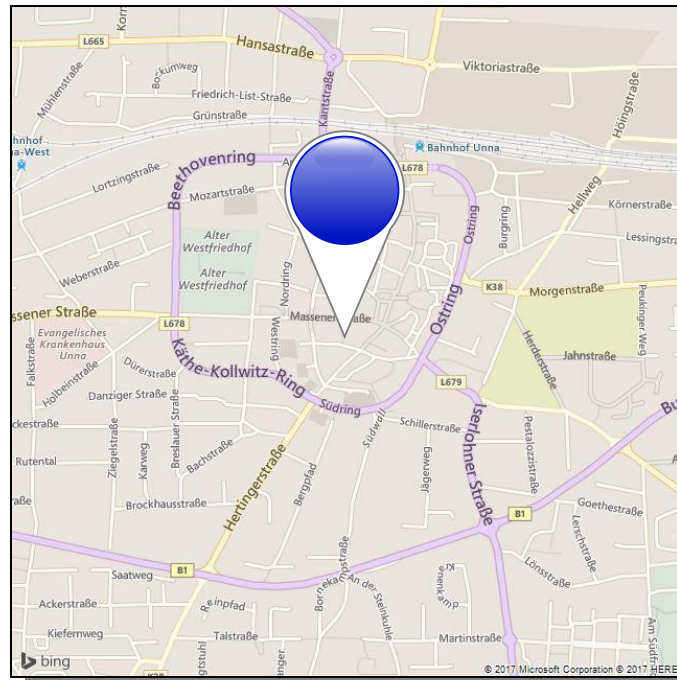


Standortcheck

für das Objekt Zahnarzt Musterpraxis



Flügelstraße 9
59423 Unna

Inhalt:

1. Marktcharakteristik
2. Potenzialprognosen
3. Kundenmagnete und Kooperationspartner

Haftungsausschluss

"Der Online Standortcheck" und "Der City Check" sind Services der gb consite GmbH. Vervielfältigung und Weiterverkauf dieses Berichtes, auch auszugsweise, sind strengstens untersagt. Geodaten © OpenStreetMap und © Microsoft Bing Maps oder © Google Inc. Marktinformationen (einzelhandelsrelevante Kaufkraft, allgemeine Kaufkraft, Zentralität) © panadress marketing intelligence GmbH, 2016. Statistische Daten (Gemeindedaten, Branchendaten) © Destatis 2016, Regionaldatenbank Deutschland; Gebietsstand der Gemeinden 31.12.2015.

Es gelten die allgemeinen Vertrags- und Nutzungsbedingungen der gb consite GmbH in der aktuellen Form.

Die gb consite übernimmt grundsätzlich keine Gewährleistung für die von ihren Nutzern zur Verfügung gestellten Informationen oder getätigten Aussagen. Trotz größtmöglicher Sorgfalt bei der Erstellung haftet gb consite nicht für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der für die Analyse verwendeten und im Rahmen der Analysen erzeugten Zahlen und Daten. Für die genutzten Daten der panadress marketing intelligence GmbH schließen gb consite und panadress marketing intelligence GmbH jedwede Gewährleistungspflicht aus. Die gb consite GmbH schließt weiterhin jedwede Gewährleistungspflicht für Daten von Microsoft Bing Maps, Google, OpenStreetMap und Destatis aus.

