



Wirkungsanalyse eines geplanten Innenstadt-nahen Einkaufszentrums auf die Handelsstrukturen in Zwettl



Präsentation im Rahmen einer Diskussionsveranstaltung am 15. Oktober 2012
Mag. Roland Muraier



Präsentations- inhalte



Teil 1

Die Bearbeitungsschritte und Grundlagen

Teil 2

Die Ausgangslage

Teil 3

Die Auswirkungen des Projektes



Teil 1

Die Bearbeitungsschritte und Grundlagen



■ Datengrundlage

- **4.800** telefonische **Haushaltsinterviews** im gesamten Waldviertel, angrenzenden tschechischem Grenzraum sowie Oberösterreich zur **Bestimmung** der **Kaufkraftströme** und **Einzugsgebiete** für **17 Warengruppen** (2006/2007)
- Detail-**Branchenmixanalysen** (4.600 Betriebe) in **allen** Waldviertler Städten sowie kleinregionalen Zentren (2006/2007)

■ Arbeitsschritte in der aktuellen Zwettl-Studie

- **Aktualisierung** und **Angleich** der Kaufkraftstrom- und Einzugsgebietsdaten aus dem Jahren 2006/2007
- **Überarbeitung** der Branchenmixdaten (Zwettl+Umland)
- Analyse der **Wettbewerbsfähigkeit** des Zwettler Handels
- fachliche **Begutachtung** der **Investorenpläne**
- **Auswirkungsanalyse** des Innenstadt-nahen Einkaufszentrumsprojektes auf die Handelsstrukturen in Zwettl sowie die umliegenden Waldviertler Städte



