




2013/2014

# Einzelhandelsmonitor

 Regensburger Altstadt

## Informationen zum Einzelhandelsstandort Regensburg 2013

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Kaufkraftkennziffer:    | 112,5 |
| Umsatzkennziffer:       | 178,9 |
| Zentralitätskennziffer: | 158,8 |

|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| Einzugsgebiet:  | ca. 680.000 Personen       |
| Verkaufsfläche: | ca. 445.000 m <sup>2</sup> |
| Betriebe:       | ca. 1.385                  |

*Kaufkraft- und Umsatzkennziffer: Diese Kennziffern je Einwohner beziehen sich stets auf den Bundesdurchschnitt (Index = 100). Ein Index von 110 sagt aus, dass in dieser Region im Vergleich zum Bundesdurchschnitt pro Einwohner 10 % mehr Kaufkraft vorliegt bzw. im Einzelhandel umgesetzt wird.*

*Zentralitätskennziffer: Eine Kennziffer von mehr als 100 bedeutet, dass ein Kaufkraftzufluss stattfindet. D.h. in dieser Stadt wird mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt als die dort lebende Bevölkerung im Einzelhandel zur Verfügung hat.*

# Regensburg – Spitze an der Donau

Regensburg ist das kulturelle, wissenschaftliche und wirtschaftliche Zentrum der ostbayerischen Region. Geprägt ist die Wirtschaft vom verarbeitenden Gewerbe – zahlreiche Weltunternehmen wie BMW, Siemens oder Osram haben sich angesiedelt. Als Standort mehrerer Hochschulen und des Universitätsklinikums besteht ein hervorragender Zugang zu Wissenschaft und Bildung.

- Die Stadt weist als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort eine positive Bevölkerungsentwicklung auf. Rund 154.230 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz lebten Ende 2013 in der Stadt, 1.700 Personen mehr als im Vorjahr.
- Regensburg verfügt über einen sehr hohen Arbeitsplatzbesatz. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort liegt mit 765 Beschäftigten pro 1.000 Einwohner (mit Hauptwohnsitz) bundesweit im Spitzenfeld (Stand: Juni 2013).
- Mit 4,5 % ist die Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen in der Stadt Regensburg sehr niedrig (Stand: Juni 2013).

## Informationen zum Einzelhandels- standort Regensburger Altstadt 2013

### Einzelhandelsbetriebe

Verkaufsfläche: 72.500 m<sup>2</sup>

Betriebe: 560

Ø Betriebsgröße: 129 bzw. 110 m<sup>2</sup>  
(mit und ohne Galeria Kaufhof)

### Leerstände

Verkaufsfläche: 3.600 m<sup>2</sup>

Betriebe: 37

Leerstandsquote: 4,7 %  
(bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche)