gb consite GmbH
Mittenheimer Straße 58
85764 Oberschleißheim

Geschäftsführer
Malte Geschwinder
Knut Büscher

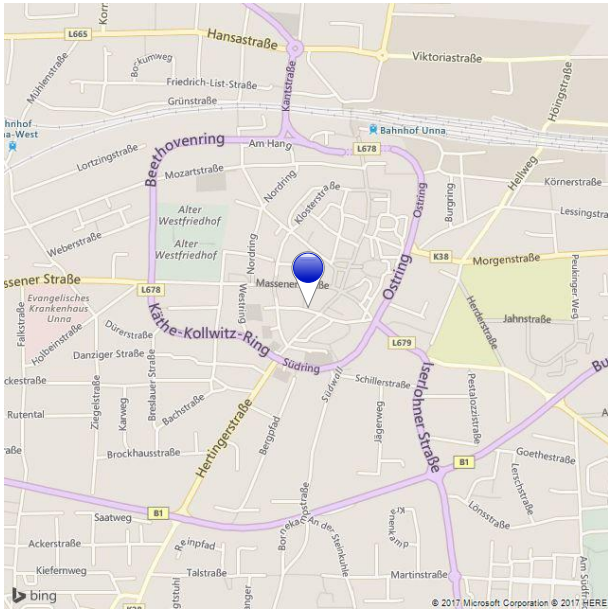
Sitz
Oberschleißheim

Amtsgericht München
HRB 168433

Ust-ID Nr.: DE254841920
Steuernr.: 143/139/70729

Bankverbindung
Kreissparkasse München Starnberg
BLZ: 702 501 50
Konto: 0022362933
IBAN: DE69 70250150 0022362933
SWIFT-BIC: BYLADEM1KMS

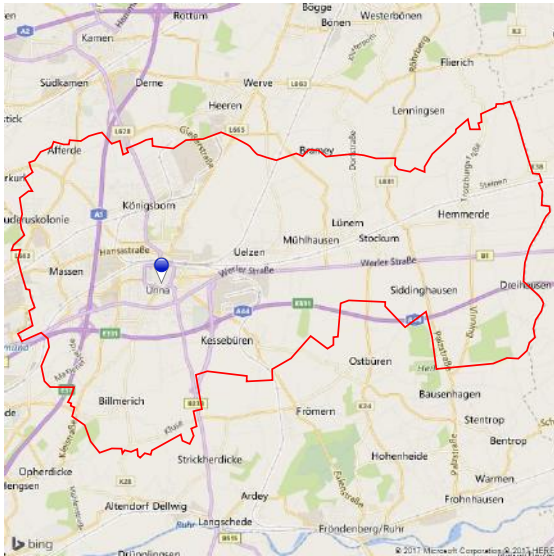
Fon: +49-89-30905297-0
Fax: +49-89-30905297-9
E-Mail: info@gbconsite.de
Internet: www.gbconsite.de



Objekt	Zahnarzt Musterpraxis
Adresse	Flügelstraße 9 59423 Unna
Geschäftsart	Dienstleistung
Branche	Sonstige Dienstleistungen
Dienstleistung	Sonstige Tätigkeiten
Fläche	100 m ²
Analyse-ID	12759
Anmeldename	michael.terwesten@gbconsite.de
Paket	Basis
PayPal Transaktions ID	
Preis	(inkl. MwSt.)
Datum	30.08.2017

Inhaltsverzeichnis

Titel	Seite
Inhalt	2
1. Marktcharakteristik	
Ihr Standort Zahnarzt Musterpraxis in Unna	3
Ihr Einzugsgebiet zu Standort "Zahnarzt Musterpraxis"	4
Wettbewerber im Einzugsgebiet zu Standort "Zahnarzt Musterpraxis"	5
2. Potenzialprognosen	
Abrufwahrscheinlichkeit Ihrer Leistung am Standort "Zahnarzt Musterpraxis"	7
Ihr Kundenpotenzial für Standort "Zahnarzt Musterpraxis"	8
Gesamtes Kundenpotenzial für alle Marktteilnehmer	9
Prognose der Marktanteile der Wettbewerber im Einzugsgebiet	10
3. Kundenmagnete und Kooperationspartner	
Infrastruktur und Frequenzbringer – Definition und Erläuterungen	12
Infrastruktur – Öffentliche Parkmöglichkeiten	13
Infrastruktur – ÖPNV	14
Frequenzbringer – Einkaufszentren, Warenhäuser und Supermärkte	15
Frequenzbringer – Bildungseinrichtungen	16
Frequenzbringer – Behörden	17
Frequenzbringer – Apotheken	18
Frequenzbringer – Banken und Geldautomaten	19
Standortcheck – Zusammenfassung	20
Wirtschaftlichkeitsberechnung	21



Die Raumstrukturtypen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung gliedern die Gemeinden nach Zentrenreichbarkeit (Zentral-, Zwischen- und Periphererraum) sowie Bevölkerungsdichte.

