELLSCHAFT M.B.H.

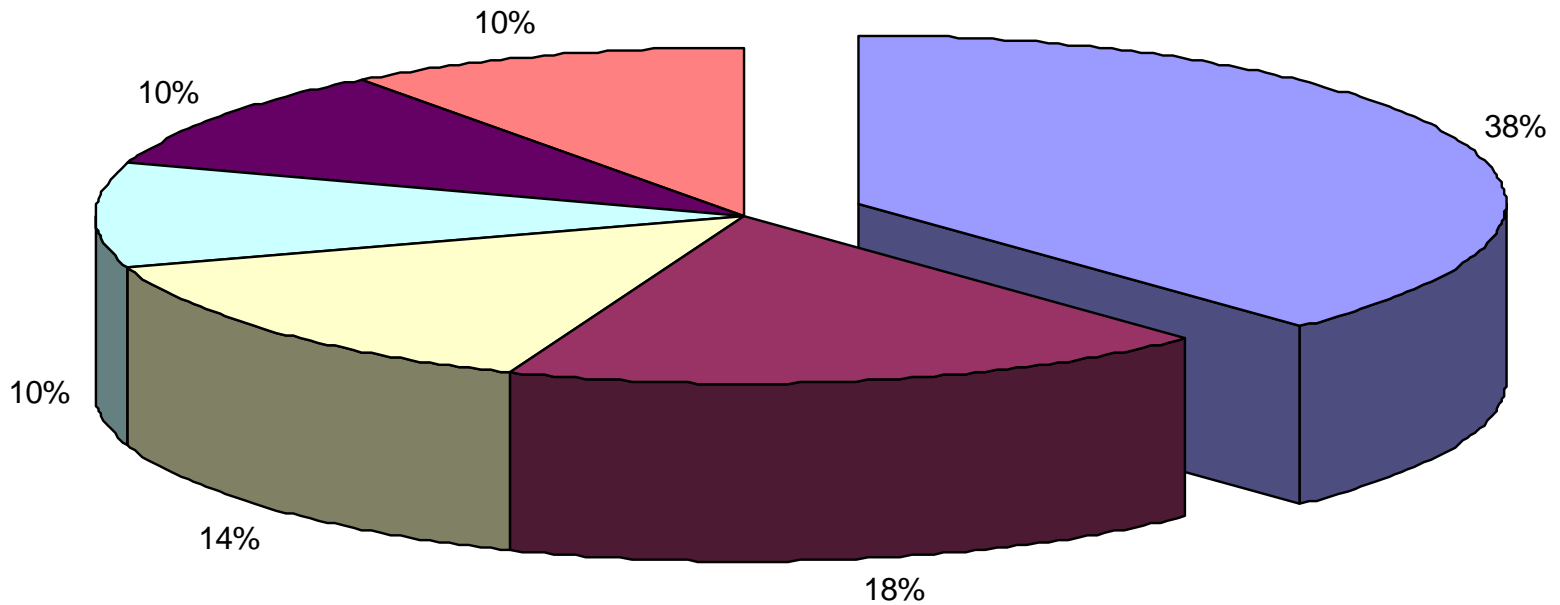
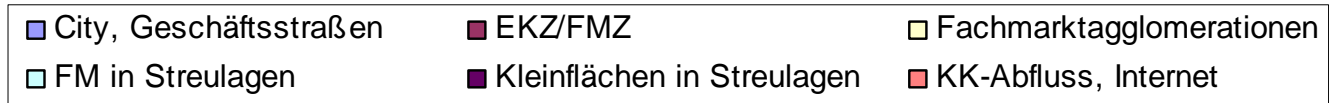
STIMMEN DIESE THESEN?

