



Eine Analyse der Auswirkungen durch den Betrieb des Shoppingcenters

Shopping City Seiersberg (Bezirk Graz-Umgebung)

auf den Einzelhandelsstandort Graz als Teilbaustein der Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Graz

Ergebnispräsentation bei der Pressekonferenz am Mittwoch 27.09.2017 in Graz

Überprüfung und Kommentierung der im Verfahren Seiersberg vorgelegten Studien

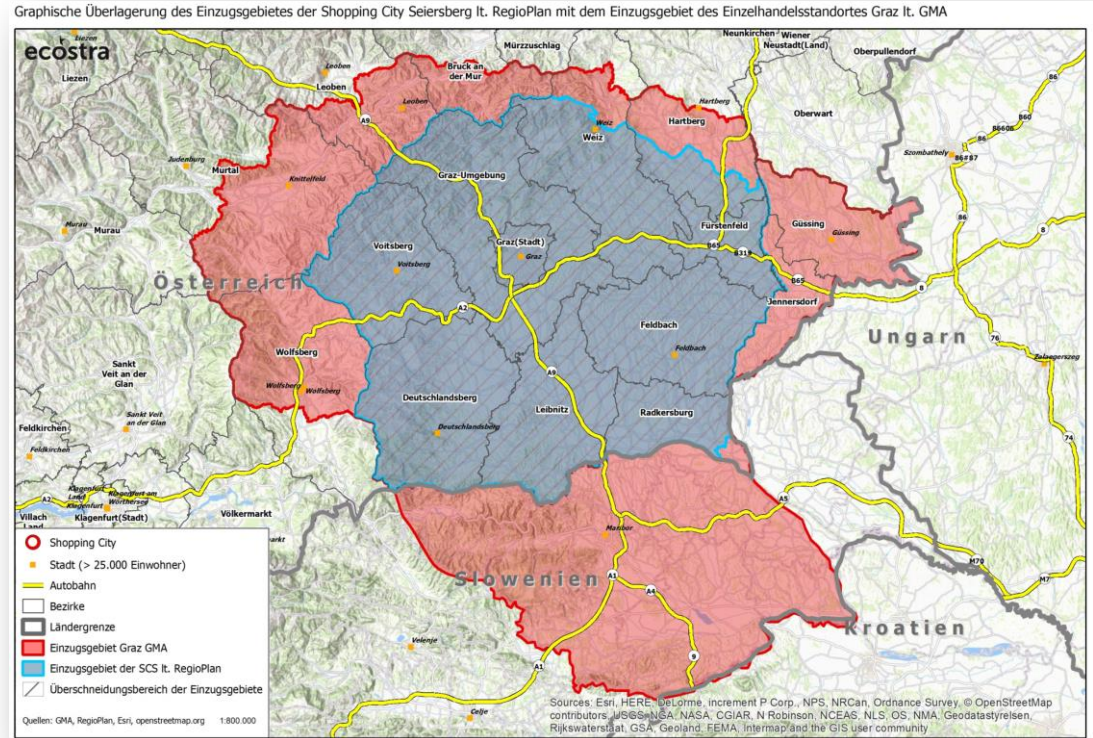


- Studien von **RegioPlan** im Auftrag der HMI (vom April/Oktober/Dezember 2016)
 - Aus fachlicher Sicht ist der gewählte Forschungsansatz zur Bewertung der möglichen Auswirkungen der SCS untauglich
 - RegioPlan-Studie ist als Bewertungsgrundlage im gegenständlichen Verfahren als ungeeignet zu qualifizieren
- Studie von **Standort + Markt** (vom September 2016)
 - Fundierte Daten zur Entwicklung und Situation des Einzelhandels der SCS
 - Fast vollständige Ausblendung von städtebaulichen und raumordnerischen Aspekten
 - Trotz relativ eindeutiger Ergebnisse sind Folgerungen und Empfehlungen nicht konsequent abgeleitet worden

Einzugsgebiete von Graz und der SCS im Vergleich



- Einzugsgebiet der SCS ist vollständig ein Teil des Einzugsgebietes des Einzelhandelsstandortes Graz
- Angebot, Preislagen und Markenbesatz identisch
- Schlussfolgerung: **Umsatz** der SCS wurde überwiegend dem **Einzelhandelsstandort Graz** entzogen





- **Maximalvariante**

- SCS wäre an diesem Standort nie gebaut worden und würde heute neu in den Markt eintreten
- mind. 70 % des Umsatzes der SCS wären durch den Einzelhandel der Stadt Graz gebunden worden

- **Minimalvariante**

- basiert auf 5 räumlich getrennten Einkaufszentren ohne die „Interessentenwege“ (rechtskonform)
- Gesamtumsatz der SCS würde um mind. 20 % sinken; davon wären dann mind. 70 % des Umsatzes durch den Einzelhandel der Stadt Graz gebunden worden

Ermittlung des Umsatzabzuges durch die SCS



	Maximalvariante	Minimalvariante
Umsatzabzug in Graz insgesamt	196 – 197 Mio. €	39 Mio. €
Umverteilungsquote in Graz insgesamt	8 %	1 – 2 %
Umsatzabzug im Bereich Bekleidung / Schuhe / Sport in Graz	80 Mio. €	20 Mio. €
Umsatzumverteilungsquote im Bereich Bekleidung / Schuhe / Sport in Graz	13 %	3 – 4 %

- SCS hatte bzw. hat negative Auswirkungen auf den Einzelhandelsstandort Graz
- Umsatzabzug durch SCS führte zu einem „strukturenschädigten Ausmaß“ für gewisse Grazer Geschäftslagen

Weitere Auswirkungen durch die SCS



- Zwang zur Anpassung und teilweise Liberalisierung der städtischen Flächenwidmungspolitik der Stadt Graz
- Reduktion der Flächennachfrage von Einzelhandelsfilialisten
- Negativer Einfluss auf die Mietpreise
- Erhöhte kommunale Ausgaben zur Stabilisierung und Sicherung der Einzelhandelsfunktion betroffener Geschäftslagen
- Rückgang der kommunalen Einnahmen und Umschichtung im Haushalt zu Lasten anderer Aufgaben
- Nur Anfangs spürbare Auswirkungen auf die Bezirkshauptstädte im Umland. Hier v.a. Umlenkung bislang bereits nach Graz abfließender Kaufkraft auf die SCS

Konsequenzen einer nachträglichen „Legalisierung“ der SCS durch eine Einzelstandortverordnung der Landesregierung



- rechtliche Absicherung einer raumordnerischen Fehlentwicklung
- Betreiber hat die Möglichkeit für flexibleres Agieren in der Optimierung der Flächen- und Nutzungskonzepte
- Steigerung des marktseitigen Immobilienwertes der SCS um mind. 43 Mio. €; bei entsprechenden investorentseitigen Risikozuschlägen könnte der Immobilienwert der SCS um über 100 Mio. € steigen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!