Die Gemeinde **Unna** ist demnach "**Äußerer Zentralraum**".

Die Zentralräume sind große, zusammenhängende städtische Siedlungsgebiete und Siedlungs- und Verkehrskorridore, die sich nicht nur durch hohe Bevölkerungskonzentrationen, sondern auch durch ihr gebündeltes Angebot an Beschäftigungsmöglichkeiten und Versorgungseinrichtungen auszeichnen. Insbesondere spielt das Netz der Fernstraßen eine wesentliche Rolle für die Zugänglichkeit und damit für die Vermittlung räumlicher **Standortattraktivität**.

Auf lediglich elf Prozent der Fläche des Bundesgebietes konzentrieren sich 49 % der Bevölkerung und sogar 57 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Die durchschnittliche Bevölkerungsdichte beträgt hier ca. 1.000 Einwohner je km². Der Zentralraum nimmt damit eine herausragende Stellung im Raumgefüge ein. In den Zentralräumen sind es die Kernstädte, die einen inneren Zentralraum herausbilden. Die Bevölkerungsdichten des inneren Zentralraums liegen mit knapp 1.700 Einwohnern je km² um ein Vielfaches höher als diejenigen des äußeren Zentralraums mit rund 500 Einwohnern je km² der relativ hoch verdichtet ist.

Standortfaktoren für Unna

Merkmal		Unna	BRD	Anteil/Vergleich
Bevölkerung	gesamt	58.724	81.197.537	0,0723 %
	Anteil der 0-15 jährigen	12,73 %	13,16 %	-0,43 %
	Anteil der 15-65 jährigen	64,98 %	65,79 %	-0,81 %
	Anteil der über 65 jährigen	22,28 %	21,05 %	+1,24 %
	Einkünfte je Steuerpflichtigem(r)	33.460,22 €	32.284,81 €	+3,64 %
	Bevölkerungsdichte [Einwohner/km ²]	663	227	+191,85 %
	Zuwanderung bezogen auf Gesamtbevölkerung	5,14 %	6,67 %	-1,53 %
Abwanderung bezogen auf Gesamtbevölkerung		5,08 %	5,99 %	-0,92 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	gesamt	21.161	30.048.103	0,0704 %
	Bezogen auf 15-65 Jährige	55,45 %	56,25 %	-0,79 %
	Ausländer von gesamt	5,69 %	8,21 %	-2,52 %
	Beschäftigtendichte [Beschäftigte/km ²]	238,95	84,08	+184,19 %
Arbeitslose	gesamt	2.346	2.794.664	0,0839 %
	Bezogen auf 15-65 Jährige	6,15 %	5,23 %	+0,92 %
	Ausländer von gesamt	18,24 %	20,16 %	-1,92 %
Landwirtschaft	Betriebe gesamt	100	374.514	0,0267 %
	Betriebe bezogen auf 1000 Einwohner	1,70	4,61	-63,08 %
	Anteil landwirtschaftlicher Nutzfläche	64,59 %	51,66 %	+12,93 %
Verarbeitendes Gewerbe	Betriebe gesamt	43	45.406	0,0947 %
	Beschäftigte bezogen auf Gesamtbevölkerung	6,64 %	7,54 %	-0,90 %
	Beschäftigte bezogen auf 15-65 Jährige	10,22 %	11,46 %	-1,24 %
Gebäude	gesamt	13.410	18.110.835	0,0740 %
	Wohnungen	29.248	40.318.513	0,0725 %
	durchschn. Wohnfläche [m ²]	84,77	85,00	-0,23 %
Tourismus	Beherbergungsbetriebe	7	51.865	0,0135 %
	Gästebetten	432	3.563.595	0,0121 %
	Gästeübernachtungen gesamt	48.579	424.061.525	0,0115 %
	Gästeübernachtungen je Einwohner	0,83	5,22	-84,16 %
Straßenverkehrsunfälle	gesamt	307	389.167	0,0789 %
	bezogen auf 1000 Einwohner	5,23	4,79	+9,08 %
Steuern und Politik in der Gemeinde	Steuern und steuerähn. Einnahmen je Einw.	Keine Angabe	978,95 €	Keine Angabe
	Gewerbsteuerhebesatz	470 %	399 %	71 %
	Grundsteuer B	762 %	455 %	307 %
	Bundestagswahl September 2013	SPD		37,92 %
	letzte Landtagswahl vor 2017	SPD		47,74 %

