



**Instrumente zur Messung von  
innerstädtischen Lagequalitäten und deren  
Einsatzmöglichkeiten zur Bestimmung von  
Lagewertveränderungen durch Business  
Improvement Districts – am Beispiel der  
Stadt Gießen.**

**Dipl.-Geogr. Fabian Schubert**

Institut für Geographie  
Justus-Liebig-Universität  
Gießen



- Allgemeine einzelhandelsrelevante Entwicklungen
  - Umsatzrückgänge und Verkaufsflächenzunahme
  - Sinkender Anteil der Konsumausgaben im Einzelhandel
  - Wandel in der Konsumenten und Nachfrageform - der Kunde als Smart – Shopper und Schnäppchenjäger
  
- Verschärfung der Konkurrenzsituation und anhaltender Strukturwandel
  - Filialisierung und Uniformisierung der Innenstädte
  - Branchenwandel und Vertikalisierung im Handel
  - Konkurrenz insbesondere durch:
    - großflächigen Einzelhandel auf der „grünen“ und „grauen Wiese“
    - Factory Outlet- und Shopping Center
    - E – Commerce und Multi-Channel-Retailing

# Die Entwicklungen im Einzelhandelsbereich und deren Auswirkungen auf die Innenstädte

12. April 2011

## ➤ Folgen:

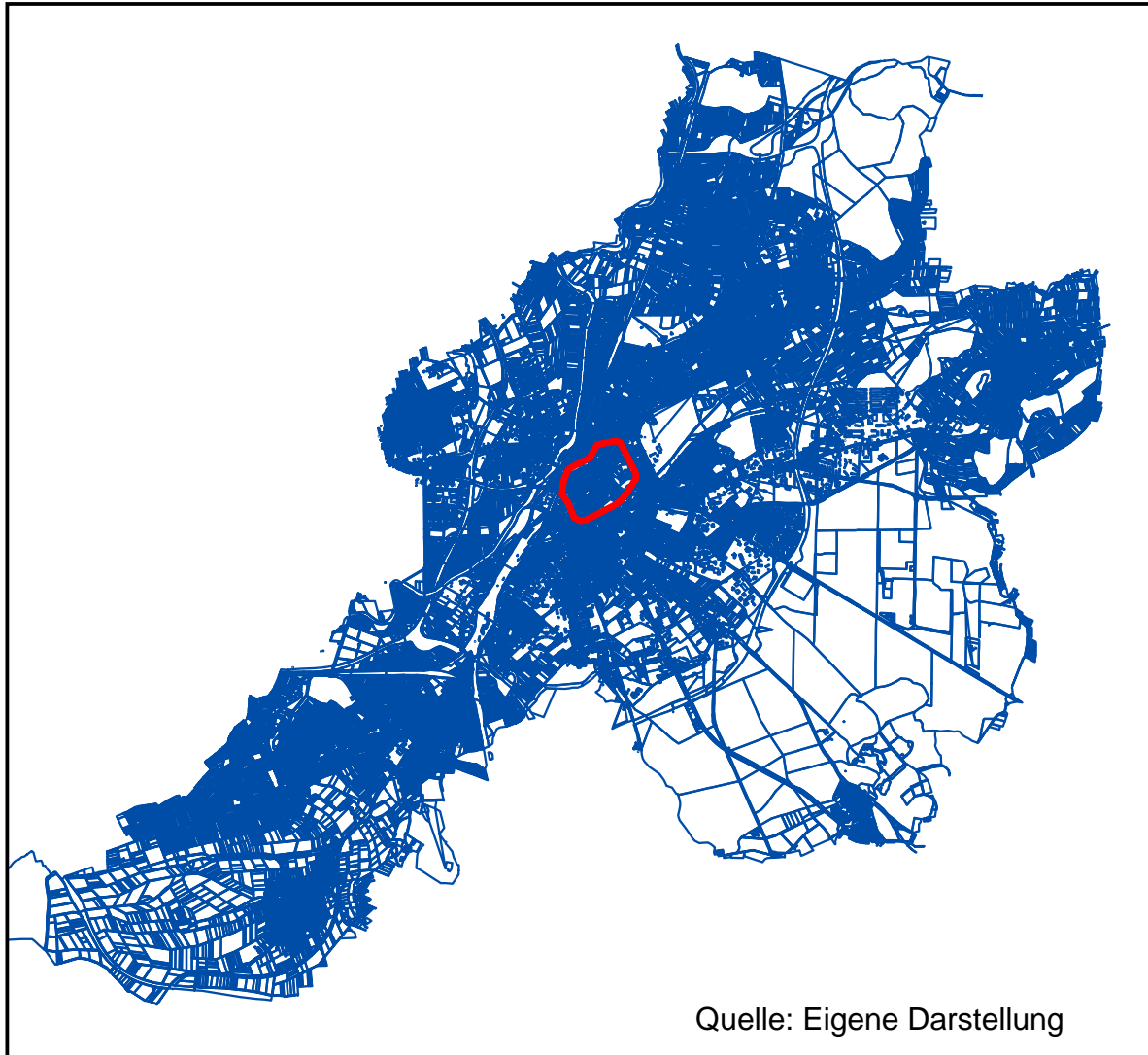
- Wandel in den Handelsstrukturen -> traditioneller Einzelhandel verliert an Bedeutung
- Innenstädte besonders betroffen
- Verschiedene Ansätze zur Revitalisierung (Stadtmarketing, BIDs, Interessengemeinschaften, Förderprogramme, Shopping-Center, etc.)