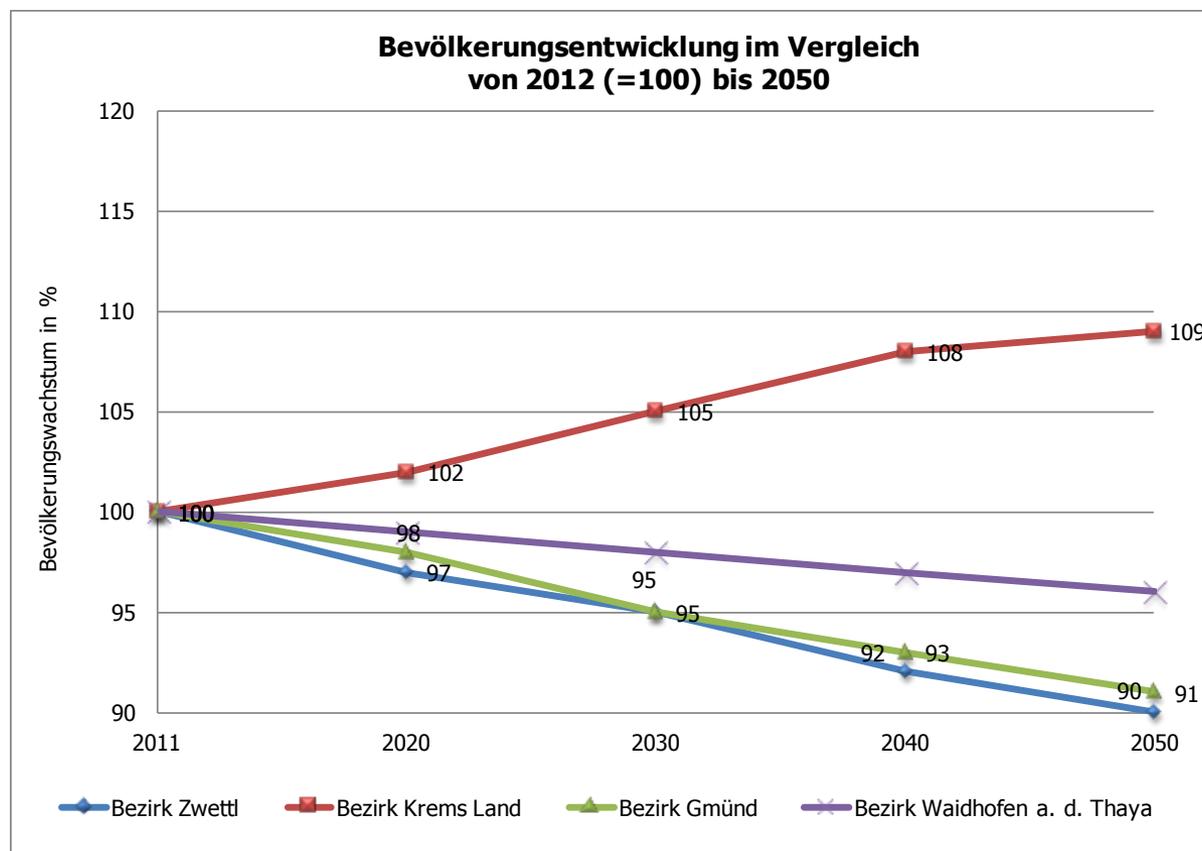
Teil 2

Die Ausgangslage



Soziodemographische Entwicklung

Bevölkerungsentwicklung	1961	2001	2012	Veränderung 1961 - 2012	Veränderung 2001 - 2012
Gföhl	3.798	3.740	3.693	-3%	-1%
Gmünd	7.377	5.861	5.376	-27%	-8%
Groß-Gerungs	4.976	4.820	4.618	-7%	-4%
Schrems	5.643	5.830	5.632	0%	-3%
Waidhofen a.d. Thaya	5.102	5.750	5.661	11%	-2%
Zwettl	11.374	11.630	11.266	-1%	-3%