Erläuterung

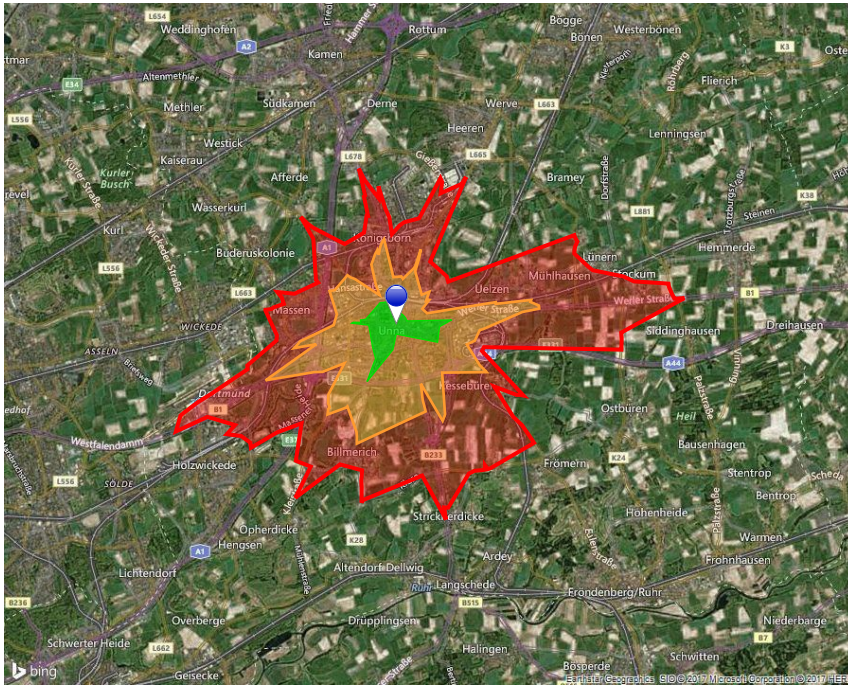
Die statistischen Daten repräsentieren verschiedene **Standortfaktoren** der Gemeinde Ihres Standortes und stellen diese den durchschnittlichen Werten für die Bundesrepublik Deutschland gegenüber. Sie können so z.B. leicht ablesen, ob an Ihrem Standort überdurchschnittlich viele junge oder alte Menschen zu erwarten sind, ob die Einkünfte höher oder der Anteil arbeitsloser Ausländer niedriger ist.

Alle Faktoren, die im Zusammenhang mit den Einwohnern stehen, geben auch wichtige Hinweise auf die zu erwartende **Zielgruppe** an Ihrem Standort! Einen wichtigen **Kostenfaktor** stellen die Gewerbesteuern dar. Oben stehende Tabelle zeigt den Gewerbesteuerhebesatz sowie die Grundsteuer B (für Eigentümer von Gewerbeimmobilien) im Vergleich zum Bundesdurchschnitt.

Anteile (bezogen auf die BRD) werden schwarz, vergleichende Werte (mehr oder weniger im Vergleich zur BRD) werden **blau** und **kursiv** dargestellt.

