



Einzelhandel zielorientiert steuern: Anforderungen an kommunale Einzelhandelskonzepte

Vortrag beim gif-Webinar für Österreich am Mittwoch, 23. Juni 2021 zur neuen Richtlinie „*Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten*“ in Kooperation mit Wolf Theiss und Standort+Markt

Inhalt

1. Wieso werden Einzelhandelskonzepte überhaupt gebraucht? Das regelt doch der Markt!
2. Aufbau und Inhalte eines qualifizierten Einzelhandelskonzepts
3. Nach Corona – was bringt da noch Einzelhandelssteuerung?

ecostra GmbH
Analysen und Strategien
für Märkte und Standorte
in Europa





1. Wieso werden Einzelhandelskonzepte überhaupt gebraucht? Das regelt doch der Markt!

1. Wieso werden Einzelhandelskonzepte überhaupt gebraucht? Das regelt doch der Markt!
2. Aufbau und Inhalte eines qualifizierten Einzelhandelskonzepts
3. Nach Corona – was bringt da noch Einzelhandelssteuerung?



Rettet die Stadt - aber wie?

In der Steiermark veröden die Innenstädte, die Gemeinden steuern auf unterschiedliche Weise gegen.

Wiener Zeitung, 27.12.2013

Österreich

Gerasdorf: Letztes Einkaufszentrum auf der grünen Wiese

Die Presse, 28.12.2011

Gewerbeimmobilien

Verödung der Ortskerne soll gestoppt werden

Die Presse, 22.07.2019

Ortskernschmelze: Dorfsterben mitten in der Stadt

Die letzten Dörfer am Stadtrand von Wien veröden immer mehr – auch, weil Neubausiedlungen ihre gesamte Infrastruktur absaugen.

Falter, 04.06.2021

GREISLER UMS ECK

Der Kampf um die letzten Nahversorger

Vorarlberg konnte dank Förderungen und trotz der Supermärkte zahlreiche Dorfläden erhalten. Sie sind für viele ein wichtiger Treffpunkt

Der Standard, 24.10.2017

Greißlersterben kaum aufzuhalten

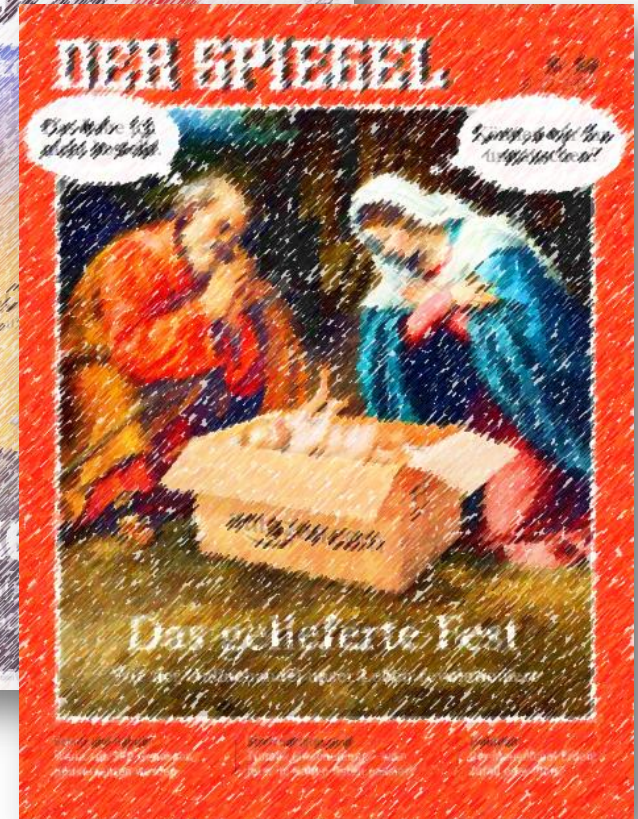
Der heimische Handel kämpft - österreichweit sperren jeden Tag fünf Geschäfte zu, fast 2000 Standorte waren das 2015. Eine Erholung ist nicht in Sicht, ganz im Gegenteil. Weitere Schließungen werden erwartet. Der Trend ist auch in Salzburg spürbar.

ORF Salzburg, 07.08.2015

1. Wieso werden Einzelhandelskonzepte überhaupt gebraucht? Das regelt doch der Markt!
2. Aufbau und Inhalte eines qualifizierten Einzelhandelskonzepts
3. Nach Corona – was bringt da noch Einzelhandelssteuerung?



Kurier, 05.05.2021



1. Wieso werden Einzelhandelskonzepte überhaupt gebraucht? Das regelt doch der Markt!
2. Aufbau und Inhalte eines qualifizierten Einzelhandelskonzepts
3. Nach Corona – was bringt da noch Einzelhandelssteuerung?

Herausforderungen in der Stadt- und Raumentwicklung



1. Wieso werden Einzelhandelskonzepte überhaupt gebraucht? Das regelt doch der Markt!
2. Aufbau und Inhalte eines qualifizierten Einzelhandelskonzepts
3. Nach Corona – was bringt da noch Einzelhandelssteuerung?

Die besondere Bedeutung attraktiver Stadt- und Ortszentren für Österreich



- Die gesamtwirtschaftliche Bedeutung des stationären Handels für die lokale und regionale Wertschöpfung ebenso wie als Arbeitgeber ist weitgehend unbestritten, unabhängig davon ob sich dieser im Ortskern oder an der Peripherie befindet.
- Die Bedeutung der Versorgungsfunktion für die Bevölkerung mit Waren ist ebenfalls unbestritten, allerdings sinkt diese, weil es offensichtlich nicht-stationäre Vertriebsformen gibt, welche dies ebenso gut – vielleicht sogar besser – können.
- Österreich ist ein Tourismusland. Mit über 16 % trägt der Tourismus in deutlich überdurchschnittlichem Maß zum BIP bei. Wesentlich für die touristische Attraktivität sind
 - die naturräumlichen Potenziale (Alpen, Badeseen etc.)
 - Kultur (Festspiele, Theater, Musik etc.) und
 - Sehenswürdigkeiten...

...aber auch die Stadt- und Ortszentren mit einer vielfältigen Geschäftsstruktur.

1. Wieso werden Einzelhandelskonzepte überhaupt gebraucht? Das regelt doch der Markt!
2. Aufbau und Inhalte eines qualifizierten Einzelhandelskonzepts
3. Nach Corona – was bringt da noch Einzelhandelssteuerung?

Die besondere Bedeutung attraktiver Stadt- und Ortszentren für Österreich



- Auf der Warenebene (Breite & Tiefe des Angebotes, Preislage) ist der stationäre Handel gegenüber dem Internet langfristig nicht konkurrenzfähig.
- Als „soziales Wesen“ benötigt der Mensch aber auch zukünftig Kommunikationsräume, Treffpunkte für den persönlichen Austausch etc.
- Wir sehen eine steigende Bedeutung der öffentlichen Räume in den Ortszentren als solche „dritten Orte“ (jenseits von Wohnen und Arbeit). Als Attraktivitätsbausteine sind hier wichtig:
 - Gastronomie (!!!)
 - Architektur und Möblierung der öffentlichen Räume
 - Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit...und Einzelhandel (v.a. mit zentrenrelevanten Sortimenten)
- **Paradigmenwechsel:** die Versorgungsbedeutung des stationären Handels geht zurück, aber dessen städtebauliche Bedeutung steigt. Attraktive Innenstädte ohne Handel sind nicht vorstellbar.
- Diese Entwicklung ist für das Tourismusland Österreich von besonderer Bedeutung!

1. Wieso werden Einzelhandelskonzepte überhaupt gebraucht? Das regelt doch der Markt!
2. Aufbau und Inhalte eines qualifizierten Einzelhandelskonzepts
3. Nach Corona – was bringt da noch Einzelhandelssteuerung?

Was sind überhaupt Einzelhandelskonzepte?



