S+M DOKUMENTATION
WIENER GESCHÄFTSSTRASSEN 2012

Die ausführlichste und aktuellste Erhebung der Wiener Geschäftsstraßen

1,12 Mio m² Verkaufsfläche, davon 810.000 m² für den Einzelhandel in 23 Wiener Geschäftsstraßen

Die **S+M DOKUMENTATION WIENER GESCHÄFTSSTRASSEN** umfasst:

- **Datenblätter** aller 23 Wiener Geschäftsstraßen:
  - Kartographische Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
  - Aufzählung der an der Geschäftsstraße teilhabenden Bezirke
  - Straßenlänge
  - Zahl der Betriebe
  - S+M Standort Index (Wert und Trend)
  - Verkaufsfläche und Geschäftsfläche nach Branchen
  - Entwicklung der Verkaufsfläche seit 1970
  - Branchenmix nach m² der Geschäftsfläche
  - Leerstandsquote
  - Filialisierungsgrad
  - Kurzkommentar zur Entwicklung der Geschäftsstraße
  - Liste der integrierten EKZ in der Straße
  - Räumlich relevante EKZ Projekte
  - Haupteinzugsgebiet der Geschäftsstraße
  - Bevölkerungszahl und Entwicklung im Haupteinzugsgebiet
  - Kaufkraftniveau im Haupteinzugsgebiet
  - Kaufkraftpotential des Haupteinzugsgebietes getrennt nach Bedarfsgruppen
- **Übersichtstabellen** mit den aktuellen Kennzahlen für sämtliche 23 Geschäftsstraßen
- Zusammenfassende **Auswertung** und **Kurzkommentar**

Die Dokumentation liegt wiederum in zwei Versionen vor:

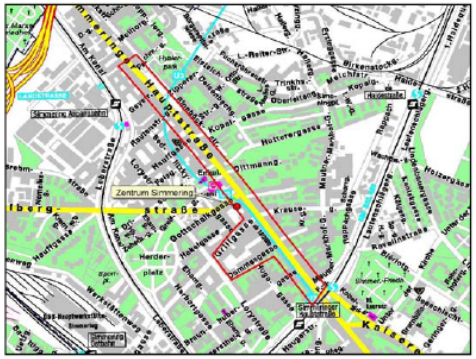
- **Basic Edition**: Druck
- **Special Edition:** Druck und CD-ROM mit ...
  - Datenblättern als Datei im pdf-Format
  - Sonderauswertungen
  - Übersichtstabellen auf Excel für Ihre individuellen Auswertungen
  - Datenbank (Excel)
    - Sämtliche Shops getrennt nach Geschäftsstraßen
      - deren Größenklasse,
      - Bedarfsgruppe und
      - Betriebstyp
  - Sämtlichen Datenblättern aller Wiener Einkaufs- und Fachmarktzentren sowie
  - aller Wiener Fachmarktagglomerationen
  - Übersicht über alle Wiener Einkaufszentrenprojekte

Musterblatt zur S+M Dokumentation Wiener Geschäftsstraßen 2012 umseitig. Die Preise entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Bestellblatt.

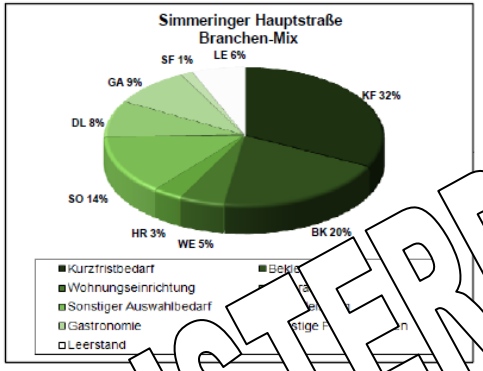
STANDORT+MARKT
BERATUNGSGESELLSCHAFT M.B.H.
A-2500 Baden, Rathausgasse 11
T +43 22 52/806 40, F +43 22 52/806 40-6
office@standort-markt.at
www.standort-markt.at