Konzentration der Handelsstandorte

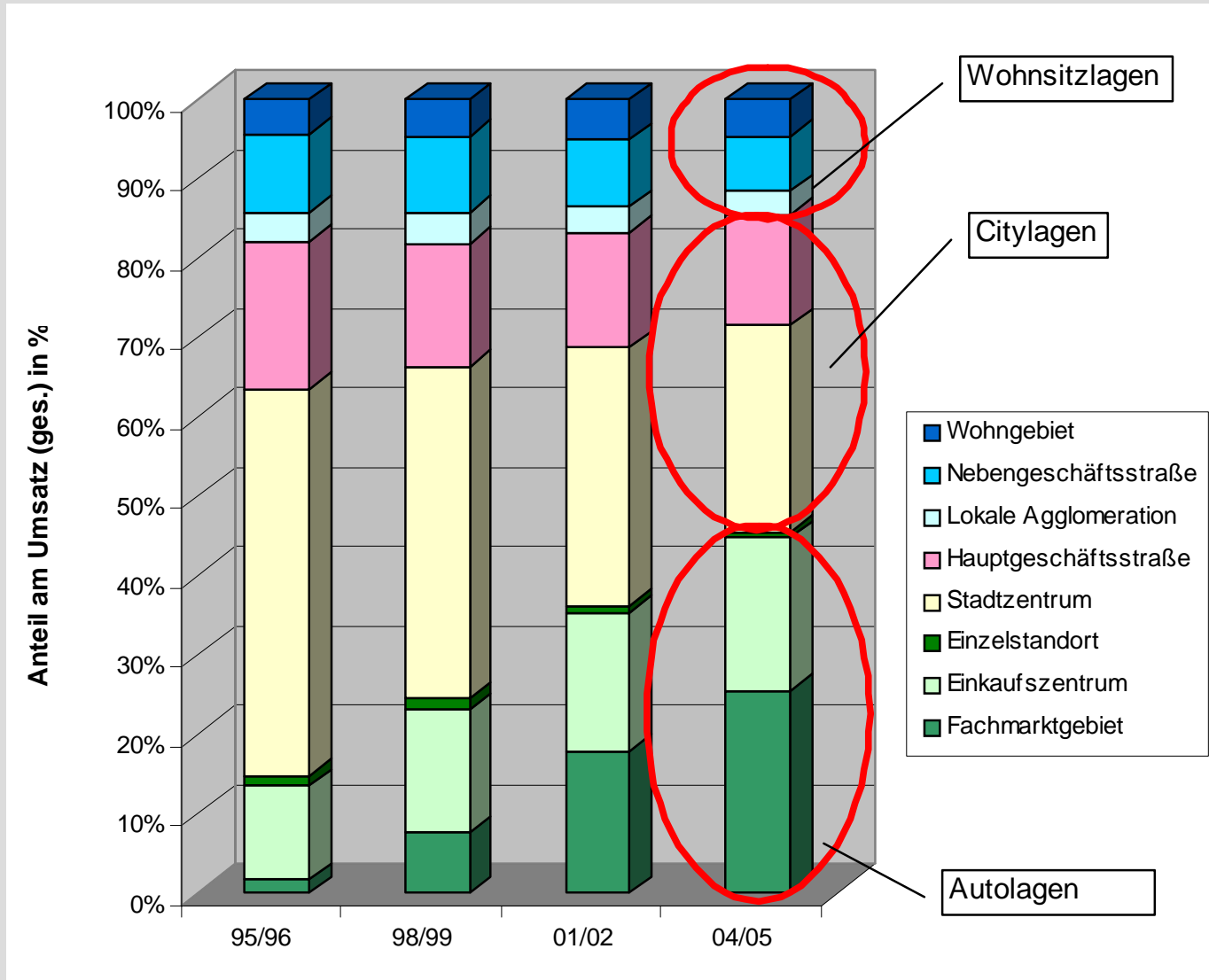
1. **Primalagen entwickeln sich gut**
2. **Sekundalagen/Nebenlagen verlieren**
3. **Konzentrationstendenz im Handel**
4. **Gute Standorte werden zum Engpaßfaktor**
5. **Tendenz zu größeren Geschäftsflächen**
6. **Der Kunde ist kritisch, mobil und preisbewußt...**
7. **...und will sein Einkaufsziel schnell erreichen**
8. **...und will dort schnell einen (Gratis-)Parkplatz**

Standort City – Stellenwert im EH

Kaufkraftbindung nach Standortlagen



VERÄNDERUNG im STANDORTGEFÜGE



STANDORTWERTE IM SCHLEICHENDEN WANDEL

Wieso?