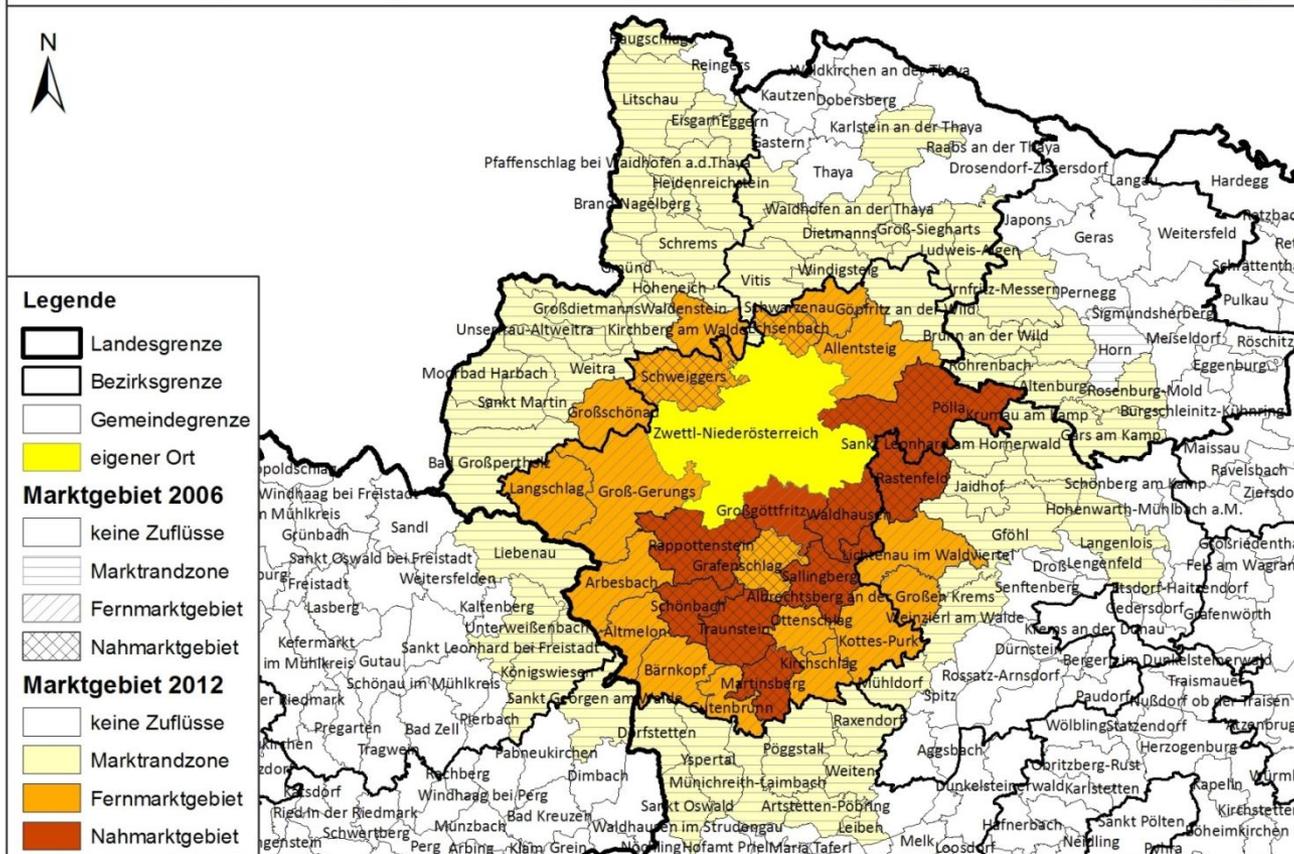


Quellen: Statistik Austria, 2012



Das aktuelle Einzugsgebiet

**Kaufkraft-Zuflüsse nach Zwettl im Vergleich von 2006 und 2012
"Mittelfristige Bedarfsgüter"**