Datenquelle: Destatis 2016, Regionaldatenbank Deutschland

Für infrastrukturelle Standortfaktoren wie DSL-Verfügbarkeit, Gas-, oder Strompreise empfehlen wir Ihnen Portale wie www.verivox.de.



Legende



Ihr Standort



Einzugsgebiet

4 Fahrminuten



7 Fahrminuten



10 Fahrminuten

Marktinformationen für Ihr Einzugsgebiet

Merkmal	4 Minuten	7 Minuten	10 Minuten	Einzugsgebiet	BRD
Einwohner	10.347	17.999	26.175	54.520	81.197.537
Büroarbeitsplätze	4.123	6.386	6.470	16.979	18.056.947
Bevölkerungsdichte [Einwohner/km²]	3.071	1.145	589	858	227
Anteil der 0-15 jährigen [%]	9,85	12,70	13,45	12,52	13,15
Anteil der 15-25 jährigen [%]	9,51	10,53	11,18	10,65	10,65
Anteil der 25-50 jährigen [%]	23,51	23,00	23,05	23,12	24,87
Anteil der 50-65 jährigen [%]	32,50	32,33	30,62	31,54	30,29
Anteil der über 65 jährigen [%]	24,62	21,44	21,69	22,16	21,03
Anteil der Frauen [%]	52,10	51,96	51,89	51,95	50,94
Ausländeranteil [%]	16,86	5,27	3,61	6,67	9,22
Anzahl der Haushalte	5.429	8.634	11.956	26.018	40.225.798
Einwohner pro Haushalte	1,9	2,1	2,2	2,1	2,0
Anteil der Erwerbstätigen [%]	50,64	51,54	51,44	51,32	50,48
Arbeitslosenquote [%]	8,69	7,32	7,05	7,45	6,18
Index der allgemeinen Kaufkraft	103,23	92,43	89,64	93,14	100,00
Zentralitätsindex	331,31	138,87	57,99	139,96	100,00

Erläuterung

Gemäß unserem Regelwerk, das sich auf die Handelsforschung und auf die Erfahrungswerte zahlreicher Fachleute stützt, ergibt sich aus dem Raumstrukturtyp "Außerer Zentralraum" zusammen mit den von Ihnen angegebenen Dienstleistungen oder Kernsortimenten der Bedarfsfristigkeit "mittelfristig", ein **Einzugsgebiet von bis zu 10 Minuten Fahrweg um Ihren Standort**.

Dieses Einzugsgebiet ist dreigeteilt, wobei nach den Grundsätzen der Handelsforschung von Kunden der inneren Zone (0-4 Minuten) der weitaus größte Teil Ihres Umsatzes (bis zu 70%) hervorgerufen wird. Von Kunden der zweiten Zone (4-7 Minuten) sind ca. 20% Umsatzanteil, von Kunden der dritten, äußeren Zone (7-10 Minuten) nur ca. 10% Umsatzanteil zu erwarten.

Das in diesem Standortcheck ermittelte **Umsatzpotenzial** (Seite (in diesem Paket nicht enthalten)) wird diese pauschale Einteilung Ihres Einzugsgebietes in Abhängigkeit vom Wettbewerb differenzierter darstellen, sodass Sie sehr genau sehen können, von wo genau innerhalb Ihres Einzugsgebietes Sie den meisten Umsatz zu erwarten haben.