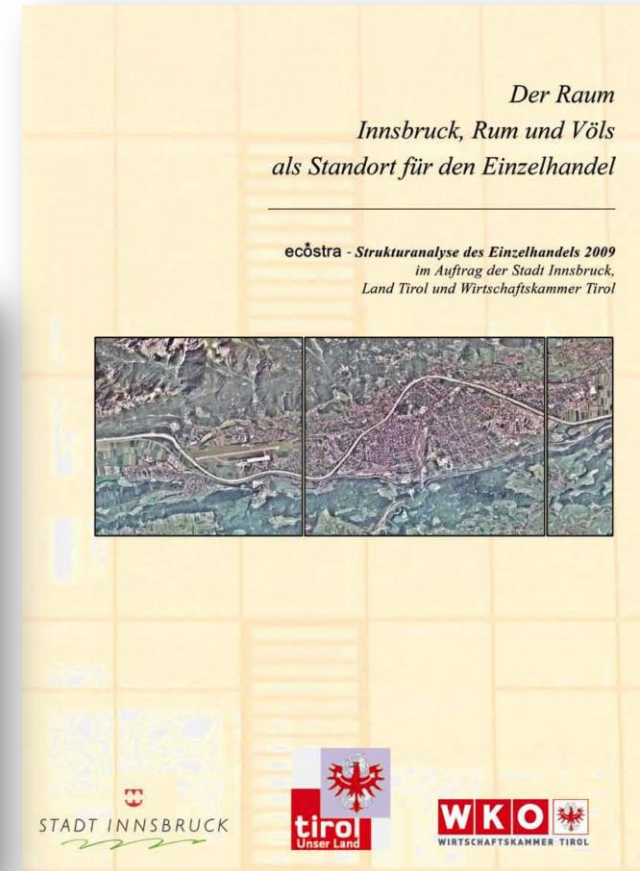
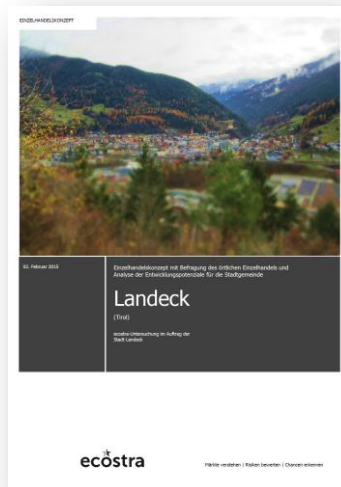
- Ein Konzept im Bereich des Städtebaus und der Raumordnung, in dem festgelegt ist, nach welchen Gesichtspunkten Einzelhandel in einem Raum geplant oder angesiedelt werden soll.
- Eine Grundlagenermittlung, welche den (kommunalen) Entscheidungsträgern die aktuelle Situation und die wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven des örtlichen Einzelhandels innerhalb des gegebenen Marktumfeldes aufzeigt. Damit ist ein Einzelhandelskonzept (auch) ein Instrument der Wirtschaftsförderung.
- Einzelhandelskonzepte haben denselben Status, wie z.B. kommunale Konzepte zur Verkehrsentwicklung, zur Gewerbeansiedlung oder zum Wohnungsbau.
- Inhaltlich sind Einzelhandelskonzepte an städtebaulichen Zielen auszurichten. Dabei geht es nicht um Einflußnahme auf den Wettbewerb, sondern um den Schutz bzw. die (Weiter-) Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren.
- Eine Gemeinde kann auch in Einzelfällen in der Flächenwidmungsplanung Entscheidungen treffen, welche mit den Zielaussagen des Einzelhandelskonzepts nicht in Einklang sind (Beispiel: Mode Feucht in Innsbruck). Es sollte jedoch nicht zu häufig und nicht zu gravierend von dem Konzept abgewichen werden.
- Einzelhandelskonzepte tragen zur Investitionssicherheit bei.

1. Wieso werden Einzelhandelskonzepte überhaupt gebraucht? Das regelt doch der Markt!
2. Aufbau und Inhalte eines qualifizierten Einzelhandelskonzepts
3. Nach Corona – was bringt da noch Einzelhandelssteuerung?

Welche Arten von Einzelhandelskonzepten gibt es?

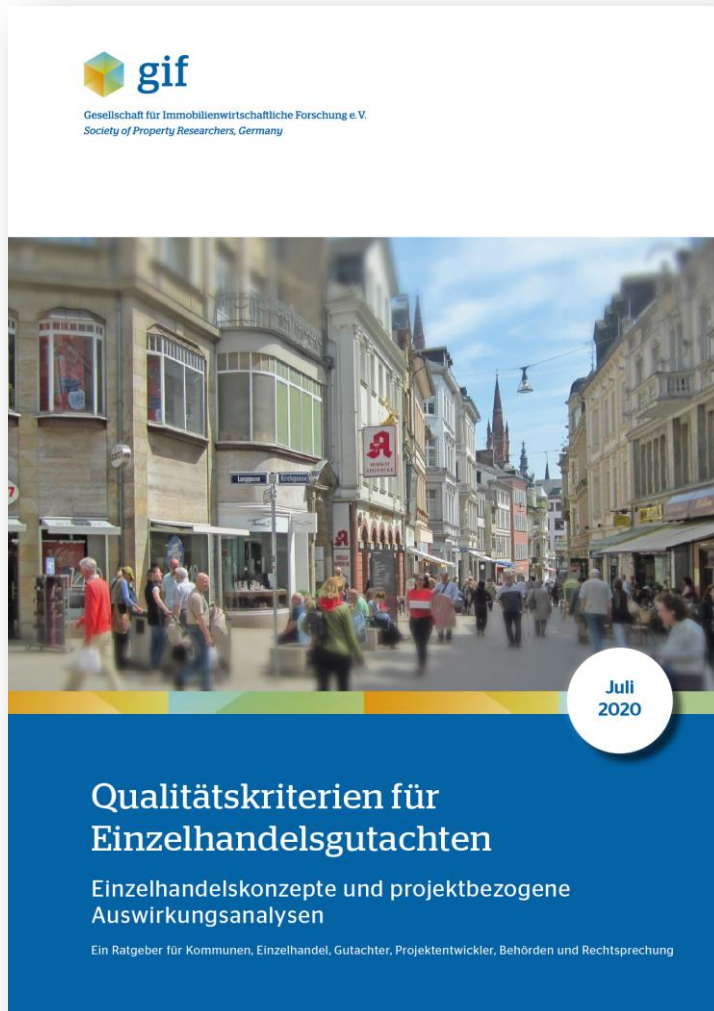


- Entsprechend dem Raum, auf den sich ein solches Plankonzept bezieht, kann unterschieden werden in ein
 - Kommunales Einzelhandelskonzept
 - Regionales Einzelhandelskonzept
- Weitere Ausprägungen können sein:
 - Nahversorgungskonzept
 - Innenstadtkonzept



1. Wieso werden Einzelhandelskonzepte überhaupt gebraucht? Das regelt doch der Markt!
2. Aufbau und Inhalte eines qualifizierten Einzelhandelskonzepts
3. Nach Corona – was bringt da noch Einzelhandelssteuerung?

Braucht es überhaupt Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten?



„Der Begriff Black Box (engl. schwarze Kiste) stammt ursprünglich aus der militärischen Fernmeldetechnik und bezeichnete erbeutetes Feindgerät, das wegen der möglicherweise darin enthaltenen Sprengladung nicht geöffnet werden durfte.“

Quelle: wikipedia

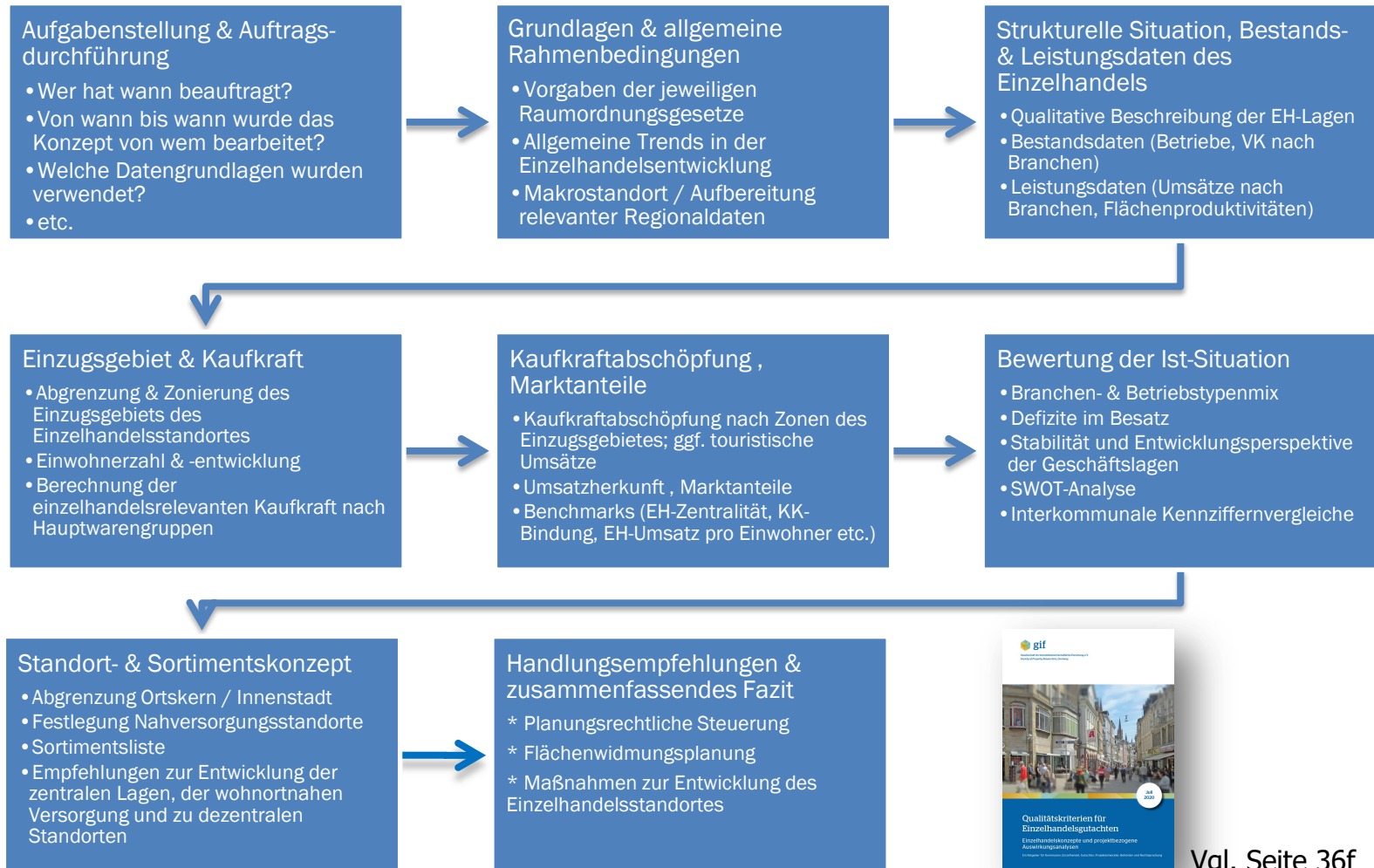
1. Wieso werden Einzelhandelskonzepte überhaupt gebraucht? Das regelt doch der Markt!
2. Aufbau und Inhalte eines qualifizierten Einzelhandelskonzepts
3. Nach Corona – was bringt da noch Einzelhandelssteuerung?