## ➤ Lagewerte:

- Strukturwandel als auch Revitalisierungsmaßnahmen verändern Lagewerte in den Innenstädten
- aktuell keine allgemeingültige Definition von Lagequalitäten
- zudem kein allgemeingültiges Verfahren zur Ermittlung von Lagequalitäten

- Anhand welcher Kriterien und Verfahren werden aktuell in der Praxis Lagequalitäten in Innenstädten bestimmt?
- Sind die bestehenden Instrumente, wie sie zum Beispiel im Bereich der Immobilienbranche beim Rating von Einzelhandelsimmobilien, durch Marktforschungsunternehmen oder Immobilienberatungsunternehmen zur Analyse von innerstädtischen Einzelhandelsstandorten angewendet werden geeignet innerstädtische Lagequalitäten zu bestimmen?
- Durch welche Kriterien können innerstädtische Lagequalitäten optimal gemessen werden?
- Tragen Business Improvement Disticts bei erfolgreicher Etablierung zu einer Verschiebung von Standortwertigkeiten in innerstädtischen Quartieren bei?

12. April 2011



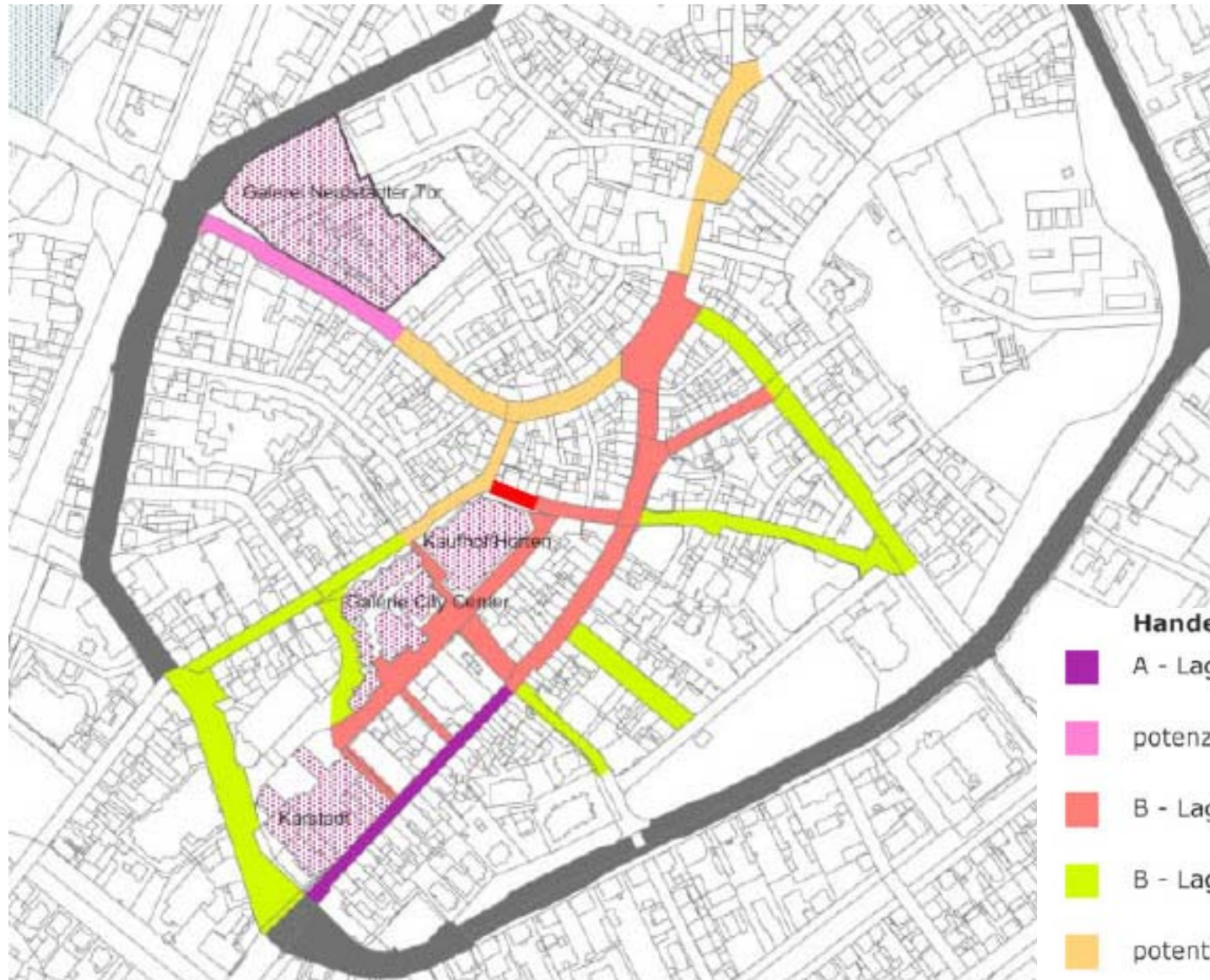
Quelle: Eigene Darstellung

- 76.391 Einwohner (2010)
- Einzelhandelszentralität:  
208,86 (2010)