Quelle: eigene Erhebung, Amt für Stadtentwicklung, September 2013

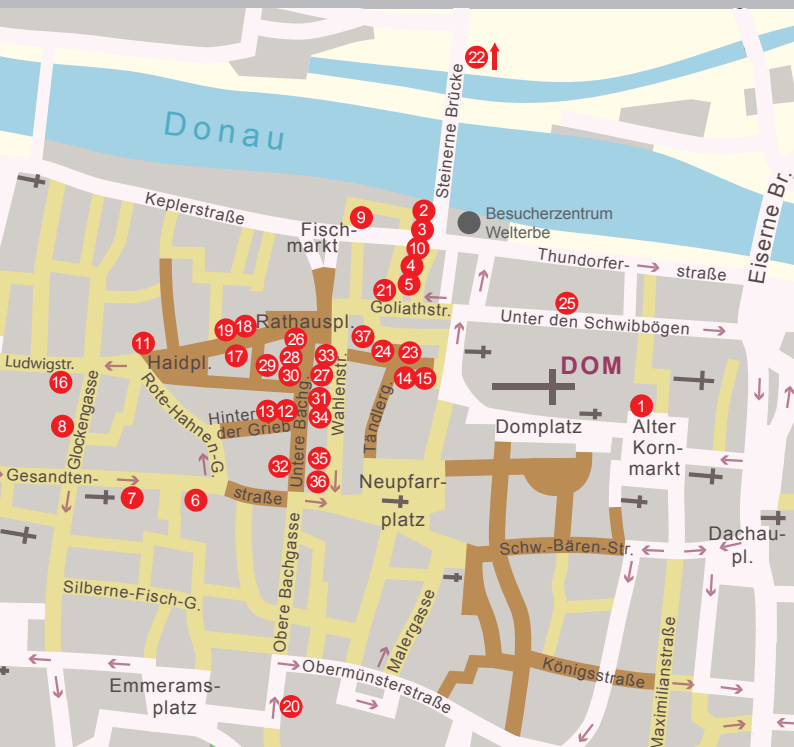


Umgriff Regensburger Altstadt

# Regensburger Altstadt – einzigartig

Das UNESCO-Welterbe Regensburger Altstadt mit Stadthof bewahrt den mittelalterlichen Charme aus vergangenen Jahrhunderten und entwickelt sich stetig weiter. Die Altstadt ist der zentrale und lebendige Stadtbereich, in dem verschiedenste Nutzungen wie Wohnen und Arbeiten, aber auch Kultur, Dienstleistungen, Handwerk, Handel und Gastronomie dicht neben- und übereinander ihren Platz finden. Die historische Altstadt bildet seit jeher den Mittelpunkt des Regensburger Einzelhandels. Rund 16 % der städtischen Verkaufsfläche und 40 % der Betriebe befinden sich hier.

- Rund 13.000 Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz leben in der Altstadt, einem beliebten Wohnstandort.
- Geprägt ist der Regensburger Altstadteinzelhandel durch seine überwiegend kleinteilige Nutzungsstruktur.
- Die engen Gassen und die Vielzahl an Baudenkmalern sind einzigartig und verleihen den Einzelhandelsbetrieben in der Altstadt ein Alleinstellungsmerkmal.



Teilnehmende Einzelhändler 2012 (oben);

Plakette der Teilnehmer und Logo „Deutschland – Land der Ideen“ (rechts)

# Einkaufserlebnis Welterbe – Das Flair der Baudenkmäler entdecken

Die Regensburger Altstadt bietet eine gelungene Verknüpfung von historischer Bausubstanz und Einzelhandel. Zahlreiche Gebäude, die als Baudenkmäler eingetragen sind, werden durch Geschäfte und Boutiquen mit neuem Leben erfüllt. Dies trifft auf rund zwei Drittel der 560 Einzelhandelsbetriebe zu.

