

7 Lage- und Standortdaten

7.6 microm Zentrentypologie

Deutschlandweit hat jede Großstadt ein eigenes Zentrenkonzept. Je nach Ausgangslage unterscheiden diese Konzepte sich weitgehend voneinander, so dass weder eine Vergleichbarkeit geschweige denn eine Übertragbarkeit möglich ist.

Gemeinsam mit Partnern aus der Immobilienbranche hat die microm daher die microm Zentrentypologie entwickelt. Hierbei werden alle deutschen Einzelhandelszentren flächendeckend erhoben und nach ihrer Lage in 22 Typen eingeteilt.

Übersicht microm Zentrentypologie

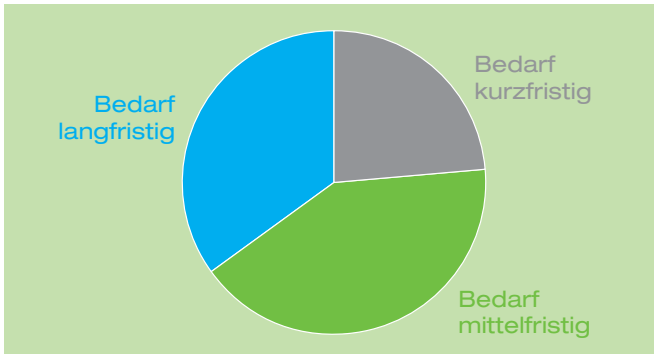
Gruppe A / Hauptzentren			
Typ 1	Top-Cities	Typ 6	Touristisch-traditionelle Zentren
Typ 2	B-Cities	Typ 7	Speckgürtelzentren
Typ 3	Starke Solitärzentren	Typ 8	Ländliche Zentren mit schwacher Zentralität
Typ 4	„Schattenzentren“	Typ 9	Kleine Ortszentren
Typ 5	Solitäre Kleinzentren		
Gruppe B / Subzentren			
Typ 10	Große Stadtteilzentren mit eigenem City Charakter	Typ 14	Stadtteil mit dominantem integrierten Einkaufszentrum
Typ 11	Stadtteilzentren	Typ 15	Ortsteilzentrum
Typ 12	Citynahe hochverdichtete Subzentren	Typ 16	Kleines Subzentrum
Typ 13	Ausgeh- / Szeneviertel		
Gruppe C / Sonderstandorte			
Typ 17	Nicht-integriertes Einkaufszentrum	Typ 20	Nahversorgeragglomeration
Typ 18	Fachmarktzentrum	Typ 21	Streulage
Typ 19	Fachmarkttagglomeration	Typ 22	Ohne Einzelhandelsbedeutung

Die Zentrentypologie richtet sich insbesondere an Expansionsleiter und Akquisiteure im stationären Handel. Sie kann, vor allem in Kombination mit weiteren Zielgruppen- und Lage-daten, zur Beantwortung folgender Fragen eingesetzt werden:

- + Wo soll der nächste Standort eröffnet werden?
- + Warum funktioniert Standort A, aber nicht Standort B?
- + In welchen Lagen liegen erfolgreiche Standorte und wo gibt es vergleichbare Lagen?
- + Welche der vielen Makler-Angebote sind interessant?
- + Wie kann die Standortsuche systematisiert werden?
- + Mit welchem Betriebstyp wohin?
- + Wo sollen spezielle Sortimente und Services angeboten werden?
- + Schöpft die Filiale das bestehende Potenzial im Einzugsgebiet aus?

Portrait Typ 1: Top-Cities

Die sieben deutschen Top-Zentren, die sich aufgrund ihrer Größe/Anzahl Outlets, ihrer über-regionalen Bedeutung mit höchsten Zentralitätswerten und Spitzenfrequenzen in den Haupt-lagen deutlich von allen anderen Zentren abgrenzen.



Charakteristika

- Großstädte
- Sehr viele POI im Zentrum (Ø 2425 POI)
- Sehr hohe EH-Zentralität
- Hoher Anteil Dienstleistungsbetriebe (Ø 42%)

Beispiele

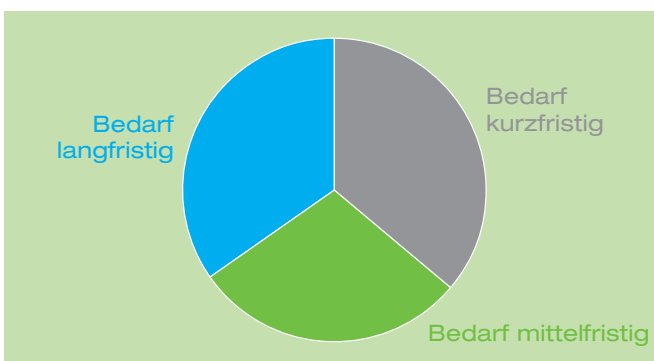
- Hamburg-City
- München-City
- Köln-City
- Düsseldorf-City
- Berlin-City West
- Frankfurt-City
- Stuttgart-City

Verteilung

Anzahl: 7 Zentren

Portrait Typ 13: Ausgeh-/Szeneviertel

Diese Zentren sind durch eine kleinteilige Einzelhandelsstruktur mit einem hohen Anteil „Kreativer“ und eine differenzierte Gastronomie geprägt. Teilweise dominiert der Vergnügungscharakter. Der Typ ähnelt den „Citynahen hochverdichteten Subzentren“, grenzt sich über den sehr hohen Gastronomieanteil und die geringe Filialisierungsquote von diesem ab.



Charakteristika

- Zumeist in Großstädten
- Sehr niedriger Filialisierungsgrad
- Höchster Anteil Gastronomiebetriebe (Ø 22%)

Beispiele

- Hamburg-St.Pauli, Hamburg-Schanzenviertel,
- Berlin-Kreuzberg, Bremen-Ostertor,
- Köln-Belgisches Viertel, Köln-Eigelstein,
- Essen-Rüttenscheid, Frankfurt-Sachsenhausen,
- Dresden-Neustadt,
- München-Glockenbachviertel

Verteilung

Anzahl: 121 Zentren

7.6 microm Zentrentypologie

Portrait Typ 17: Starke Nicht-integrierte Einkaufszentren

Ein nicht-integriertes Center wurde auf der „grünen Wiese“ an der Peripherie im Stadt-Umland am hochrangigen Straßennetz errichtet. Außerhalb des Einkaufszentrums existiert kein in einem Zentrenbezug stehender Einzelhandel.



Charakteristika

Sehr hoher Filialisierungsgrad
 Sehr hoher Anteil Einzelhandel (Ø 77 %)
 Hoher Anteil mittelfristiger Bedarf

Verteilung

Anzahl: 127 Zentren

Beispiele

Röhrsdorf – Chemnitz-Center
 Viernheim – Rhein-Neckar-Zentrum
 Hamburg – Elbe-Einkaufszentrum
 Oberhausen – Centro
 Dresden – Elbepark
 München – Olympia-Einkaufszentrum

Zentrentypologie in Düsseldorf auf Straßenabschnittsebene