2. Aufbau und Inhalte eines qualifizierten Einzelhandelskonzepts

1. Wieso werden Einzelhandelskonzepte überhaupt gebraucht? Das regelt doch der Markt!
2. Aufbau und Inhalte eines qualifizierten Einzelhandelskonzepts
3. Nach Corona – was bringt da noch Einzelhandelssteuerung?

Inhaltlicher Aufbau eines (idealtypischen) Einzelhandelskonzepts



1. Wieso werden Einzelhandelskonzepte überhaupt gebraucht? Das regelt doch der Markt!
2. Aufbau und Inhalte eines qualifizierten Einzelhandelskonzepts
3. Nach Corona – was bringt da noch Einzelhandelssteuerung?

Erfassung der Bestandsdaten (Angebot) – was wird untersucht?



- Was zählt überhaupt zum Einzelhandel und wird erfaßt, was wird nicht erfaßt?
 - Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger, Konditoren)? Hofläden?
 - Apotheken?
 - Tankstellenshops?
 - Kosmetikstudios, Frisöre?
 - Handyshops?
 - Optiker?
 - Betriebe mit stark eingeschränkten Öffnungszeiten?



Vgl. Seite 45

- Was zählt zur Verkaufsfläche und was nicht?
 - Packzonen im Vorkassenbereich eines Supermarktes?
 - Backshop mit Café in der Vorkassenzone?
 - Windfang bei einem Supermarkt?
 - Abstellbereiche für Einkaufswagen im Markt? Vor dem Markt (sog. Wanzl-Boxen)?
 - Fleisch- oder Brottheke im Markt bis zur Rückwand?
 - Mallzonen in einem Shoppingcenter?
 - Bei mehrgeschossigen Objekten der Bereich der vertikalen Erschließung sofern im Markt (Treppen, Rolltreppen bzw. -bänder)?



1. Wieso werden Einzelhandelskonzepte überhaupt gebraucht? Das regelt doch der Markt!
2. Aufbau und Inhalte eines qualifizierten Einzelhandelskonzepts
3. Nach Corona – was bringt da noch Einzelhandelssteuerung?

Nutzungskartierung in der Innenstadt / Ortskern



Die Nutzungsstruktur in der abgegrenzten Innenstadt von Innsbruck



1. Wieso werden Einzelhandelskonzepte überhaupt gebraucht? Das regelt doch der Markt!
2. Aufbau und Inhalte eines qualifizierten Einzelhandelskonzepts
3. Nach Corona – was bringt da noch Einzelhandelssteuerung?

Erfassung der Leistungsdaten – wie wird der Einzelhandelsumsatz ermittelt?



- Befragung des örtlichen Einzelhandels zum Umsatz
 - Wie viele Händler geben tatsächlich Auskunft zu ihrer Umsatztätigkeit?
 - Wie glaubhaft bzw. wie verlässlich sind die Angaben der Einzelhändler?
- Einschätzung der Umsatzleistung des Einzelhandels
 - Multiplikation der erfassten Verkaufsfläche mit Branchenbenchmarks (\emptyset Umsatz / m² VK)
oder
 - einzelbetriebliche Umsatzschätzung unter Berücksichtigung der vor Ort erfassten Merkmale (Branche, Marktauftritt, Leistungsfähigkeit, Lagequalität, Wettbewerb etc.) und Branchenbenchmarks
- Dokumentation der Bestands- & Leistungsdaten
 - Darstellung in welcher Tiefe?
 - Darstellung für welche Teilräume (z.B. Innenstadt / ZVB, Stadtteile)?
 - Datenschutz?

1. Wieso werden Einzelhandelskonzepte überhaupt gebraucht? Das regelt doch der Markt!
2. Aufbau und Inhalte eines qualifizierten Einzelhandelskonzepts
3. Nach Corona – was bringt da noch Einzelhandelssteuerung?

Erfassung der Leistungsdaten – wie wird der Einzelhandelsumsatz ermittelt?



Achtung
Stellschrauben

- / Verkaufsflächenerhebungen, welche auf schriftlichen oder telefonischen Befragungen der Geschäftsinhaber beruhen, bilden keine zuverlässige Datenbasis, da hier Missverständnisse (Was ist Verkaufsfläche?) und die fehlende Möglichkeit zur Plausibilisierung der Angaben durch den Gutachter eine hohe Fehlerquote beinhalten.
- / Bei sog. „sortimentsscharfen“ Verkaufsflächenerhebungen wird die Datentransparenz eingeschränkt und die Nachvollziehbarkeit erschwert. Der Gutachter hat hier weitaus größere Manipulationsmöglichkeiten als beim sog. „Schwerpunktprinzip“.
- / Die Umsatzermittlung durch einfache Multiplikation von branchendurchschnittlichen Flächenproduktivitäten mit der erhobenen relevanten Verkaufsfläche führt meist zu wenig realitätsnahen Ergebnissen.



Empfehlung

- / Die Umsatzeinschätzung muss auf einzelbetrieblicher Ebene erfolgen, da nur so gewährleistet ist, dass die spezifischen Merkmale der Lage, des Objekts sowie die Leistungsfähigkeit des Betreibers in adäquater Weise gewürdigt werden.
- / Die Darstellung der aggregierten Umsätze des Einzelhandels erfolgt auf die 100.000er-Stelle gerundet, d. h. in Millionen mit einer Stelle hinter dem Komma. Alles andere würde dem Leser eine Exaktheit suggerieren, welche der Methodensatz letztlich nicht sicherstellen kann.

1. Wieso werden Einzelhandelskonzepte überhaupt gebraucht? Das regelt doch der Markt!
2. Aufbau und Inhalte eines qualifizierten Einzelhandelskonzepts
3. Nach Corona – was bringt da noch Einzelhandelssteuerung?