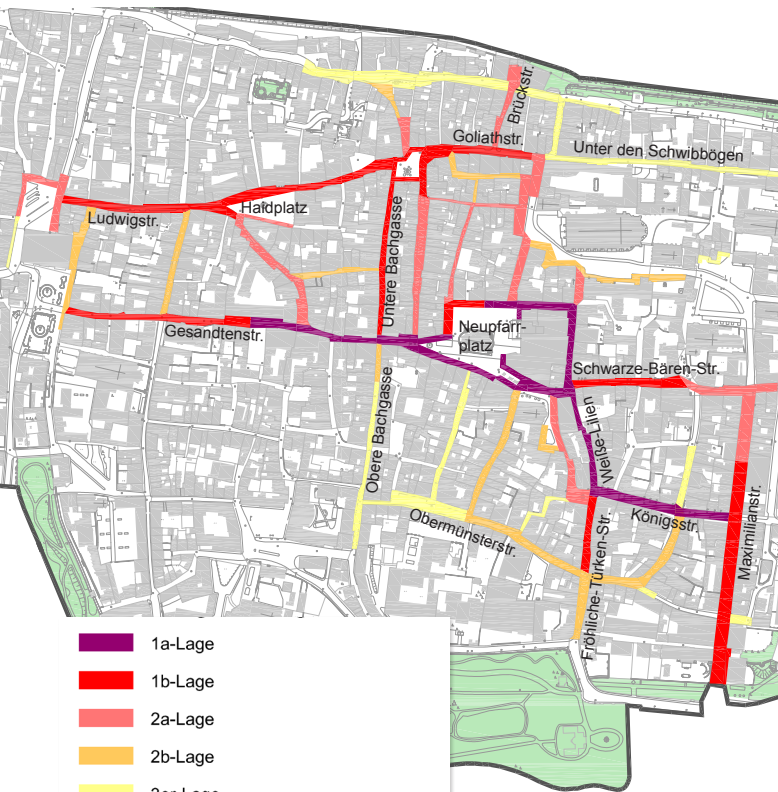
Um diese Besonderheit herauszustellen, wurde die Standortmarketing-Aktion „Einkaufserlebnis Welterbe“ entwickelt. Handliche „Steckbriefe“ in den teilnehmenden Einzelhandelsbetrieben informieren über die Geschichte der Räumlichkeiten und die heutige Nutzung. Die Flyer ziehen Kulturinteressierte in die Läden der Altstadt und der Einzelhandel profitiert vom historischen Schatz der Stadt Regensburg. 2011 wurde diese Aktion beim bundesdeutschen Wettbewerb „Deutschland – Land der Ideen“ in der Kategorie Kultur ausgezeichnet. 2012 beteiligten sich 37 Betriebe an der Aktion, die im Herbst 2014 mit rund 50 Teilnehmern fortgeführt und ausgebaut wird.



Deutschland  
Land der Ideen



Ausgewählter Ort 2011



Bestimmung der Einzelhandelsgeschäftslagen anhand von Passantenfrequenzen, Geschäftsbesatz und Bodenrichtwerten.



# Shopping in einem engmaschigen Einkaufsnetz

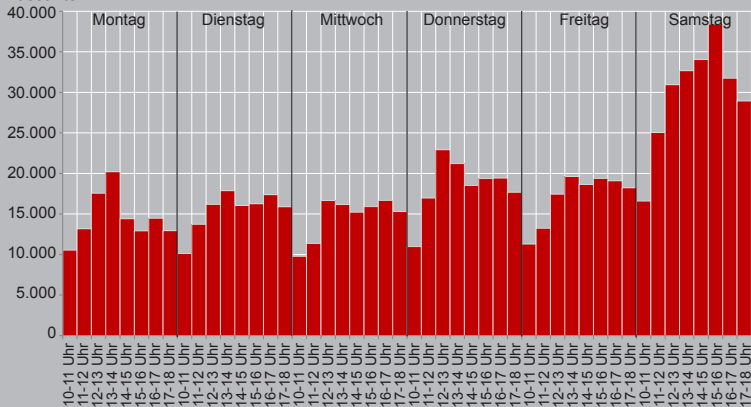
Auch wenn sich die Einkaufsbereiche der Altstadt in einen moderneren und einen stärker historisch geprägten Bereich unterscheiden lassen, so sind sie dennoch nicht mit den bundesweit typischen, uniformen Fußgängerzonen vergleichbar. In Regensburg besteht ein weit verzweigtes Netz aus Einkaufsstraßen und -gassen – einer italienischen Innenstadt ähnelnd. Demzufolge ist ein Vergleich der Passantenfrequenzen mit anderen Städten und deren Geschäftslagen nur eingeschränkt möglich.