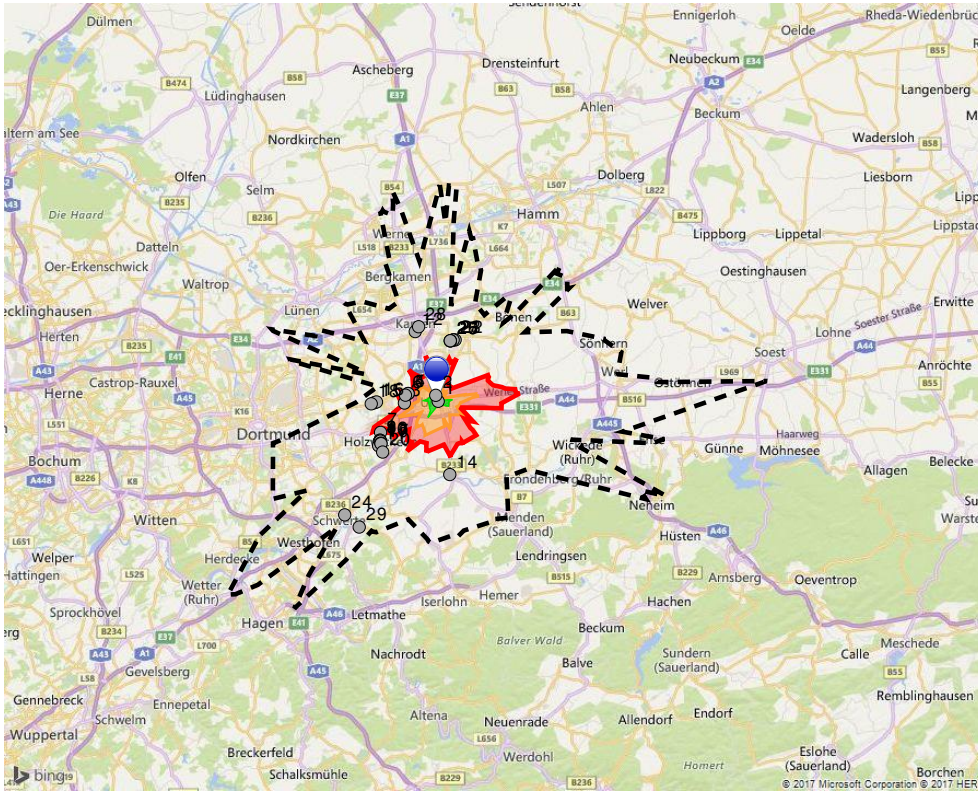
Die **Marktinformationen** oben stehender Tabelle werden für Ihr Einzugsgebiet angegeben und den Durchschnittswerten der BRD gegenüber gestellt.

Unter dem hier verwendeten Begriff **Kaufkraft** wird der Anteil des "verfügbaren Einkommens" der Wohnbevölkerung verstanden, wie es das Statistische Bundesamt in Wiesbaden definiert. Basis ist die Erfassung des Nettoeinkommens inklusive erhaltene Transferleistungen der privaten Haushalte. Steuern und gesetzliche Sozialabgaben sind nicht enthalten.

Die Kaufkraft wird am Wohnort erfasst und sagt somit nicht aus, wo das verfügbare Geld ausgegeben wird.

Alle Indexwerte stellen jeweils den prozentualen Vergleich zur BRD (=100) als Pro-Kopf-Index dar.