Sachgerechte Dokumentation der Bestandsdaten



Tab. 5: Die Arbeitsstätten, die Kundenflächen und die Umsatzleistung des Einzelhandels und Ladenhandwerks in Innsbruck, Rum & Völs im Jahr 2019

Bedarfsbereiche / Warengruppen	Arbeitsstätten ¹	Kundenflächen in m ²	Umsatz in Mio. € ²
1. Nahrungs- und Genussmittel insgesamt	356	82.085	543,0
Lebensmittel, Reformwaren	153	76.155	498,3
Getränke; Spirituosen; Tabak	91	3.455	17,2
Brot, Back- & Konditorwaren	96	2.060	21,6
Fleisch & Wurstwaren	16	415	6,0
2. Gesundheit, Körperpflege insgesamt	97	16.685	107,1
Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetik	56	14.770	87,9
Apothekenwaren ³	33	1.555	17,2
Sanitätswaren	8	360	2,0
3. Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf insgesamt	30	4.570	10,9
Blumen, Pflanzen	21	1.000	4,4
Zoo- und Heimtierbedarf	9	3.570	6,4
4. Zeitungen, Zeitschriften, Bücher	20	4.610	16,4
Zeitungen, Zeitschriften	7	265	1,8
Bücher	13	4.345	14,6
1.-4. Überwiegend kurzfristiger Bedarf	503	107.950	677,4
5. PBS⁴, Hobby, Bastelbedarf, Spielwaren insgesamt	38	7.010	18,4
Papier-, Büro-, Schreibwaren	15	2.255	7,7
Hobby-, Bastelbedarf, Musikalien	15	1.330	3,8
Spielwaren	8	3.425	7,0
6. Bekleidung, Schuhe, Sport insgesamt	333	102.740	381,7
Oberbekleidung, gemischtes Sortiment	119	56.705	214,4
Damenbekleidung	84	8.255	37,3
Herrenbekleidung	11	2.725	13,2
Kinderbekleidung	13	1.110	4,4
Wäsche, Kurzwaren	19	1.095	6,2
Schuhe	40	9.480	41,8
Lederwaren	11	715	4,2
Sportbekleidung	36	22.655	60,3
7. GPK⁵, Hausrat, Geschenkartikel insgesamt	115	13.430	47,4
GPK, Haushaltswaren, Geschenkartikel	96	11.670	41,2
Haus-, Tisch- und Bettwäsche	19	1.760	6,3
5.-7. Überwiegend mittelfristiger Bedarf	486	123.180	447,5
8. Elektrowaren insgesamt	59	11.955	62,9
Weißer Ware	7	295	1,2
Leuchten, Elektro-Installation, Zubehör	*	*	*
Braune Ware (Radio, TV)	9	9.905	53,3
Tonträger, Bildträger	*	*	*
Telefon und Zubehör	23	970	4,4
Büromaschinen, Computer und Zubehör	14	520	2,9
9. Einrichtung insgesamt	85	95.100	249,1
Möbel	32	88.060	225,4
Kücheneinrichtungen	10	2.815	12,3
Antiquitäten, Kunst	30	1.860	5,7
Tapeten, Bodenbeläge, Farben, Lacke	13	2.365	5,8
10. Sonstiger Einzelhandel insgesamt	202	64.765	168,6
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	36	52.430	103,7
Foto	6	310	1,1
Optik, Hörgeräte-Akustik	33	2.335	18,0
Uhren, Schmuck	68	3.175	26,7
Autozubehör	8	1.460	3,6
Sportgeräte	24	2.040	7,4
Sonstige Einzelhandelswaren	27	3.015	8,1
8.-10. Überwiegend langfristiger Bedarf	346	171.820	480,6
2.-10. Non-Food insgesamt	979	320.865	1.062,5
1.-10. Einzelhandelswaren insgesamt	1.335	402.950	1.605,5

¹ = Zuordnung der Arbeitsstätten nach Umsatzschwerpunkten

² = ecostra-Umsatzzuschätzungen auf einzelbetrieblicher Ebene

³ = Bei Apotheken werden nur die Umsätze mit freiverkäuflichen Apothekenwaren ausgewiesen

⁴ = Papier-, Bürobedarf und Schreibwaren

⁵ = Glas, Porzellan, Keramik

Quelle: ecostra-Einzelhandelserhebung Sep./Okt. 2019; ggf. Rundungsdifferenzen

* kein Ausweis aus Datenschutzgründen

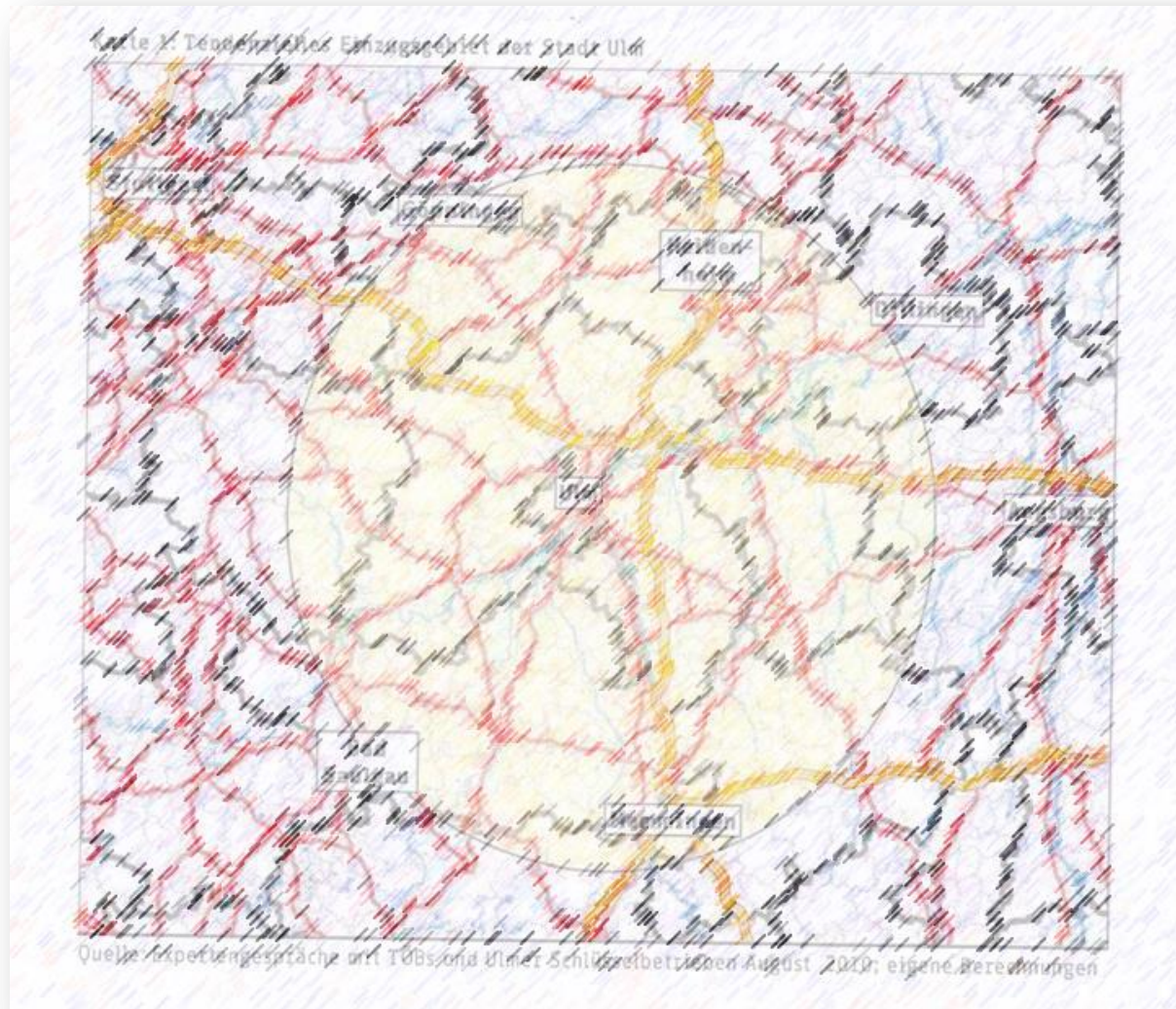
Vergrößerter Auszug:

Tab. 5: Die Arbeitsstätten, die Kundenflächen und die Umsatzleistung des Einzelhandels und Ladenhandwerks in Innsbruck, Rum & Völs im Jahr 2019

Bedarfsbereiche / Warengruppen	Arbeitsstätten ¹	Kundenflächen in m ²	Umsatz in Mio. € ²
1. Nahrungs- und Genussmittel insgesamt	356	82.085	543,0
Lebensmittel, Reformwaren	153	76.155	498,3
Getränke; Spirituosen; Tabak	91	3.455	17,2
Brot, Back- & Konditorwaren	96	2.060	21,6
Fleisch & Wurstwaren	16	415	6,0
2. Gesundheit, Körperpflege insgesamt	97	16.685	107,1
Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetik	56	14.770	87,9
Apothekenwaren ³	33	1.555	17,2
Sanitätswaren	8	360	2,0
3. Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf insgesamt	30	4.570	10,9
Blumen, Pflanzen	21	1.000	4,4
Zoo- und Heimtierbedarf	9	3.570	6,4
4. Zeitungen, Zeitschriften, Bücher	20	4.610	16,4
Zeitungen, Zeitschriften	7	265	1,8
Bücher	13	4.345	14,6
1.-4. Überwiegend kurzfristiger Bedarf	503	107.950	677,4

1. Wieso werden Einzelhandelskonzepte überhaupt gebraucht? Das regelt doch der Markt!
2. Aufbau und Inhalte eines qualifizierten Einzelhandelskonzepts
3. Nach Corona – was bringt da noch Einzelhandelssteuerung?