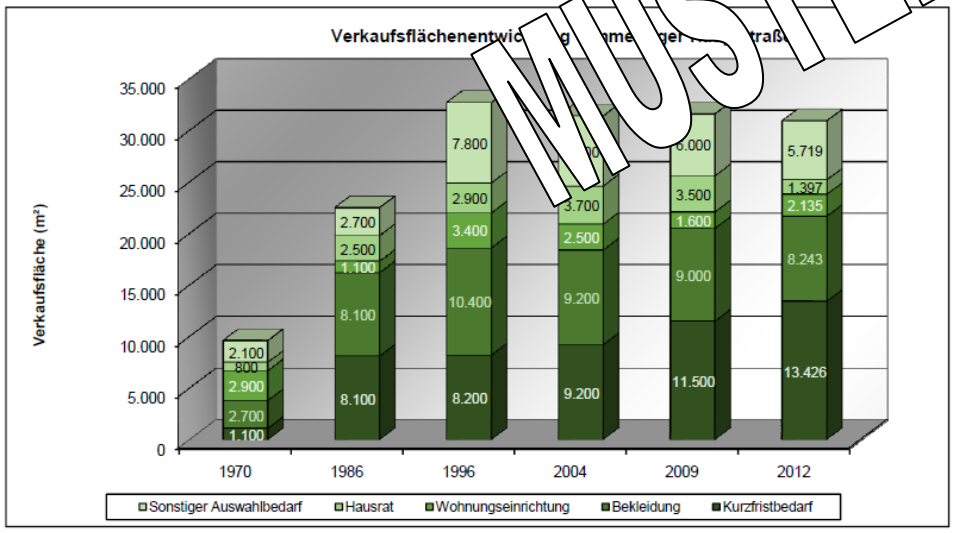
Simmeringer Hauptstraße

Allgemeine Informationen:	*2004*	*2009*	*2012*
Wiener Bezirk(e):	XI	XI	XI
Straßenlänge (m):	1.860	1.860	1.860
Zahl der Betriebe (ohne LL):	261	267	256
Geschäftsfläche ges. (m²):	44.200	43.900	41.400
davon Einzelhandel (m²):	31.600	31.600	30.900
Geschäftsfläche in EKZ (m²):		22.200	16.700
Shopflächen-Index:	23,8	23,6	22,3
Leerstand (m²):	3.900	3.000	2.600
Leerstandsquote:	8,8%	6,8%	6,3%
Filialisierungsgrad (EH):		56%	54%
Filialflächenanteil (EH):		86%	86%
Frequenzentwicklung (EH):		3,1	
Umsatzentwicklung (EH):		3,2	
Eindruck (EH):		2,9	
S+M Standort Index Trend:	→	↘	