1. Mobilität / Haushaltsvollmotorisierung!
2. Wohlstand / reale Kaufkraft ca. +85% seit 1980!
3. (Konsequenz:) **ANSPRUCH** an Einkaufsziel (3 A's)
 - A ...Angebot – nicht kompromissfähig
 - A ...Anfahrbarkeit – nicht kompromissfähig
 - A ...Ambiente – etwas kompromissfähig

ZIELE DES STANDORT-INDEX

- **Was sagt der Standort-Index aus?**

- Veränderung der Standortqualität von Handelsstandorten
- seit 1990 jährlich bis 2005 (Rückrechnung bis 1985)
- > 70 Einkaufsziele, weitere 70 Subindizes

- **Standort-Index ... Wozu?**

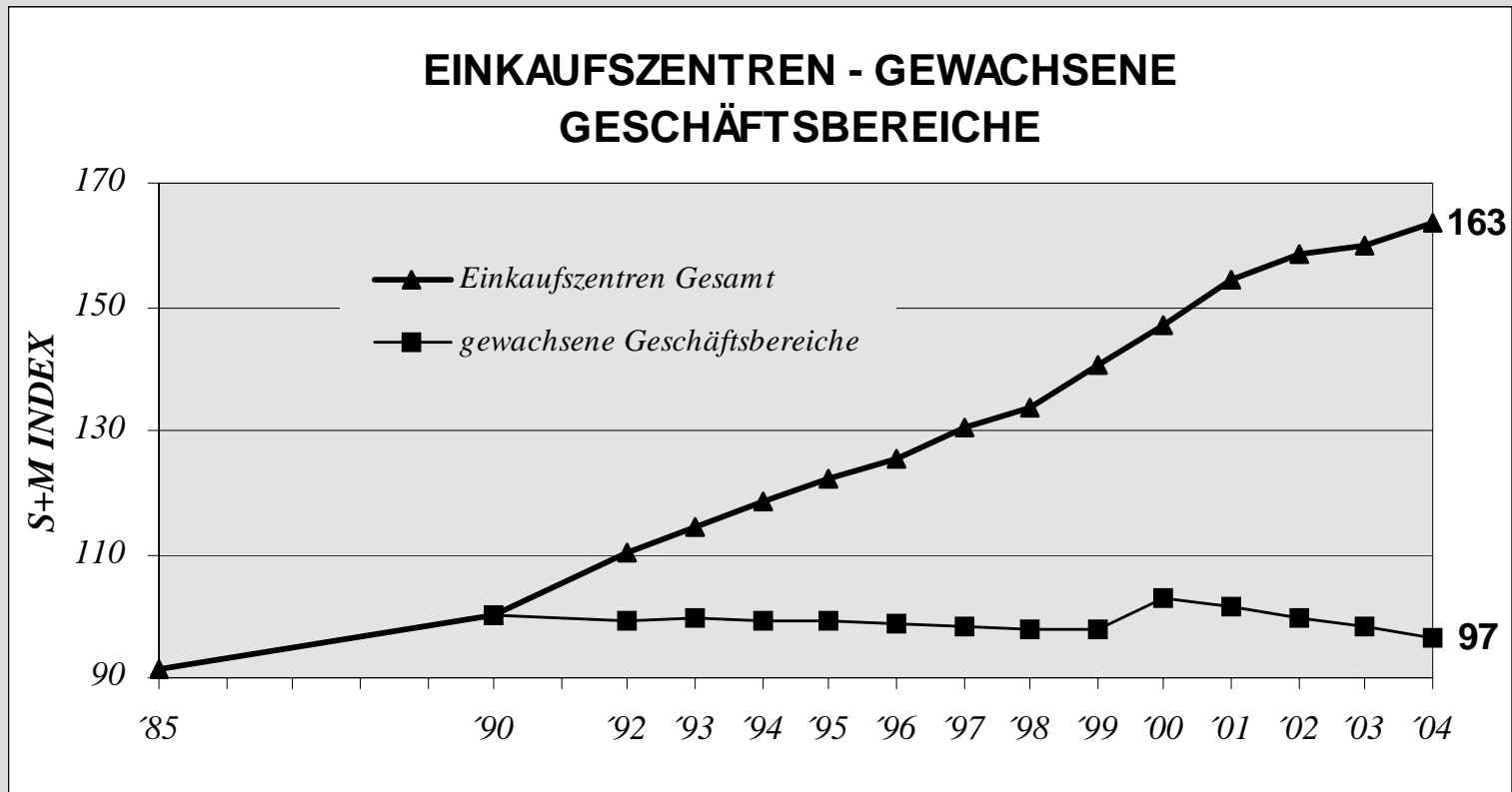
- Maßzahl der Veränderung der Standortqualität
- Positionsbestimmung (nach Standorten, Kategorien, Branchen)
- „Reibbaum“ zur Bewertung der Filialperformance
- Momentaufnahme der Standortqualität im Vergleich