Erfassung der Nachfrage – Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes



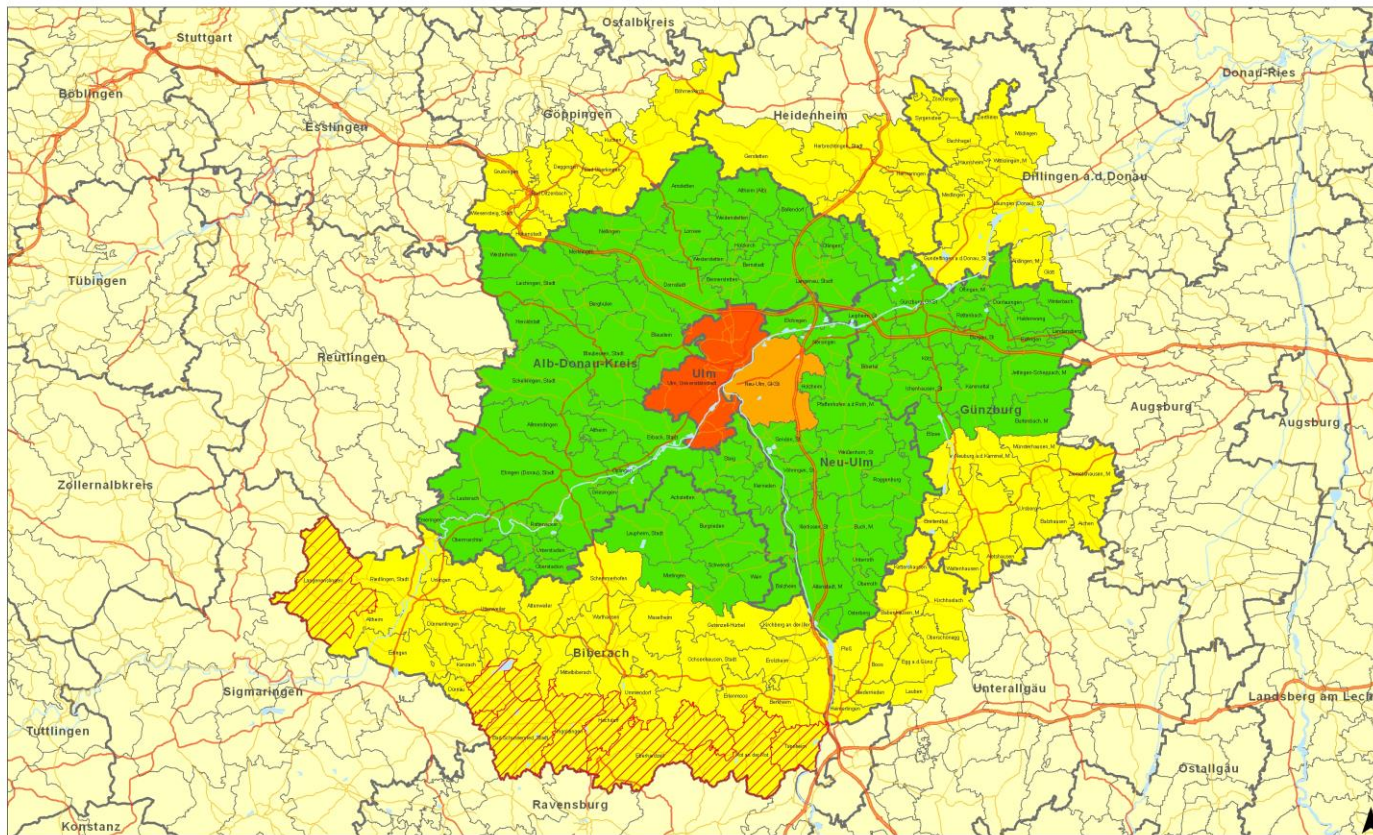
Sieht so
vielleicht eine
fachgerechte
Abgrenzung des
Einzugsgebietes
einer Stadt aus?

1. Wieso werden Einzelhandelskonzepte überhaupt gebraucht? Das regelt doch der Markt!
2. Aufbau und Inhalte eines qualifizierten Einzelhandelskonzepts
3. Nach Corona – was bringt da noch Einzelhandelssteuerung?

Erfassung der Nachfrage – Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes



Das abgegrenzte Einzugsgebiet des Einzelhandelsstandortes Ulm



...oder sollte diese nicht doch so vorgenommen werden?

Untergliederung des Einzugsgebietes:



1. Wieso werden Einzelhandelskonzepte überhaupt gebraucht? Das regelt doch der Markt!
2. Aufbau und Inhalte eines qualifizierten Einzelhandelskonzepts
3. Nach Corona – was bringt da noch Einzelhandelssteuerung?

Erfassung der Nachfrage – Berechnung der Kaufkraftvolumina



Achtung
Stellschrauben

- / Die Berechnung der Kaufkraftvolumina im Einzugsgebiet ist in Einzelhandelskonzepten meist sehr intransparent und bietet vielfältige Ansätze zur Beeinflussung des Untersuchungsergebnisses.
- / Die verfügbaren einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumina (auch in der Branchendifferenzierung) stellen bei der Erarbeitung von Einzelhandelskonzepten ganz entscheidende Datengrundlagen dar und beeinflussen dann auch entsprechend die hieraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen. Werden die Kaufkraftpotenziale vor Ort oder im Einzugsgebiet zu niedrig eingeschätzt, sind automatisch die Kaufkraftabschöpfungsquoten und die Einzelhandelszentralitäten zu hoch und die Entwicklungspotenziale für den örtlichen Handel werden unterschätzt. Werden die entsprechenden Kaufkraftpotenziale zu hoch eingeschätzt, ist das Gegenteil der Fall.



Empfehlung

- / Die Berechnung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumina in Einzelhandelskonzepten sollte unter Einbezug sämtlicher Distributionskanäle des Einzelhandels (d. h. auch des Distanzhandels und des mobilen Handels) erfolgen, wobei dann in den weiterführenden Analysen die entsprechenden Marktanteile zu berücksichtigen sind.
- / Die ermittelten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumina müssen in der Differenzierung nach Branchen, Food/Nonfood und der Fristigkeit (kurz-, mittel- u. langfristiger Bedarf) in einer übersichtlichen und gegliederten Tabelle dargestellt werden, welche u. a. auch eine Gegenüberstellung mit den Einwohnerdaten aus der Einzugsgebietsabgrenzung ermöglicht.



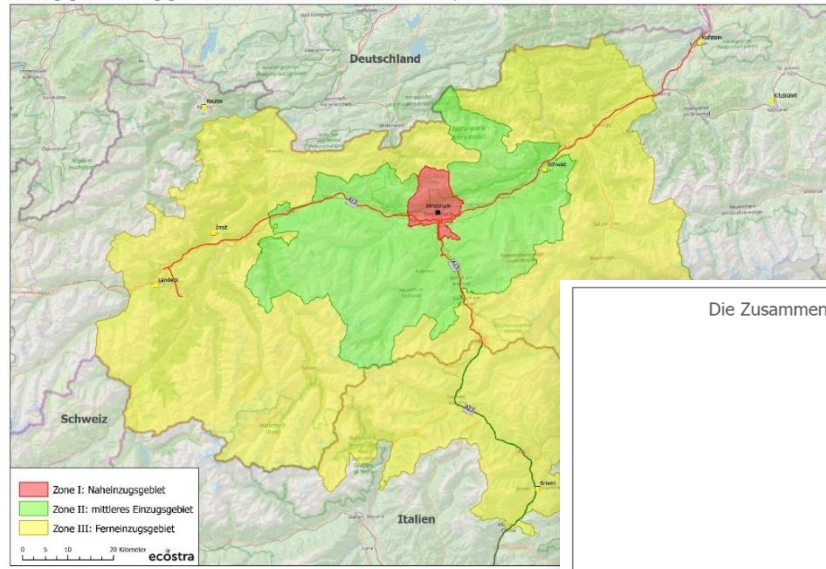
Vgl. Seite 67f

1. Wieso werden Einzelhandelskonzepte überhaupt gebraucht? Das regelt doch der Markt!
2. Aufbau und Inhalte eines qualifizierten Einzelhandelskonzepts
3. Nach Corona – was bringt da noch Einzelhandelssteuerung?