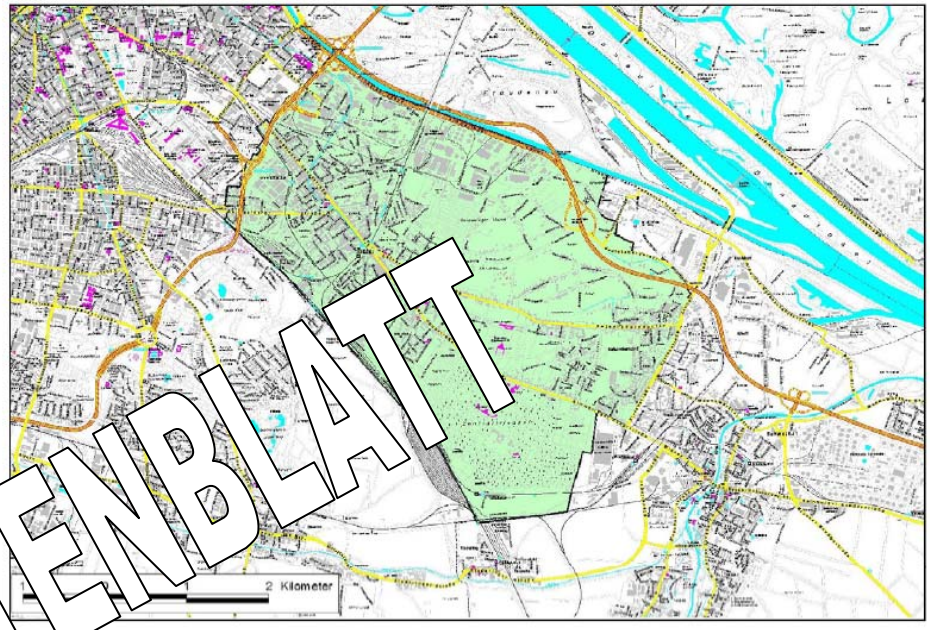


Geschäftsflächenmix (m²) 2012	Zahl	m²
Kurzfristbedarf	42	13.426
Bekleidung	40	8.243
Wohnungseinrichtung	6	2.135
Hausrat	26	1.397
Sonstiger Auswahlbedarf	50	5.719
Verkaufsfläche EH gesamt	*164*	*30.920*
Dienstleistung	45	3.485
Gastronomie	41	3.802
Sonstige Freizeitflächen	6	589
Leerstand	19	2.576
Geschäftsflächen gesamt	275	41.372





Simmeringer Hauptstraße



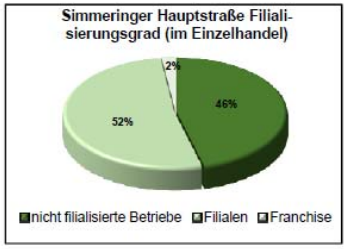
MUSTERDATENBLATT

Haupteinzugsgebiet:

Teile von Wien 11 und 3	70.000	Einwohner

Kaufkraft im Haupteinzugsgebiet:

Kurzfristbedarf	178	Mio €
Bekleidung (inklusive Schuhe)	70	Mio €
Wohnungseinrichtung	49	Mio €
Hausrat	52	Mio €
Sonstiger Auswahlbedarf	79	Mio €
Gesamt	**429**	**Mio €**



Die Simmeringer Hauptstraße, eine der geradlinig angelegten, großen Ausfallstraßen Wiens, hat ihren zentralen Bereich um den Enkplatz. Beidseitig dünnt der Geschäftsbesatz von diesem Kernbereich nach und nach aus. Die Straße und insbesondere das etwa 17.000 m² große, zentral gelegene Einkaufszentrum Simmering sind mit Sicherheit der Haupteinkaufspunkt des 11. Bezirkes. 40 % der Geschäftsflächen sind im Einkaufszentrum gelegen.

Als Besonderheit ist in dieser Geschäftsstraße mit dem Zentrum Dommesgasse auch ein Fachmarktzentrum gelegen. Seit 2009 hat die Verkaufsfläche der Straße leicht abgenommen (- 2,2 %). Die Entwicklung war allerdings inhomogen: Während die Flächen im Kurzfristbedarf um fast 17 % und jene für Wohnen um rund 33 % zugenommen haben, haben die Flächen für Hausrat um 60 % abgenommen, was vor allem auf den Wegfall des Elektrofachmarktes Cosmos im Zentrum Simmering zurückzuführen ist. Mit einer Verkaufsfläche von annähernd 31.000 m² belegt die Simmeringer Hauptstraße den 6. Platz im diesbezüglichen Ranking. Die durchschnittliche Shopgröße liegt bei leicht überdurchschnittlichen 150 m² (Wien-Durchschnitt: 138 m²).

Die Leerstandquote liegt, bei gutem Trend, mit 6,2 % etwas unter dem Wien-Mittel von 6,9 %. Die Fluktuationsrate war 2009 in der Simmeringer Hauptstraße außerordentlich gering. Weiters sind der hohe Filialisierungsgrad (55 %) und insbesondere Filialflächenanteil (mit 86 % aller Einzelhandelsflächen) hervorzuheben, der wiederum stark vom Einkaufs- und vom Fachmarktzentrum determiniert wird. Auch der Einzelhandelsflächenanteil (72 %) spricht für die leicht über den Bezirk hinaus strahlende Bedeutung der Straße.

Mit den Mautner Markhof-Gründen gibt es an der Simmeringer Hauptstraße zudem noch eine der wenigen standortqualitativ hochwertigen innerstädtischen Großflächen, die sich für eine Einzelhandelsansiedlung eignen würden. Hier waren schon mannigfaltige Nutzungen angedacht; ob tatsächlich einmal eine Einzelhandelsniederlassung oder ausschließlich Wohnbebauung realisiert wird, wird die Zukunft weisen.