DATENBASIS DES STANDORT-INDEX

- Umsatzentwicklung österreichweit tätiger Filialisten
- Umsatzentwicklung gemessen am Österreich-Ø (= 100)
- Keine Absolutwerte, nur Relativwerte!
- Folge: Standortindex = Index zur Entwicklung!
- Nur Auswahlgüteranbieter, keine Supermärkte
- rund 1.000 Einzeldaten für > 70 Einkaufsziele
- Index ab 4 Einzelwerten (Korrelation!)
- Strikte Geheimhaltungspflicht

ENTWICKLUNG NACH STANDORTTYPEN

Vergleich gewachsene – neue Handelsstandorte



ENTWICKLUNG NACH STANDORTTYPEN

Landeshauptstädte

– Allgemeiner Trend: ↘

Viertelhauptstädte

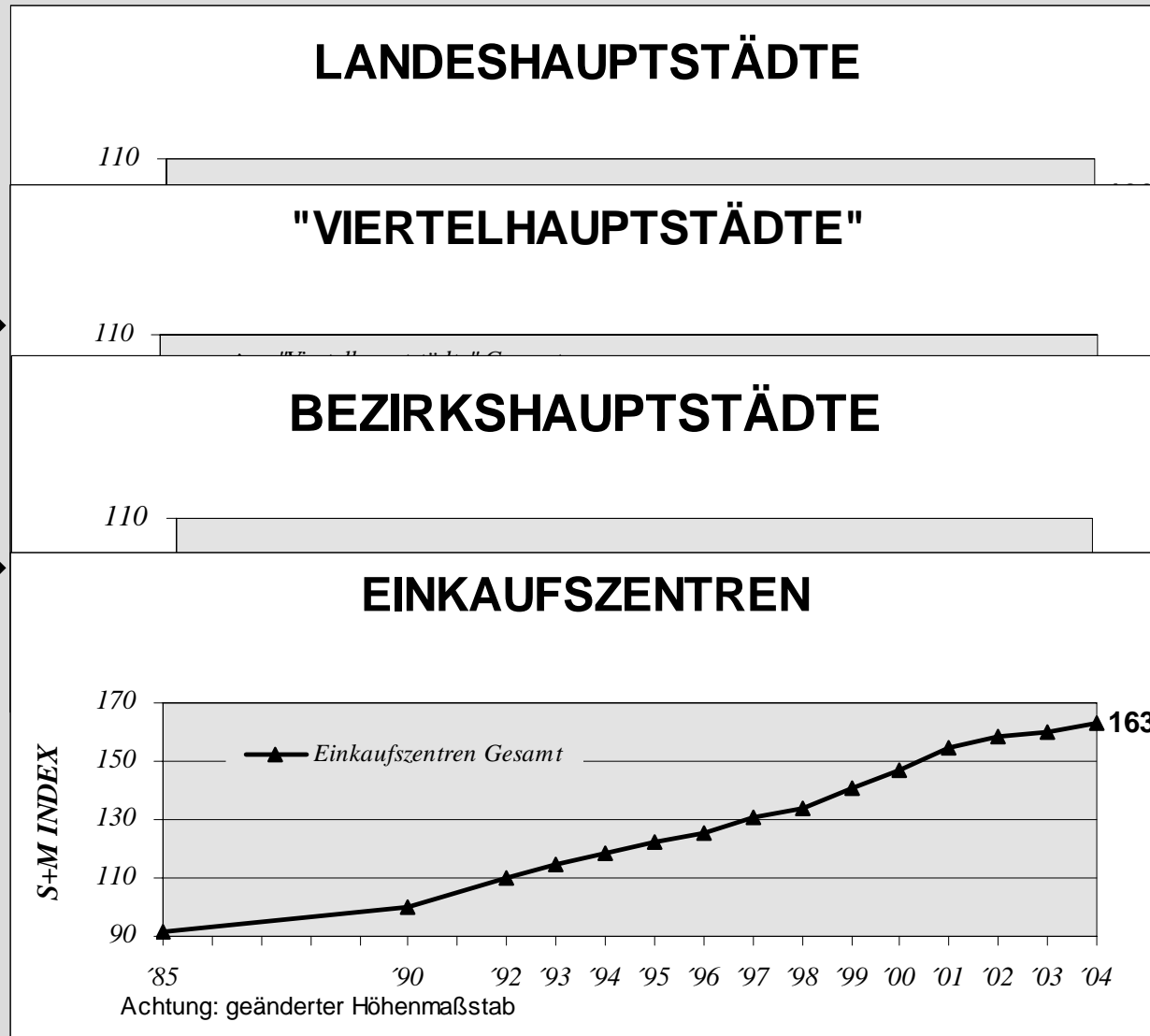
– Allgemeiner Trend: →

Bezirkshauptstädte

– Allgemeiner Trend: →

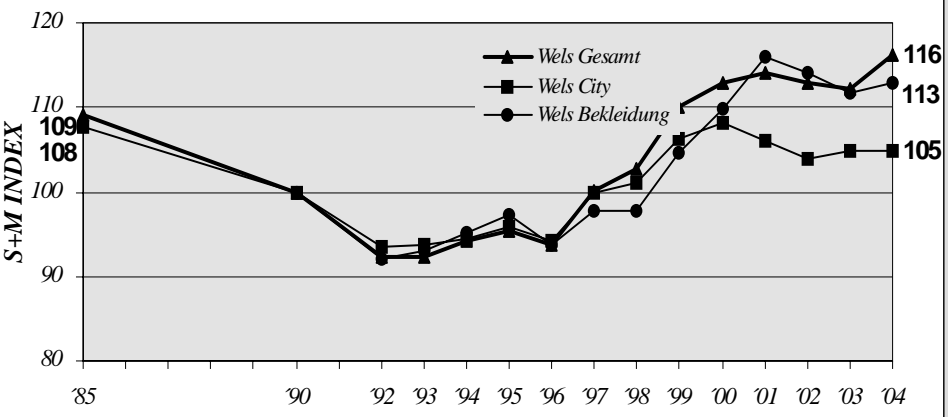
Einkaufszentren

– Allgemeiner Trend: ↑

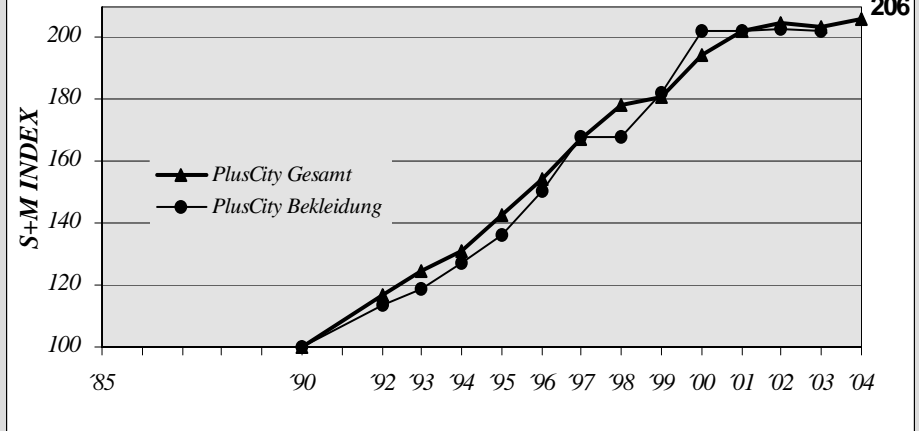