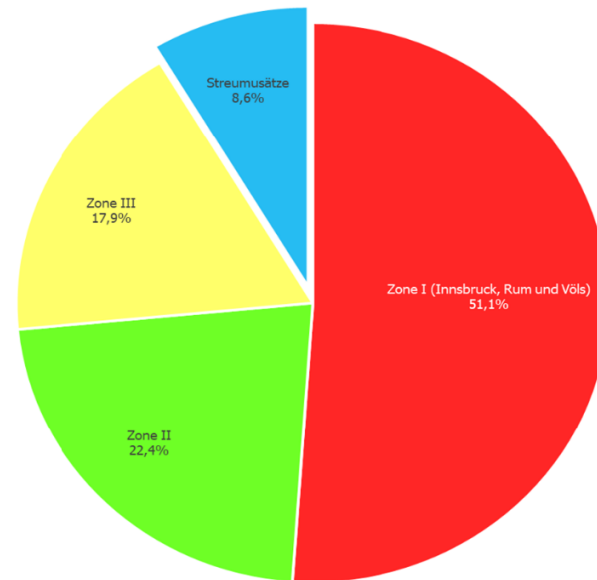
Analyse der Kaufkraftströme. Das Beispiel Innsbruck, Rum & Völs



Das abgegrenzte Einzugsgebiet des Einzelhandelsstandortes Innsbruck, Rum und Völs



Die Zusammensetzung des Umsatzes des Einzelhandels im Standortraum Innsbruck, Rum und Völs nach räumlich differenzierten Kundengruppen



Quelle: ecostra-Einzelhandelserhebung Innsbruck, Rum und Völs 2019

ecostra

Streuumsätze:

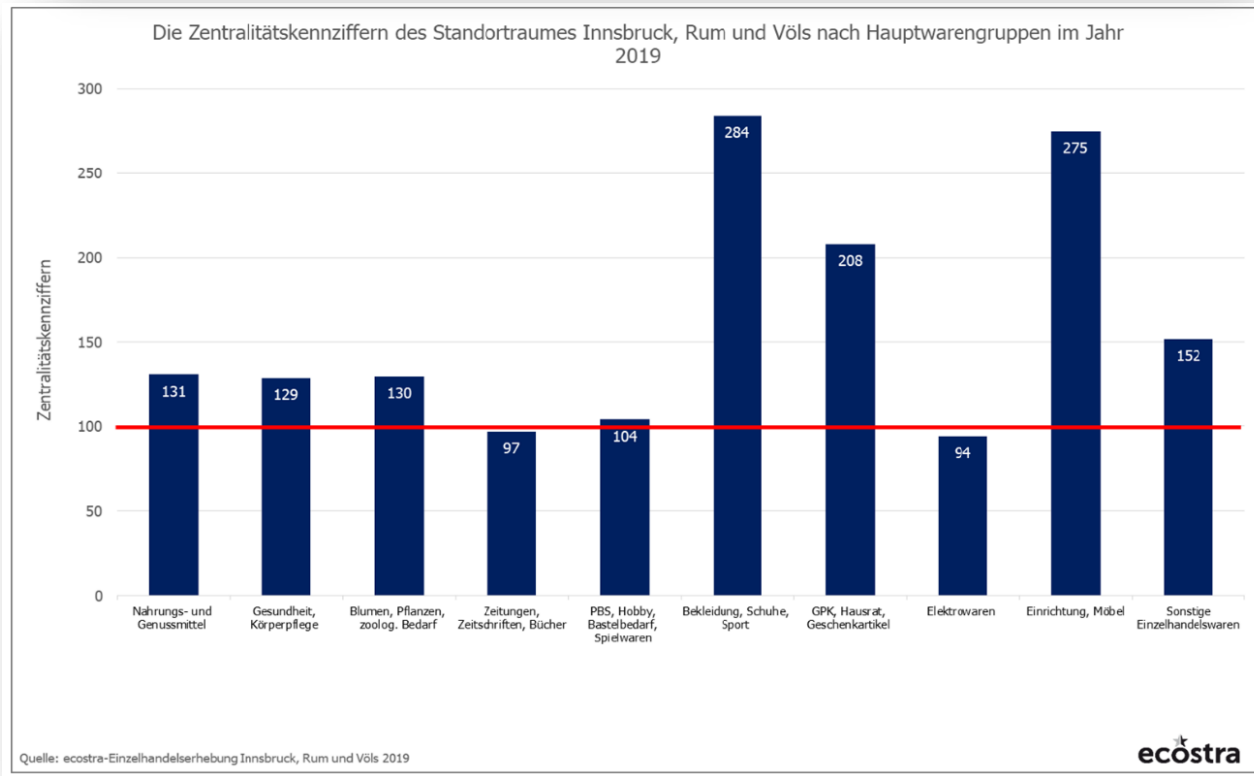
- Standortraum = ca. 8,6 %
- Innsbruck = ca. 9,7 %
- Innenstadt IbK = ca. 19,5 %
- Rum = ca. 3,0 %
- Völs = ca. 5,7 %

1. Wieso werden Einzelhandelskonzepte überhaupt gebraucht? Das regelt doch der Markt!
2. Aufbau und Inhalte eines qualifizierten Einzelhandelskonzepts
3. Nach Corona – was bringt da noch Einzelhandelssteuerung?

Analyse der Kaufkraftströme. Das Beispiel Innsbruck, Rum & Völs



ca. 1.605,5 Mio. € : ca. 1.001,4 Mio. € = ca. 160
(Umsatz des Einzelhandels in Innsbruck, Rum & Völs) (Kaufkraft der Wohnbevölkerung von Innsbruck, Rum & Völs) (Zentralitätskennziffer)

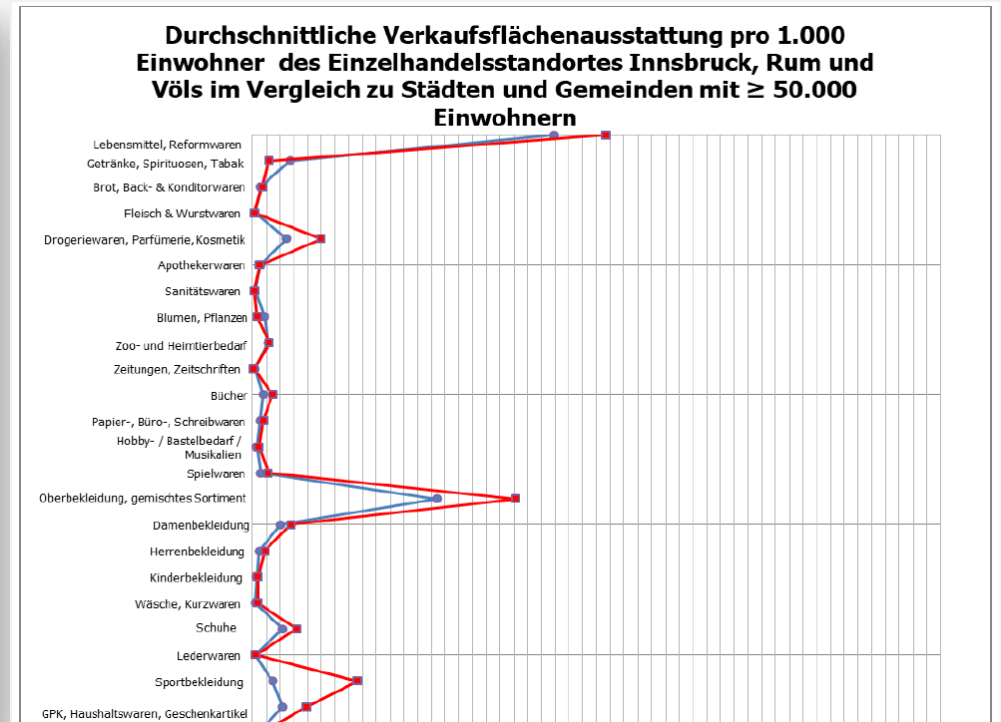
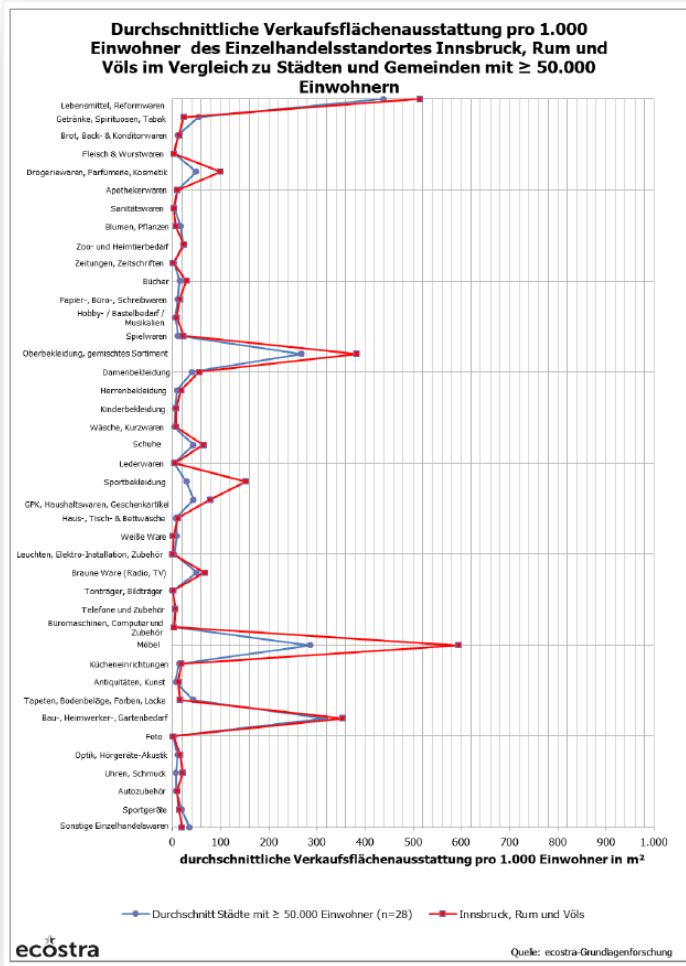


