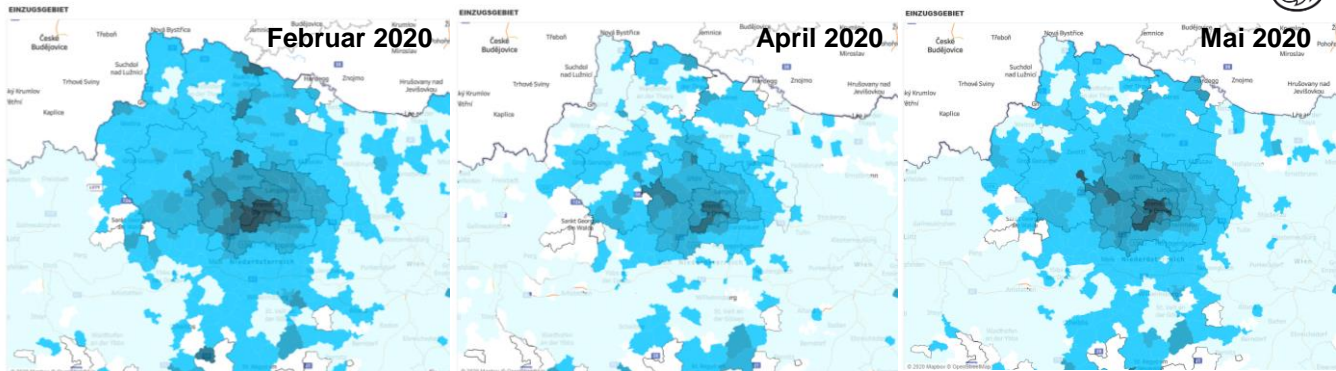


S+M Research: Reboot im Retail – der Kampf um Besucher ist voll im Gange!

Veränderung der Besucherströme im Zuge der sukzessiven Wiedereröffnung von Shops am Beispiel Krems

Welcome Back – die Besucher kehren zurück in die City von Krems!



Im Rahmen unserer vorangegangenen S+M Research Beiträge haben wir über die Veränderung des Besucheraufkommens im Zuge des verordneten Shutdown berichtet. Nun wagen wir den Vergleich der Zahlen Februar 2020, also vor dem Shutdown, mit April 2020 (im Shutdown) und in der Wiedereröffnungsphase im Mai 2020. Sozusagen der Weg zurück in die Normalität, der sich nicht schlecht anfühlt, aber trotzdem steinig zu sein scheint.

Gemeinsam mit dem österreichischen Telekomunternehmen „Drei“ haben wir ein Tool entwickelt, mit dem nicht nur das absolute Besucheraufkommen von Shoppingbereichen erfasst, sondern auch die Kundenherkunft und damit die Veränderung des Marktanteils im Zeitablauf effizient gemessen werden kann. Die obigen Abbildungen zeigen einen Ausschnitt aus diesem Dashboard. Konkret geht es in diesem Fall um die Marktanteile der Kremser City in den einzelnen Postleitzahlengebieten des Einzugsgebiets. Mit freiem Auge erkennbar ist, dass vor dem verordneten Shutdown sowohl die Ausdehnung als auch die Marktdurchdringung in den einzelnen Postleitzahlengebieten in Bezug auf die drei beobachteten Zeiträume erwartungsgemäß am stärksten war. Während des Shutdown ist das Einzugsgebiet regelrecht implodiert, die Besucherzahlen sind im April (mittlere Grafik) absolut betrachtet um mehr als die Hälfte zurückgegangen, mit ihnen sind die Marktanteile (=Besucherzahl je Teilgebiet gemessen an der Wohnbevölkerung je Teilgebiet) eingebrochen. Das Wiedererwachen kam im Mai, zwar stufenweise, aber immerhin. Konnte das Besucherniveau vor Corona erreicht werden? Wurden Teile des Einzugsgebiets abgegeben – sprich: das Einzugsgebiet kleiner? Die Zahlen liegen nun vor und lassen sich wie folgt interpretieren:

Einzugsgebietsausdehnung in Takt! Die gute Nachricht zuerst: die Ausdehnung des Einzugsgebiets hat sich im Zuge des Reboot erholt und gleicht in etwa der Ausdehnung vor dem Shutdown. Dies ist nicht ganz selbstverständlich, da derzeit noch der Konsum deutlich zurückhaltend ist und die wichtigsten Erledigung auch sehr häufig im Nahbereich erledigt werden können – wozu also weitere Wege fahren. Hier spielt aber ganz offenkundig die Rückkehr zur Normalität, so auch insbesondere die Beendigung von Homeoffice & Kurzarbeit, eine gewichtige Rolle im räumlichen Benutzerverhalten. Damit ziehen wir das erste positive Resümee, dass die Implosion der Einzugsgebiete nur im Shutdown zu beobachten war und angestammte Besucherstrommuster wieder bei Normalisierung der Lage zurückkehren.

Besucherdichte - ausbaufähig. Und da kommen wir schon zum heiklen Punkt: die Besucherfrequenzen sind zwar im Zuge der stufenweisen Lockerungsmaßnahmen im Mai gestiegen, sie liegen aber noch immer deutlich, nämlich 25% unter den Werten des Februar 2020. Da der Monat Februar generell nicht mit übermäßiger City-Frequenz gesegnet ist befürchten wir, dass im Vergleich zu (uns nicht zur Verfügung stehenden) Mai-Vorjahreswerten die Frequenz **um ein Drittel** zurückgegangen ist. Aber immerhin: die stufenweisen Lockerungsmaßnahmen haben zu einer sukzessiven Erhöhung der Besucherfrequenz geführt: lag ein Durchschnittswochentag im Shutdown bei 7.600 Personen, so konnte bei der Wiedereröffnung der Läden bis 400 m² Verkaufsfläche ein Wert von 9.900 erzielt werden (+30%). Mit der vollständigen Wiedereröffnung des Handels stieg die durchschnittliche



Tagesbesucherzahl auf 13.400 Personen, mit der Wiederöffnung der Gastronomie liegt der Wert nun bei 16.300 Besucher.

Erholung der Marktanteile! Die steigenden Besucherzahlen schlagen sich natürlich in einer Erholung der Marktanteile nieder: Lag der Besucher-Marktanteil der Kremser City (Besucheranzahl je Teilgebiet gemessen an der Wohnbevölkerung je Teilgebiet) vor dem Shutdown im Nahbereich von Krems bei rund 29%, wurde er im Zuge des Shutdown auf mehr als die Hälfte kahlgeschlagen (13%). Zwischenzeitlich konnte wieder etwas Terrain gutgemacht werden, immerhin beläuft sich heute der Besucher-Marktanteil bezogen auf den Nahbereich von Krems auf 24%. In den entfernter gelegenen Marktgebieten der Innenstadt von Krems sind die Besucherzahlen und damit auch die Marktanteile durch den Shutdown noch stärker eingebrochen. Auch hier macht sich Erholung breit, doch verläuft die Aufholjagd der Marktanteile langsamer als im Nahbereich – es wird offenkundig doch noch gewissenhafter abgewogen, ob ein Besuch der Kremser City aus entfernter gelegenen Gebieten unbedingt notwendig ist. In nachfolgender Tabelle wurden der Gipfel des umfangreichen Dateneisberges zusammengefasst:

Krems Innenstadt

Zone	Gebiet	Einwohner 1.1.2020	tagesdurchschnittliche Besucherzahl					
			vor Corona Ø	Shut-down KW12 bis KW 15 Ø	Reboot Phase 1 Handel bis 400 m² Ø	Reboot Phase 2 Handel ges. Ø	Reboot Phase 3 mit Gas- tro Ø	
Besucher Krems Innenstadt gesamt (Tagesdurchschnitt)			21 772	7 598	9 893	13 373	16 282	
			tagesdurchschnittlicher Marktanteil					
Nahbereich	Krems Stadt + südl. Umland	34 901	29,4%	13,3%	16,7%	20,7%	24,0%	
Mittlere Zone	Krems Umland Rest	14 038	10,3%	2,1%	3,6%	5,5%	7,2%	
Mittlere Zone	Bez. Krems Ost	13 131	8,9%	1,5%	2,2%	3,8%	5,5%	
Mittlere Zone	Bez. Tulln West	11 870	3,3%	0,3%	0,5%	1,1%	1,6%	
Mittlere Zone	Wachau + nördl. Umfeld	10 494	11,7%	6,1%	6,2%	8,1%	8,4%	
Mittlere Zone	Bez. Krems Nord	9 520	8,2%	2,4%	3,3%	4,8%	6,2%	
Mittlere Zone		59 053	8,5%	2,4%	3,1%	4,6%	5,7%	
Fernzone	Bez. St. Pölten Nord	28 365	3,7%	0,5%	0,9%	1,4%	2,0%	
Fernzone	Bez. Zwettl	31 097	1,5%	0,2%	0,8%	1,0%	1,3%	
Fernzone	Bez. Zwettl Nordost	8 522	1,0%	0,2%	0,4%	0,5%	0,8%	
Fernzone	Bez. Horn	31 403	1,2%	0,1%	0,2%	0,4%	0,6%	
Fernzone	Bez. Hollabrunn Südwest	12 300	0,6%	0,1%	0,1%	0,3%	0,4%	
Fernzone	Bez. Waidhofen/Thaya	26 032	0,5%	0,1%	0,2%	0,3%	0,4%	
Fernzone		137 719	1,6%	0,2%	0,5%	0,7%	1,0%	
Einzugsgebiet gesamt			231 673	16,3%	6,4%	8,0%	10,6%	12,5%

"vor Corona": Kalenderwochen (KW) 10, 11

"Shut Down": KW 12, 13, 14, 15

"Reboot" Phase 1: KW 16, 17, 18

"Reboot" Phase 2: KW 19, 20

"Reboot" Phase 3: KW 21, 22

Trotz der langsam steigenden Besucherzahlen wagen wir zu bezweifeln, dass „Besuch“ in einem Atemzug auch mit „Umsatz“ gleichzusetzen ist. Hier wird derzeit insbesondere in jenen Ausgabenbereichen, auf die eher verzichtet werden kann, der Rotstift angesetzt, zu unsicher erscheint derzeit für viele die zukünftige Entwicklung des eigenen Haushaltbudgets.



S+M Research Newsletter (Teil 8): Kampf um Besucher – voll im Gange!

- S+M Research Teil 1: Täglicher Umsatzverlust der österreichischen Shopping Center
- S+M Research Teil 2: Täglicher Umsatzverlust aller Shopping Places in Österreich
- S+M Research Teil 3: Drohender Mieten-Entgang in österreichischen Handelslagen
- S+M Research Teil 4: Kundenströme vor und nach dem Shutdown – ein Use Case (Krems)
- S+M Research Teil 5: Frühlingserwachen im Einzelhandel (in Kooperation mit der JKU)
- S+M Research Teil 6: Besucherströme im Reboot
- S+M Research Teil 7: Shoppingcenter in Österreich – bevor the big change
- S+M Research Teil 8: Kampf um Besucher – voll im Gange!

Kontakt:

Kontakt:

Mag Hannes Lindner (+43 676 62 89 400)
STANDORT + MARKT Beratungsgesellschaft m.b.H
Erzherzog-Wilhelm-Ring2, 2500 Baden
h.lindner@standort-markt.at
www.standort-markt.at

Stefan Müllner (+43 660 66 081 330)
HUTCHISON DREI AUSTRIA GMBH
Brünner Straße 52, 1210 Wien
stefan.muellner@drei.com
www.drei.at

Wir erstellen alle unsere Gutachten, Analysen und Dokumentationen mit äußerster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen. Wir sind von der Verlässlichkeit unserer Datenquellen überzeugt, können aber keine Garantie für deren Vollständigkeit oder Richtigkeit abgeben. Sämtliche Angaben, Beschreibungen und Ausführungen sind daher ohne irgendwelche Gewähr und Haftung. Weder die Standort + Markt BeratungsgmbH noch deren Geschäftsführer, Gesellschafter, Angestellte und sonstige Vertreter des Unternehmens haften für jeglichen direkten oder indirekt erfolgten Schaden oder Verlust jeglicher Art, der aus der Nutzung dieses Dokuments und/oder von dessen Inhalt entsteht. Weiters behalten wir uns bei einer Änderung der Grundlagen unserer Beurteilung/Stellungnahme/Analyse, welcher Art auch immer, aus denen sich neue Fakten oder Erkenntnisse ergeben, die Überprüfung und allfällige Änderung unserer Stellungnahme/Beurteilung/Analyse ausdrücklich vor.