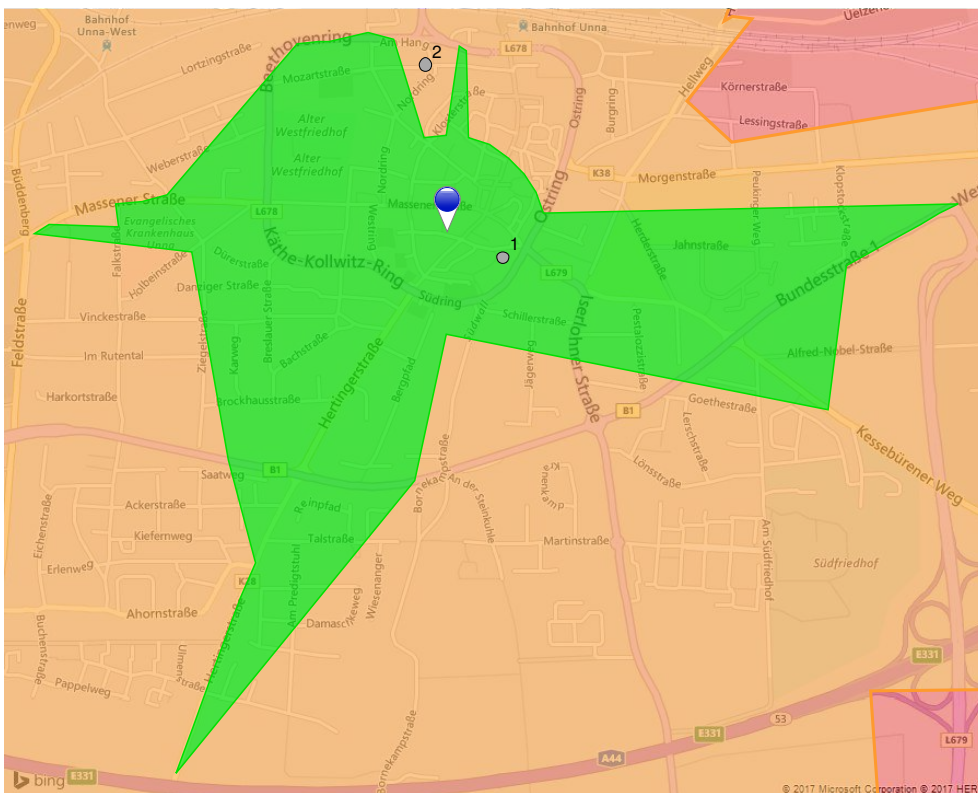
Datenquelle: panadress marketing intelligence GmbH 2016



Legende

- Ihr Standort
- 1** Wettbewerber-ID
- Standorte ihrer Wettbewerber
- Einzugsgebiet**
- 4 Fahrminuten
- 7 Fahrminuten
- 10 Fahrminuten
- 20 Fahrminuten