Quelle: Hessisches statistisches  
Landesamt, Lührmann Cityfacts 2011

# Lagequalität in Gießen

12. April 2011



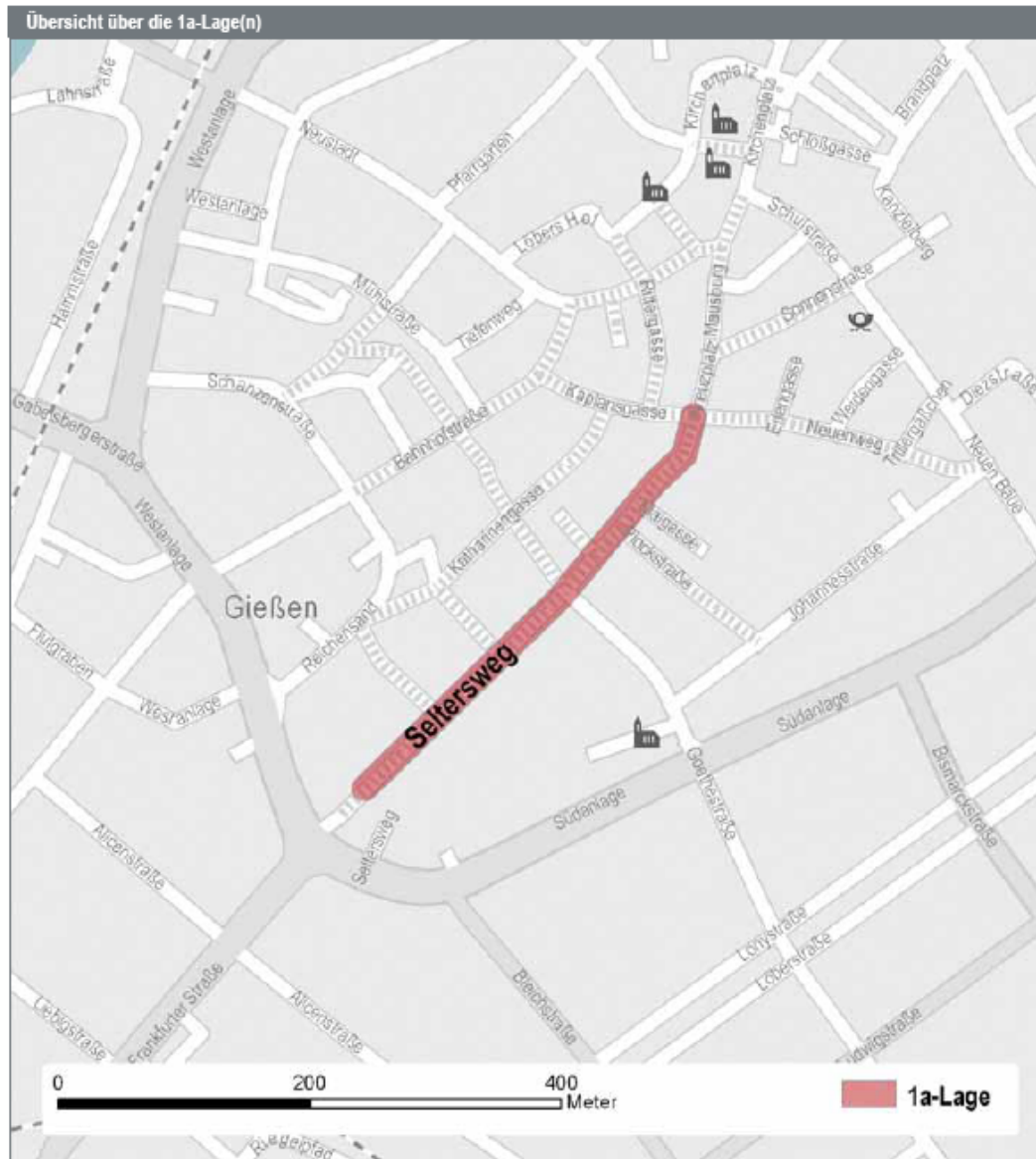
Quelle: Masterplan der Stadt  
Gießen 2004

## Handelslagen der Innenstadt

-  A - Lage
-  potenzielle A - Lage
-  B - Lage mit Entwicklungspriorität
-  B - Lage mit Diversifizierungspriorität
-  potentielle B - Lage