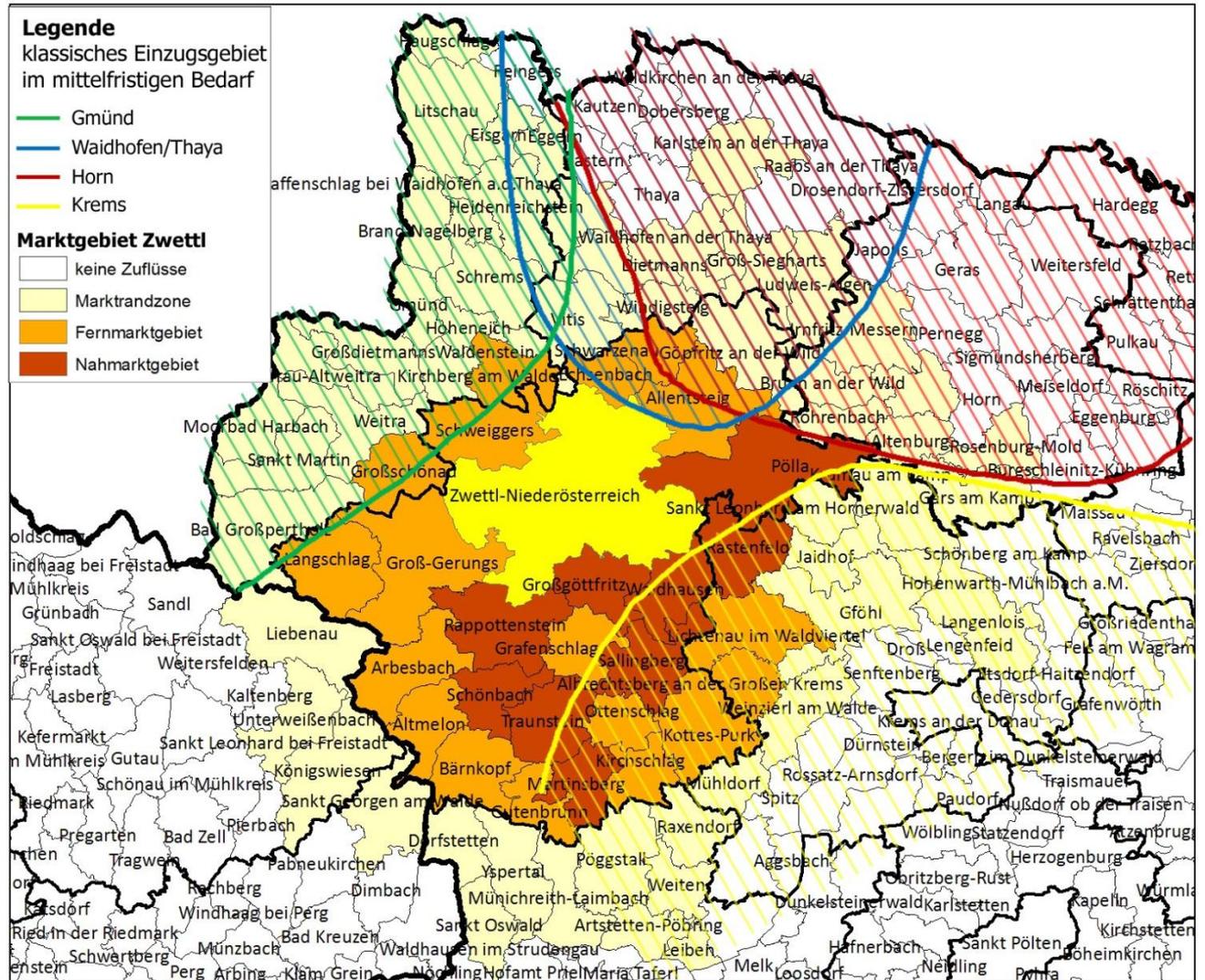


Einzugsgebiet mfr	Einwohner	Haushalte
Marktrandzone	69.799	27.270
Fernmarkt	26.504	9.575
Nahmarkt	11.327	4.027