Nicht jede Einkaufslage in der Altstadt ist gleich – die Anzahl der Passanten, der Geschäftsbesatz und die Attraktivität der Nutzungen sind sehr unterschiedlich. In Regensburg werden die Geschäftslagen von der 1a- bis hin zur 3er-Lage in fünf Stufen differenziert, das heißt von der besten Lage bis hin zur Randlage. Infolge von Neuansiedlungen, aber auch städtebaulichen Maßnahmen können Standorte aufgewertet werden – Einkaufslagen verändern sich, so wie beispielsweise die Ludwigstraße. Die Lageeinteilung wird deswegen alle zwei Jahre überprüft und in einer Karte dargelegt.

# Wochenganglinie Passantenfrequenz

(Summe aller Standorte, Mo-Sa, 10-18 Uhr – Kernöffnungszeiten)

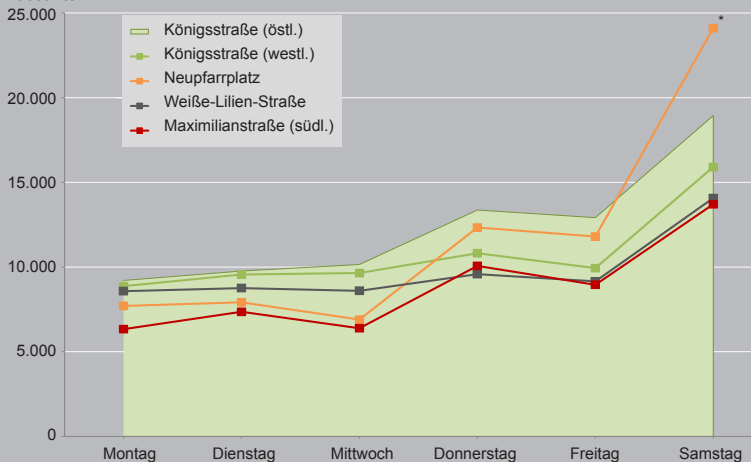
Passanten



## TOP-Standorte im Wochenverlauf

(Mo-Sa, 10-18 Uhr – Kernöffnungszeiten)

Passanten



\* Samstagwert Neupfarplatz infolge einer Veranstaltung verzerrt

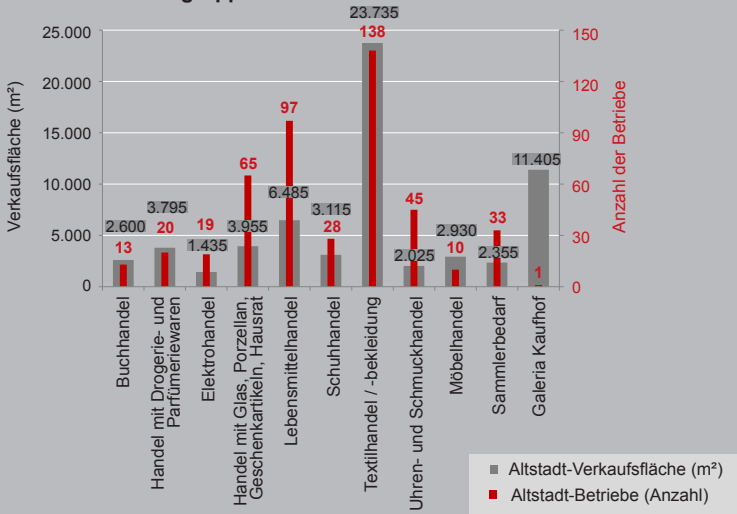
# Die Altstadt zieht Kunden an – die gefragtesten Lagen

Im September 2013 erfolgte eine einwöchige Frequenzerhebung der Passanten an insgesamt 10 Standorten mit 23 Zähllinien. Von Montag bis Samstag, 8 bis 20 Uhr, liegen nun objektive Daten vor, die im zweijährigen Rhythmus fortgeschrieben werden sollen.