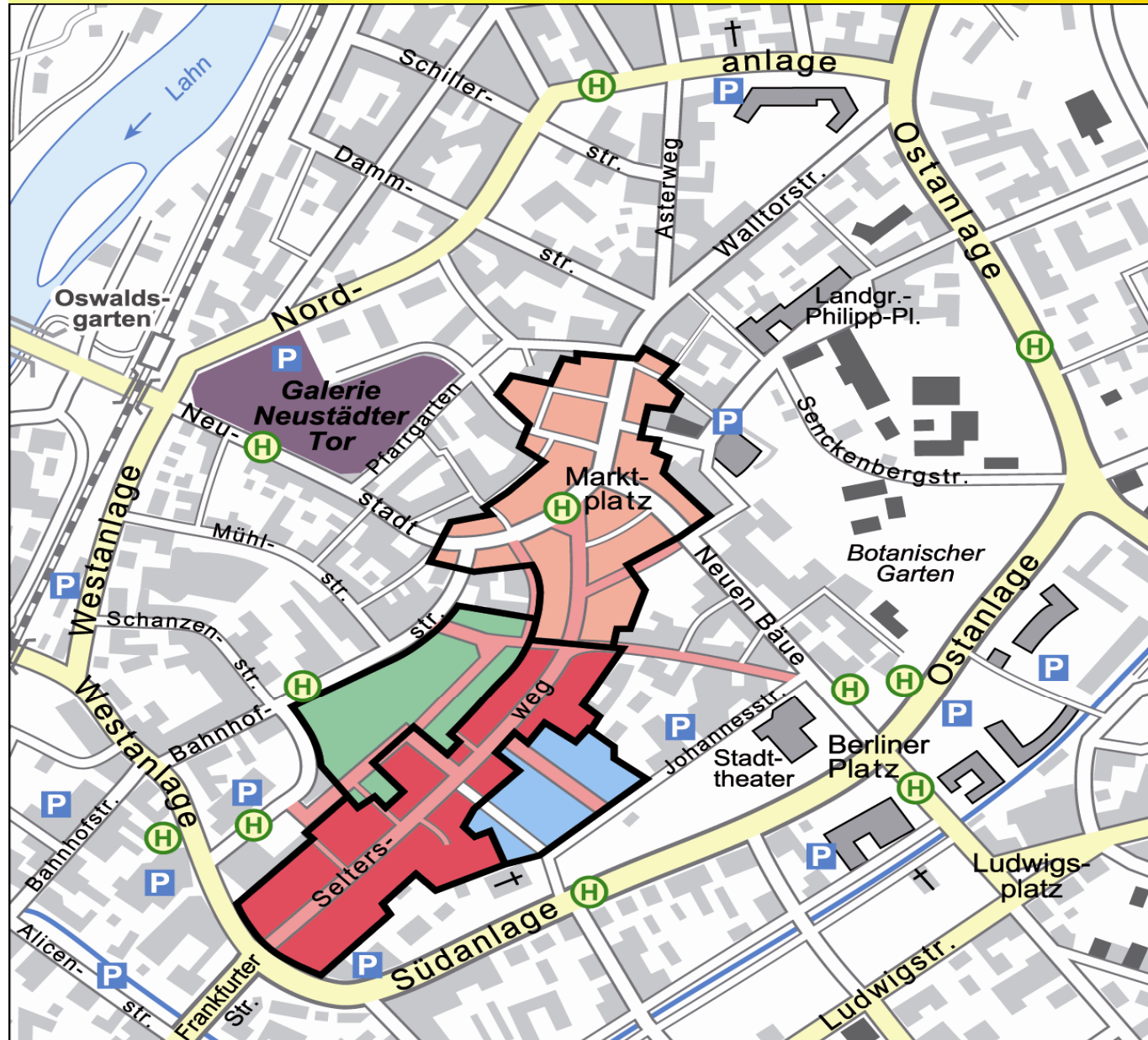
# Lagequalität in Gießen




12. April 2011



Quelle: Jones Lang LaSalle  
2010

# Die vier BIDs in Gießen, Gründung im Jahr 2007



-  Bebauung
-  Öffentliche Gebäude
-  Universitätsgebäude
-  BID Marktquartier
-  BID Katharinenviertel
-  BID Seltersweg
-  BID Theaterpark
-  Parkhaus, Parkplatz
-  Bushaltestelle
-  Bahnhaltepunkt
-  Fußgängerzone

0 250 m

Kartographie: B. Goecke, C. Mann



# Die Gießener BIDs

12. April 2011

THEATERPARK  
*Flair und Lebensstil*



- Experteninterviews zur Erörterung der aktuellen Bestimmung von Lagequalitäten von Innenstädten (Immobilienberatungsunternehmen, Einzelhandelsplanungsbüros, lokale Akteure zur Erörterung der Situation der Stadt Gießen - BIDs (Seltersweg, Theaterpark, Katharinviertel, Marktquartier), Stadt Gießen (Planung, Marketing, Gutachterausschuss, etc.))
- Umfangreiche Passantenbefragungen per Fragebogen – 2000 Befragungen 2010/2011 – Erhebungen aus dem Jahr 2007 mit ca. 1800 Befragten
- Vergleichende Kartierungen der Einzelhandelsnutzungen
- Passantenfrequenzzählungen – 2007 und 2010 zur Messung der Veränderungen der Kundenströme in der Innenstadt

12. April 2011

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**