....BEISPIEL RAUM LINZ - WELS

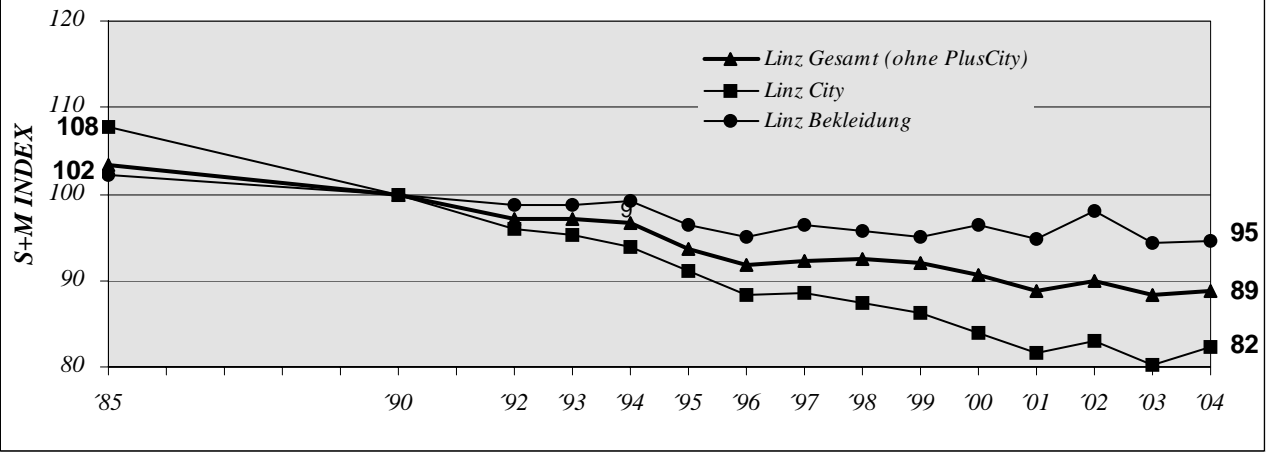
WELS



PLUSCITY



LINZ AN DER DONAU



SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die Trends sind...

- Auswahl und Angebotskompetenz bestimmten die Wahl des Einkaufsortes
- Pkw-Erreichbarkeit und Parkmöglichkeit bestimmten die Standortqualität maßgeblich mit
- Einkaufszentren sind eine Standortchance für den Handel
- **Gewachsene Geschäftsbereiche haben akuten Handlungsbedarf**
- Zwang zur Modernisierung
- Notwendigkeit der Filialnetzoptimierung für den Handel

DENKMAL?

Denk mal an die City!



daher: **JETZT HANDELN!**

- **Flächennachfrage für Toplagen vorhanden**
- **Nachfrage nach größeren Flächen in Toplage vorhanden**
- **Cityaufwertung notwendig**
- **Einmalige Chance auf**
 - Vergrößerung des Einzugsgebiets
 - Schaffung von City-Magneten
- **Negative Auswirkungen?**
 - Randlagenerosion beschleunigt
 - Herausforderung Verkehr

Beispiele für Massnahmen:

- **aktive** Pflege des Firmen-Mix ähnlich wie in EKZ
- **Leerstandsmanagement**
- **Mit- statt gegeneinander: City – Peripherie, z.B.**
 - Gemeinsames Marketing
 - Gemeinsames Eventmanagement City
- **einheitliche Ladenöffnungszeiten in der City**
- **1 Stunde Gratisparken (bei Einkauf in City)**
- **Gestaltung eines Parkleitsystems**
- **Vereinfachung von Denkmalschutz- und feuerpolizeilichen Bestimmungen (z.B. bei Flächenzusammenlegung)**
- **...und viel Überzeugungsarbeit!**

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!
Stadtkernsymposium, 30.5.2006
Dr. Sabine Schober