Quellen: CIMA Austria, 2012



Die Einzugsgebiete im Waldviertel

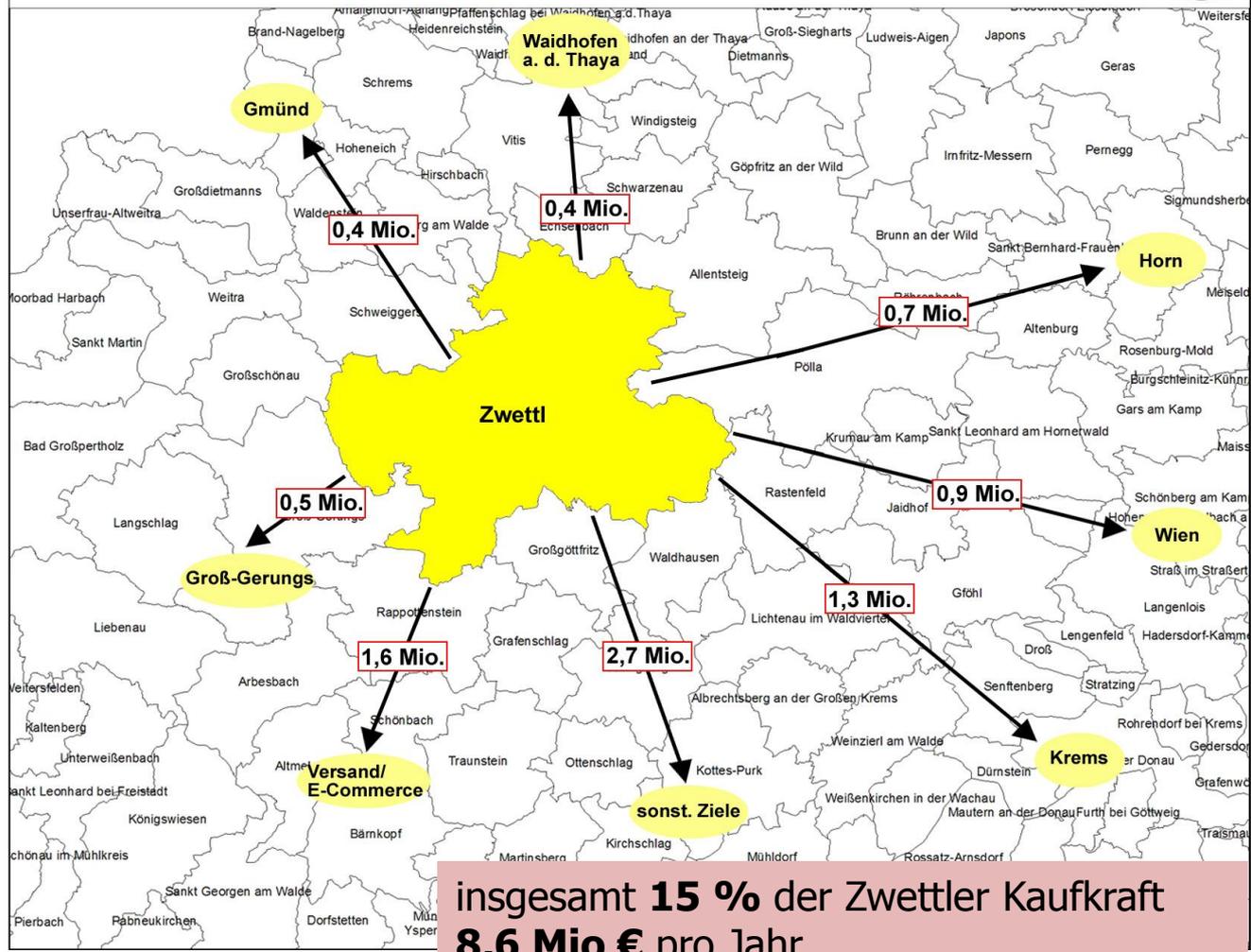


Quelle: CIMA Austria, 2012



Kaufkraft- abflüsse

Kaufkraft-Abflüsse Zwettl 2012



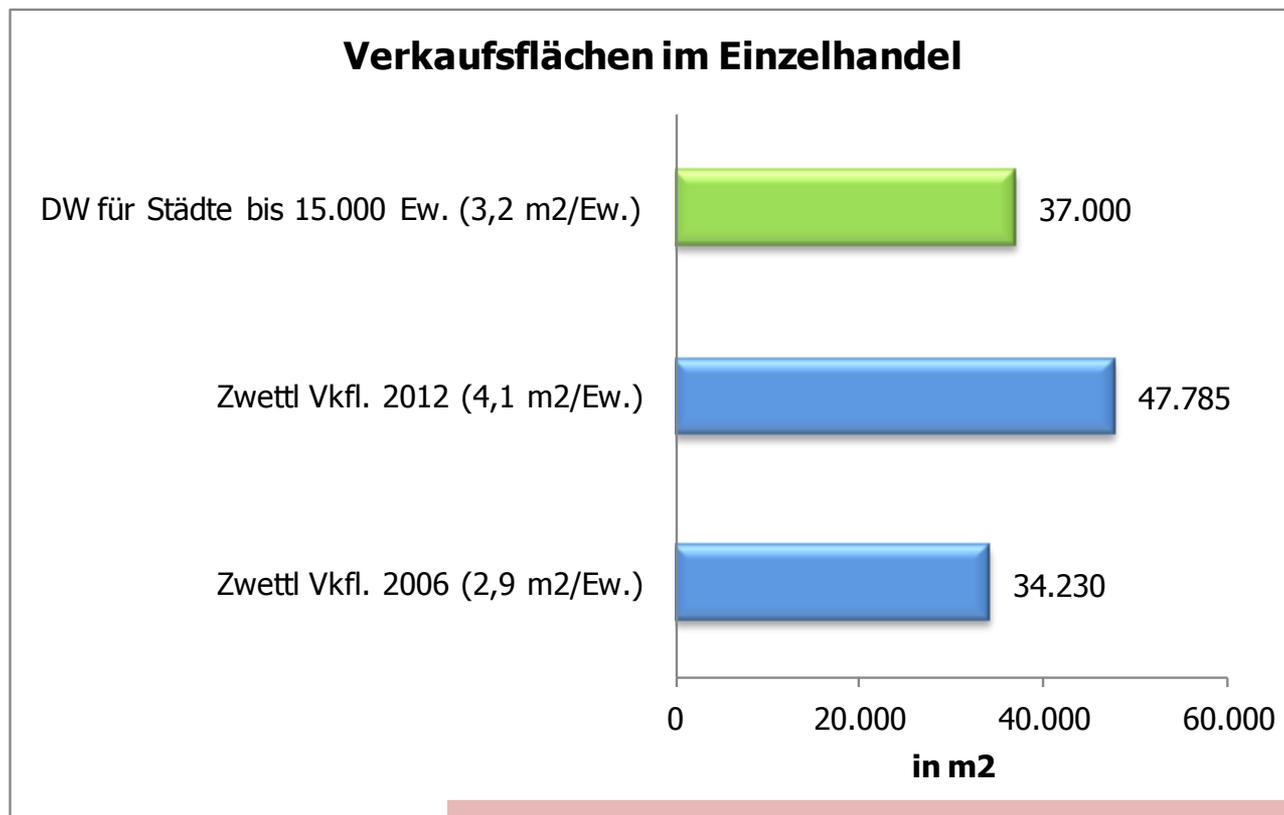
insgesamt **15 %** der Zwettler Kaufkraft
8,6 Mio € pro Jahr

