

Inhaltsverzeichnis

TEIL I	1
1. EINLEITUNG	1
1.1. PROBLEMSTELLUNG	2
1.2. AUFBAU DER ARBEIT	2
2. DER BRANCHENMIX	3
2.1. DEFINITION	3
2.2. OPTIMALER BRANCHENMIX	3
2.3. BRANCHENMIX IN DER PRAXIS	6
2.3.1. Innenstädte	6
2.3.2. Shopping Center	7
2.3.3. Betreiber typen	9
2.4. ABSATZAGGLOMERATION	11
2.4.1. Branchengleiche Agglomeration	12
2.4.2. Branchenungleiche Agglomeration	13
2.5. DER EINFLUSS DER MIETE AUF DEN BRANCHENMIX	15
3. DER STANDORT	17
3.1. DEFINITION STANDORT	17
3.2. FLUKTUATION UND PERSISTENZ	19

3.3. ARTEN VON STANDORTEN	20
3.3.1. Wohnorientierte (integrierte) Standorte	20
3.3.2. Passantenorientierte Standorte	21
3.3.3. Verkehrsorientierte Standorte	21
3.4. STANDORTFAKTOREN	23
3.4.1. Nachfrage (Absatzpotential)	24
3.4.2. Konkurrenz	28
3.4.3. Verkehr	29
3.5. WEICHE STANDORTFAKTOREN	37
3.5.1. Definition	37
3.5.2. Unternehmensbezogene Standortfaktoren	39
3.5.3. Personenbezogene Standortfaktoren	39
3.5.4. Exkurs: Die Universität als Standortfaktor	41
3.5.5. Die Freizeitfunktion der Stadt	42
3.5.6. Das Kulturangebot der Stadt	44
4. CONCLUSIO	47
TEIL II	49
5. WIENER NEUSTADT, INNENSTADT	49
5.1. METHODIK	49
5.2. BRANCHENMIX IN AUSGEWÄHLTEN STRAßEN	52
5.2.1. Wiener Neustadt Innenstadt Gesamt	54
5.2.2. Hauptplatz	57
5.2.3. Wienerstraße	59

5.2.4.	Herzog-Leopold-Straße	61
5.2.5.	Neunkirchnerstraße	62
5.2.6.	Bahngasse	64
5.2.7.	Herrengasse und Böheimgasse	67
5.2.8.	Adlergasse	68
5.2.9.	Allerheiligenplatz	71
5.2.10.	Sparkassengasse	73
5.2.11.	Brodtschgasse	74
5.2.12.	Kesslergasse	75
5.2.13.	Schulgasse	76
5.3.	ERGEBNISSE DER MÜNDLICHEN BEFRAGUNG	79
5.3.1.	Branchenmix allgemein	80
5.3.2.	Ausgewogener Branchenmix	82
5.3.3.	Branchenintensität	84
5.3.4.	Besuchshäufigkeit	98
5.3.5.	Branchenmixvergleich	108
5.3.6.	Gründe, in ein Einkaufszentrum zu fahren	110
5.3.7.	Magnetmieter in den Einkaufszentren	111
5.3.8.	Positive und negative Faktoren	114
5.3.9.	<i>Unterschiede zwischen Einkaufszentren und Stadtzentren</i>	115
5.3.10.	Wünsche an die Stadt	116
6.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERKENNTNISSE	117
	TABELLENVERZEICHNIS	119
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	120

LITERATURVERZEICHNIS

123

ANHANG

128