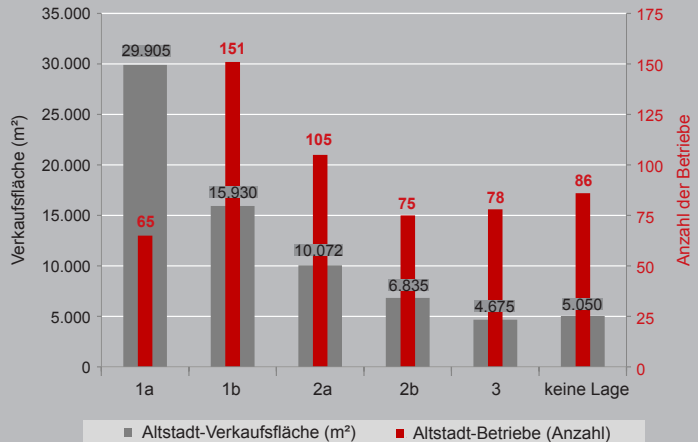
Höchste Passantenfrequenzen in der Altstadt:

- **Tage:**  
Donnerstag und Samstag
- **Zeiten:**  
Wochentag 12-14 Uhr (Mittagspause) und 16-17 Uhr,  
Samstag 15-16 Uhr
- **Straßen:**  
östliche und westliche Königsstraße, Weiße-Lilien-Straße, Neupfarrplatz und südliche Maximilianstraße
- **Höchstes Passantenaufkommen:**  
östliche Königsstraße – als best frequentierte Straße – mit einem wöchentlichen Passantenaufkommen von rund 90.000 (Mo-Sa, 8-20 Uhr) bzw. 75.000 (Mo-Sa, 10-18 Uhr)

## TOP 10 Branchengruppen



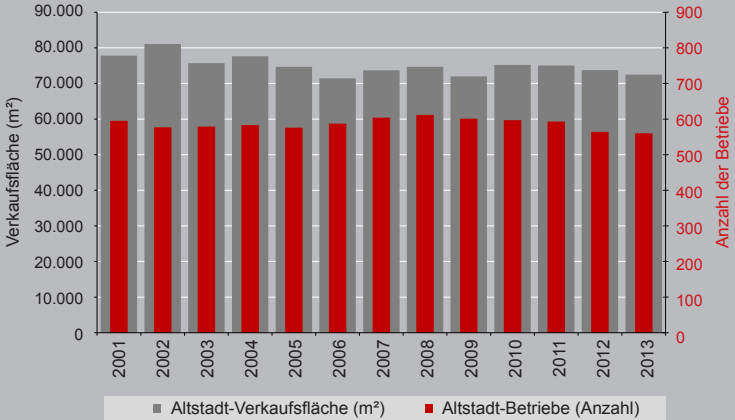
## Verteilung nach Geschäftslagen



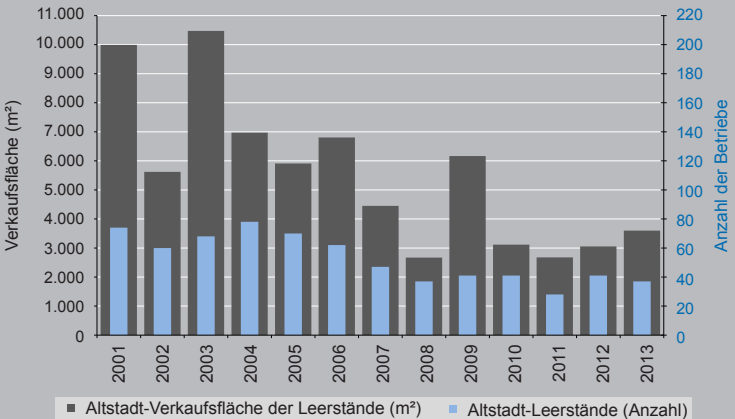
# Erstklassig einkaufen im Herzen Regensburgs