davon
38 % an **regionale Waldviertler** Konkurrenzstandorte
 19 % Versandhandel und Internet
 41 % an sonstige Standorte

Quelle: CIMA Austria, 2012



Verkaufsflächen und Branchen- struktur



EKZ-Projekt würde Vkfl. auf **62.600 m²** (5,6 m²/Ew.) erhöhen

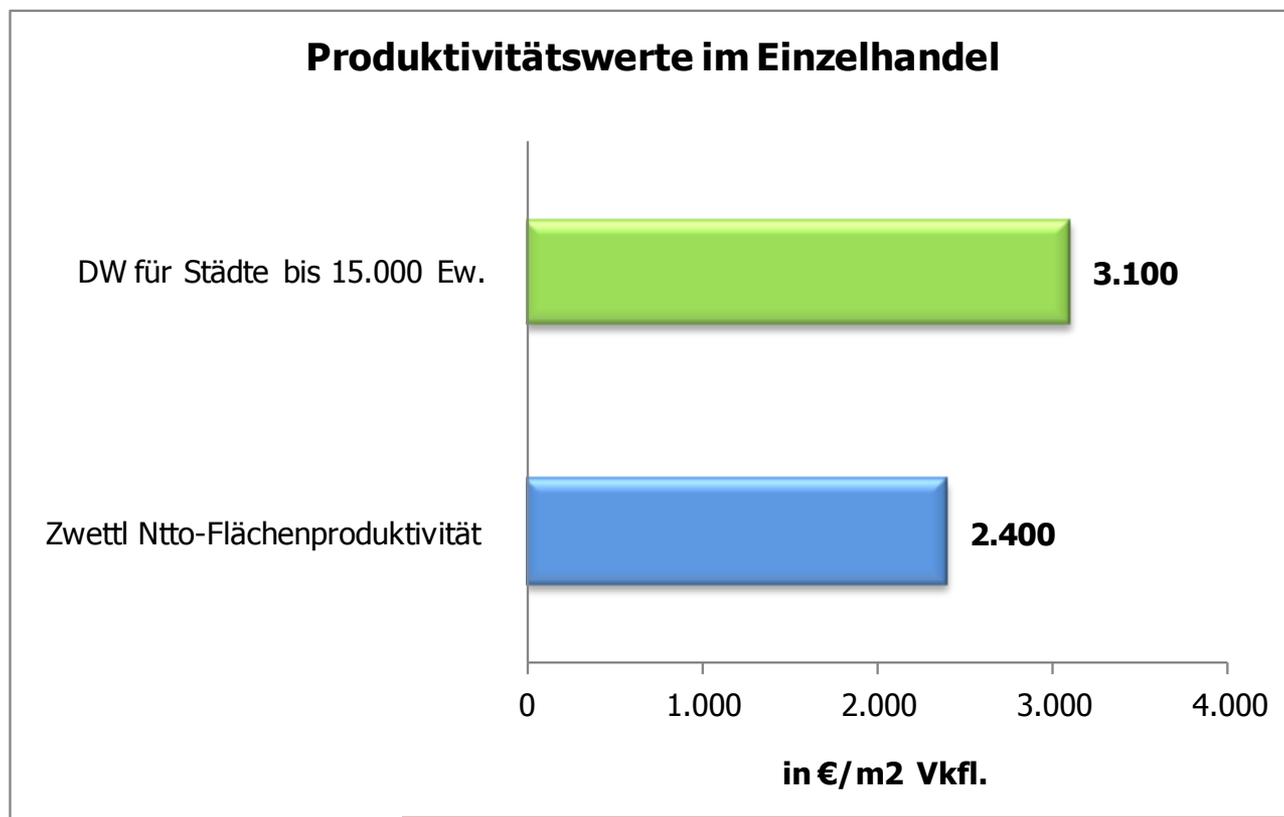
innerstädtische Geschäftsschließungen in einigen Branchen seit 2006 feststellbar