1. Wieso werden Einzelhandelskonzepte überhaupt gebraucht? Das regelt doch der Markt!
2. Aufbau und Inhalte eines qualifizierten Einzelhandelskonzepts
3. Nach Corona – was bringt da noch Einzelhandelssteuerung?

Bewertung der Ist-Situation und Identifikation von Stärken und Schwächen



- Analyse anhand von Ausstattungskennziffern in der tiefen Branchengliederung



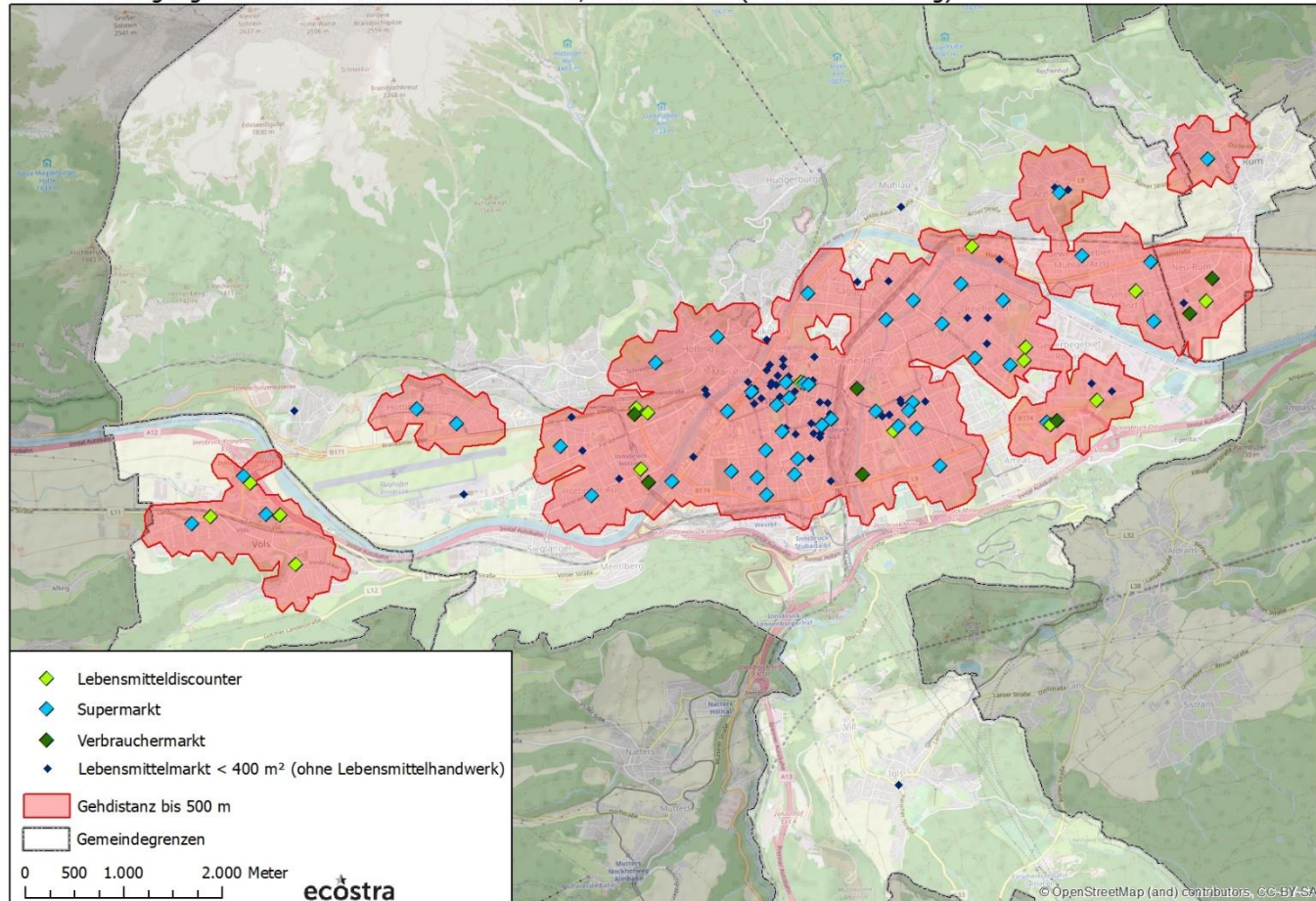
1. Wieso werden Einzelhandelskonzepte überhaupt gebraucht? Das regelt doch der Markt!
2. Aufbau und Inhalte eines qualifizierten Einzelhandelskonzepts
3. Nach Corona – was bringt da noch Einzelhandelssteuerung?

Analyse der Nahversorgungssituation



- Standorte des Lebensmitteleinzelhandels mit mehr als 400 m² VK

Die Nahversorgungssituation im Standortraum Innsbruck, Rum und Völs (Gesamtbetrachtung)



1. Wieso werden Einzelhandelskonzepte überhaupt gebraucht? Das regelt doch der Markt!
2. Aufbau und Inhalte eines qualifizierten Einzelhandelskonzepts
3. Nach Corona – was bringt da noch Einzelhandelssteuerung?

Prognosen zum zukünftigen branchen- und flächenbezogenen Ausbaubedarf im Einzelhandel



- EuGH-Urteil vom 30.01.2018, Rs. C-31/16 (Visser / Appingedam)
- Einzelhandel ist eine Dienstleistung
- Damit gilt die EU-Dienstleistungsrichtlinie auch im Städtebaurecht

- Bedarfsprüfungen sind verboten!
- Kein Nachweis einer Marktnachfrage, keine Diskriminierung, Anforderungen müssen erforderlich und verhältnismäßig sein
- Keine Beurteilung wirtschaftlicher (!) Auswirkungen oder Eignung zur Erreichung wirtschaftlicher Ziele
- Ausnahme: Planungserfordernisse, die keine wirtschaftliche Ziele verfolgen, sondern zwingenden Gründen des Allgemeinwohls dienen

1. Wieso werden Einzelhandelskonzepte überhaupt gebraucht? Das regelt doch der Markt!
2. Aufbau und Inhalte eines qualifizierten Einzelhandelskonzepts
3. Nach Corona – was bringt da noch Einzelhandelssteuerung?



3. Nach Corona – was bringt da noch Einzelhandelssteuerung?

1. Wieso werden Einzelhandelskonzepte überhaupt gebraucht? Das regelt doch der Markt!
2. Aufbau und Inhalte eines qualifizierten Einzelhandelskonzepts
3. Nach Corona – was bringt da noch Einzelhandelssteuerung?



Die Auswirkungen der Corona-Pandemie stellen die größte Herausforderung der letzten Jahre für den stationären Handel dar. Kann man da noch über Neuansiedlungen oder Erweiterungen nachdenken?

- Geschäftslagen sind je nach Stadtgröße, Lage im Raum und touristischer Funktion unterschiedlich stark betroffen.
- Vertriebsformen zeigen eine unterschiedliche Betroffenheit, wobei Shoppingcenter zu den Verlierern und das Online-Shopping klar zu den Gewinnern gehört.
- Branchen zeigen eine unterschiedliche Betroffenheit, wobei v.a. Mode & Schuhe zu den Verlierern und Lebensmittel, Sportgeräte (Fahrräder) und DIY-Waren zu den Gewinnern zählen.
- Flächenmietpreise sind unter Druck, fast überall wird nachverhandelt.
- Diverse Filialketten verabschieden sich vom Markt. Andere bereinigen ihre Standortnetze. D.h. nach Corona stößt ein vergrößertes Flächenangebot auf eine geringere Flächennachfrage.
- Sparquote der Verbraucher hat sich fast verdoppelt, d.h. Kaufkraft ist weiterhin da!