- Unter den Branchen stellen die Bekleidungsgeschäfte mit 33 % der Fläche die größte Gruppe dar, dem allgemeinen Trend der „Textilisierung“ folgend.
  - 9 % der Fläche entfallen auf den Lebensmittelhandel, ein Hinweis auf die noch eher traditionelle, aber auch wohnortnahe Struktur der innerstädtischen Branchenzusammensetzung.
  - Das innerstädtischen Leitsortiment Schuhe nimmt nur 4 % der Fläche ein, so dass hier noch ein deutliches Entwicklungspotenzial besteht.
- 
- Die Einzelhandelsverkaufsfläche der Altstadt teilt sich zu 63 % in die 1er-, 23 % in die 2er- und 7 % in die 3er-Lage auf. Weitere 7 % befinden sich außerhalb der definierten Geschäftslagen.
  - Bei der Betrachtung der Betriebe befinden sich 39 % in der 1er-, 32 % in der 2er- und 14 % in der 3er-Lage. Weitere 15 % der Geschäfte sind außerhalb der Geschäftslagen.
  - Während in den besten Lagen vor allem Filialisten mit größeren Verkaufsräumen zu finden sind, konzentrieren sich in den Gassen zunehmend kleinere, individuelle Einzelhandelsbetriebe.

## Entwicklung Einzelhandel



## Entwicklung Leerstände (inkl. Umbau)



# Die Einzelhandelsentwicklung im Blick behalten

- Der Einzelhandel in der Altstadt ist tendenziell durch einen Rückgang der Verkaufsfläche und der Betriebe gekennzeichnet.
- Dies basiert vor allem darauf, dass heutige Einzelhandelsflächen meist auf die Erdgeschosszone beschränkt werden. Hinzu kommt, dass zunehmend auch weitere Nutzungen um die gut frequentierten Geschäftslagen konkurrieren (z. B. Friseure, Maklerbüros).
- 2013 konnten neue Flächen für den Einzelhandel gewonnen und besetzt werden (südliche Maximilianstraße).
  
- Die Leerstände in der Regensburger Altstadt haben sich durch den Einsatz eines Kümmerers für die Altstadt seit 2006 verringert.
- Aktuell liegt die Leerstandsquote bezogen auf die Verkaufsfläche bei unter 5 %. Diese Größe ist für eine Fluktuation unerlässlich und hat keine Auswirkungen auf die Standortattraktivität.
- Dies kommt auch dadurch zum Ausdruck, dass bei neun Betrieben mit einer Fläche von rund 1.500 m<sup>2</sup> nur ein kurzfristiger Leerstand infolge von Umbaumaßnahmen vorliegt.

# Aktivitäten – unser Service

**Altstadtkümmerer:** Zentrale Anlaufstelle und neutrale Plattform für Wirtschaftsbetriebe, Hauseigentümer und Makler – Information, Beratung und Kontakte.

**Gewerbeimmobilienbörse:** Kostenlose Plattform für Angebot und Nachfrage von gewerblichen Objekten.  
[www.regensburg.de/wirtschaft](http://www.regensburg.de/wirtschaft) (→ Gewerbeflächen)

**Gewerblicher Mietpreisspiegel:** Erste Anhaltspunkte zu Preisen für Laden-, Büro- und Produktionsflächen.  
[www.regensburg.de/wirtschaft](http://www.regensburg.de/wirtschaft) (→ Gewerbeflächen)

**Mehr Informationen zum Einzelhandel:**  
[www.regensburg.de/rathaus](http://www.regensburg.de/rathaus)  
(→ Amt für Stadtentwicklung, Entwicklungsplanung)

## Kontakt:

Alexandra Klos, Amt für Stadtentwicklung,  
E-Mail: [klos.alexandra@regensburg.de](mailto:klos.alexandra@regensburg.de), Telefon: 0941/507-1667

Alfred Helbrich, Altstadtkümmerer / Amt für Wirtschaftsförderung,  
E-Mail: [helbrich.alfred@regensburg.de](mailto:helbrich.alfred@regensburg.de), Telefon: 0941/507-2850