nur **15 %** der Innenstadt-Betriebe weisen **“hohe Wettbewerbsfähigkeit”** auf

Quelle: CIMA Austria, 2012



Leistungsdaten des Zwettler Einzelhandels



insgesamt **113,9 Mio €** Einzelhandelsumsatz
(Benchmark: 108 Mio €)

davon **23 %** in der Innenstadt



fachliches Fazit



1.
Zwettl ist die **“Wirtschafts- / Arbeitsplatzmetropole”** des oberen Waldviertels mit **positiven Effekten** auch für den lokalen Einzelhandel

2.
Rahmenbedingungen für weitere **Einzelhandels-expansion** nicht nur in Zwettl, sondern im gesamten Waldviertel alles andere als optimal (negatives Bevölkerungswachstum reduziert vorhandenes Kaufkraftpotenzial; eine der niedrigsten Kaufkraftniveaus der Republik; etc.); trotzdem **enorme Flächenentwicklungen** in Zwettl und anderen Waldviertler Städten (z.B.: Waidhofen/T.) in den letzten 5-6 Jahren

3.
Zwettler Einzugsgebiet ist als **adäquat** zu bezeichnen; die Marktanteile (Abschöpfung) im Umland sind bereits jetzt **enorm hoch**

4.
Flächenproduktivität am **“absolutem” Limit** für einen Facheinzelhandelsstandort



Teil 3

Die Auswirkungen des Projektes



Umsatzleistung und Umlenkungs- prognosen



wirtschaftlich notwendiger Mindestumsatz
für das EKZ-Projekt in Zwettl

52 Mio € pro Jahr
(S+M Studie 57,7 Mio €)

realistisch generierbare **Mehrumsätze**
durch das EKZ-Projekt in Zwettl

(Voraussetzung: qualitativ hochwertiger Branchenmix zu vgl.baren Zentren
in Krems, St. Pölten)

Reduktion der Kaufkraftabflüsse aus Zwettl	3,1 Mio €
erhöhte Abschöpfung aus Marktgebiet	14,4 Mio €
neue Zuflüsse aus erweitertem Marktgebiet	<u>6,0 Mio €</u>
	23,5 Mio €

= 45 % der notwendigen Umsätze eines neuen EKZ

standortpolitische Auswirkung

Umsatzumlenkung aufgrund nicht steigerbarer weiterer Zuflüsse
von **28,5 Mio €** pro Jahr oder **25 %** des **bestehenden**
Umsatzes aus aktueller Zwettler Handelslandschaft

fachliches Fazit



1.
ein EKZ in dieser (Flächen-/Umsatz)Größenordnung müsste, um standort- bzw. strukturverträglich zu sein, die Zettler Marktanteile im bestehenden Einzugsgebiet von **47,1 Mio €** Zufluss auf **84,4 Mio €** steigern bzw. das Kern-Einzugsgebiet auf die angrenzenden Bezirke ausdehnen

für ein EKZ dieser Größenordnung und erwartbaren Branchenstruktur – **absolut unrealistisch**

2.
25 % Umsatzumlenkung führt unweigerlich zu enormen **„Standortbereinigungsprozessen“**, insbesondere bei den klein- und mittelgroß strukturierten Innenstadtläden

3.
auch alle weiteren handelsrelevanten Rahmenbedingungen für ein derartiges EKZ sind **„suboptimal“** (z.B.: mehrgeschossige Bauweise mit zu kleinen, unattraktiven Deckverkaufsflächen, direkte Anbindung Innenstadt, etc.)

empfohlenes Leitmotiv für eine zukünftige Zwettler Standortpolitik



Wayne Gretzky, ehemaliger amerikanischer Eishockey-Superstar:

„Ich lauf nicht dorthin,
wo der Puck ist,
sondern dorthin,
wo er als nächstes sein wird.“