Covid-19 hat zu einer starken Beschleunigung des Strukturwandels im Handel, der in ähnlicher Form zu erwarten war. Die Herausforderungen sind dem Grunde nach dieselben wie vor Corona...

....nur müssen jetzt über den Handel hinaus noch mehr Dinge bedacht werden!

1. Wieso werden Einzelhandelskonzepte überhaupt gebraucht? Das regelt doch der Markt!
2. Aufbau und Inhalte eines qualifizierten Einzelhandelskonzepts
3. Nach Corona – was bringt da noch Einzelhandelssteuerung?

Auch nach Corona gibt es Chancen für eine positive Entwicklung... ... aber auch entsprechende Risiken!



Analyse zeigt: Umsatz in Innsbrucker Innenstadt stark gewachsen

Das Zentrum boomt, während andere städtische Geschäftslagen einen Rückgang verzeichnen. Die Wirtschaftskammer warnt vor einer Negativentwicklung.

Tiroler Tageszeitung, 24.09.2020



Der Standard, 30.09.2020

Geringste Anzahl leer stehender Geschäftsflächen bundesweit **Innsbruck gehört zu Gewinnern im Ranking der besten Standorte**

Kronen Zeitung, 20.04.2014



Die Presse, 20.02.2019

1. Wieso werden Einzelhandelskonzepte überhaupt gebraucht? Das regelt doch der Markt!
2. Aufbau und Inhalte eines qualifizierten Einzelhandelskonzepts
3. Nach Corona – was bringt da noch Einzelhandelssteuerung?

Gehört zur Transparenz in Einzelhandelsgutachten auch die Öffentlichkeit?



- Copyright-Vorbehalte in Einzelhandelskonzepten und Auswirkungsanalysen

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Der Bericht und sämtliche darin enthaltenen Inhalte sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die Arbeit.

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Die Weitergabe, Vervielfältigung oder optische Speicherung nur mit vorheriger Erlaubnis.

Diese Untersuchung fällt unter §2 Abs.2 des Gesetzes zum Schutze der Auftraggeber. Die Weitergabe, Vervielfältigungen, Veröffentlichungen sind nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Erlaubnis.

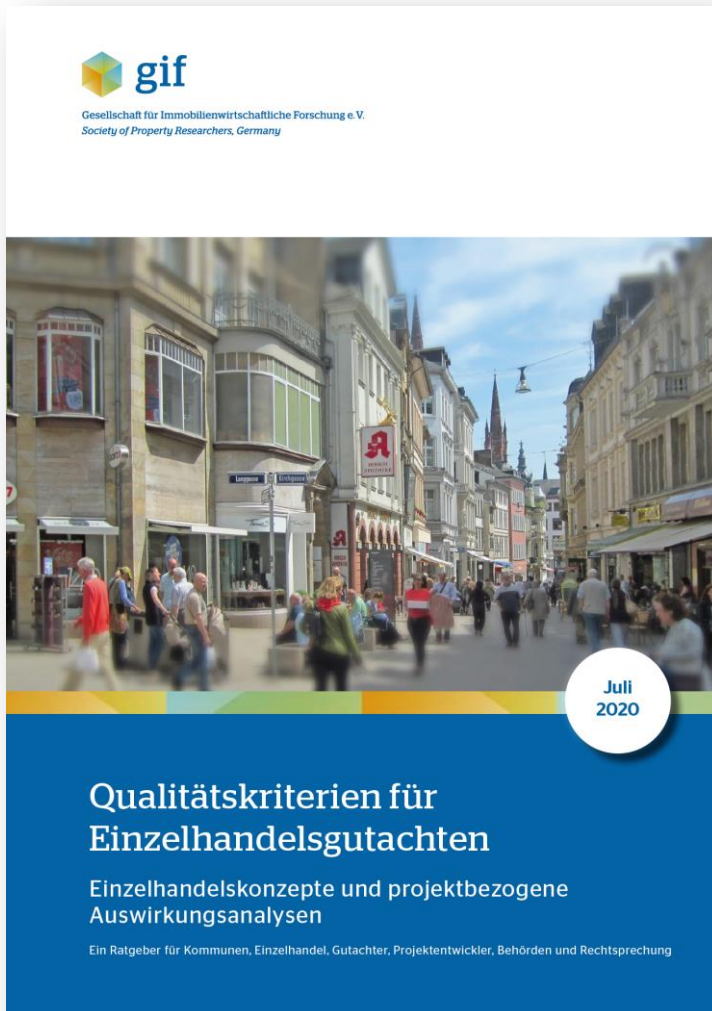
Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

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. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der [redacted].

Es wurden ggf. Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen. Wer diese Unterlage -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die [redacted] von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die [redacted].

1. Wieso werden Einzelhandelskonzepte überhaupt gebraucht? Das regelt doch der Markt!
2. Aufbau und Inhalte eines qualifizierten Einzelhandelskonzepts
3. Nach Corona – was bringt da noch Einzelhandelssteuerung?

Weitere Fragen?



- Mit der neuen gif-Richtlinie steht nun eine detaillierte Informationsgrundlage zur Verfügung.

Bestellung über

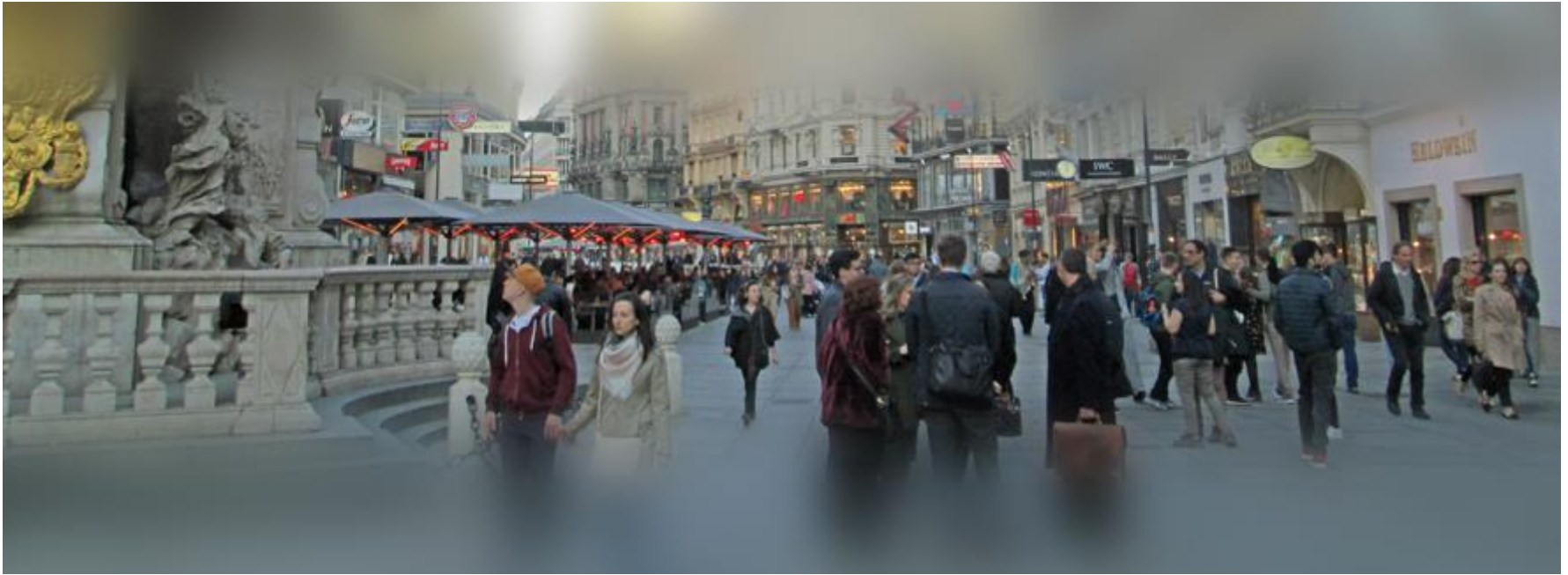
<https://www.gif-ev.de/onlineshop/detail/518>

- ▶ für gif-Mitglieder: 41,73 €
- ▶ für alle anderen: 95,23 €

- Unabhängig davon stehen wir für Rückfragen immer gerne zur Verfügung:

Tel: +49 (0)611 – 716 95 74 0

1. Wieso werden Einzelhandelskonzepte überhaupt gebraucht? Das regelt doch der Markt!
2. Aufbau und Inhalte eines qualifizierten Einzelhandelskonzepts
3. Nach Corona – was bringt da noch Einzelhandelssteuerung?



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.