Wettbewerber im gesamten Einzugsgebiet



Wettbewerber im Nahbereich des Standortes

Liste der Wettbewerber

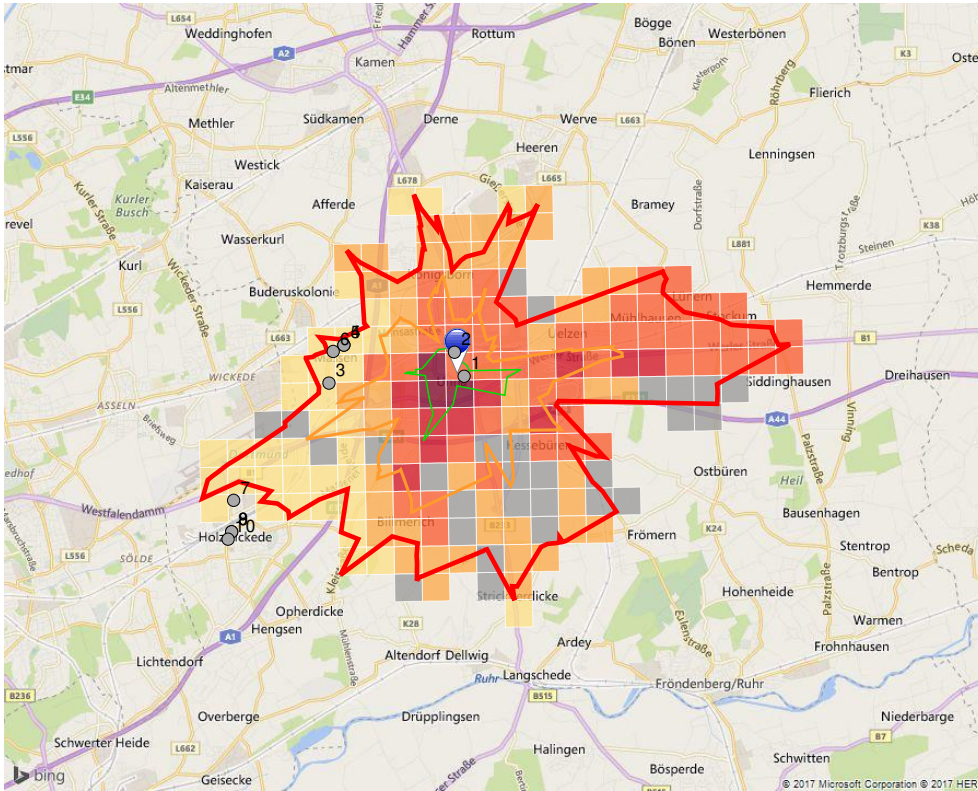
Name	Straße	PLZ	Ort	Fläche	Wegstrecke	Zeit
1 Kieferorthopädie Dr. Gette	Grabengasse 55	59423	Unna	100 m ²	0,2 km	1 Min
2 Nicola Wortmann (Facharzt für Mund-Kiefer-Gesichtschirurgie)	Mozartstraße 1	59423	Unna	100 m ²	1,7 km	5 Min
3 Ulrich Nehlmeyer (Zahnarzt)	Kleiststraße 63	59427	Unna	100 m ²	3,5 km	8 Min
4 Stephanie Pfaff (Zahnarzt)	Massener Hellweg 5	59427	Unna	99 m ²	3,6 km	8 Min
5 Theodor Wortmann (Zahnarzt)	Massener Hellweg 5	59427	Unna	1 m ²	3,6 km	8 Min
6 Volker Zschoernack (Zahnarzt)	Kleiststraße 2	59427	Unna	100 m ²	3,9 km	9 Min
7 Irina Radionova (Zahnarzt)	Friedrichstraße 21	59439	Holzwickede	100 m ²	7,1 km	11 Min
8 Andreas Kockskämper (Zahnarzt)	Hauptstraße 3	59439	Holzwickede	99 m ²	7,7 km	13 Min
9 Barbara Kockskämper (Zahnarzt)	Hauptstraße 3	59439	Holzwickede	1 m ²	7,7 km	13 Min
10 Rolf-Christian Sieben (Zahnarzt)	Hauptstraße 27	59439	Holzwickede	100 m ²	7,9 km	13 Min
11 Holger Detering (Zahnarzt)	Hauptstraße 68	59439	Holzwickede	100 m ²	8,2 km	14 Min
12 Andreas Keitel (Zahnarzt)	Bahnhofstraße 26	59174	Kamen	100 m ²	10,4 km	14 Min
13 Karl-Heinz Schwarz (Zahnarzt)	Alleestraße 6a	59439	Holzwickede	100 m ²	6,9 km	14 Min
14 Andreas Mirwald (Fachzahnarzt für Oralchirurgie)	Hauptstraße 24-26	58730	Fröndenberg	100 m ²	8,8 km	14 Min
15 Robert Kozmacs (Zahnarzt)	Wickeder Hellweg 89-91	44319	Dortmund	100 m ²	6,9 km	15 Min
16 Günter Rothmann (Zahnarzt)	Wickeder Hellweg 110	44319	Dortmund	100 m ²	6,7 km	15 Min
17 Barbara Rütter (Fachzahnarzt für Kieferorthopädie)	Allee 9	59439	Holzwickede	100 m ²	7,1 km	15 Min
18 Uwe Schneider (Zahnarzt)	Wickeder Hellweg 57	44319	Dortmund	100 m ²	7,2 km	15 Min
19 Claudia Albert (Zahnarzt)	Allee 15	59439	Holzwickede	100 m ²	7,2 km	15 Min
20 Levent Tari (Zahnarzt)	Voigtstraße 21	59439	Holzwickede	100 m ²	9,2 km	16 Min
21 Ewa Maria Roll (Zahnarzt)	Mittelstraße 49	59174	Kamen	1 m ²	9,0 km	16 Min
22 Heinz-Adolf Wetzel (Zahnarzt)	Westfälische Straße 10	59174	Kamen	100 m ²	8,9 km	16 Min
23 Zahnarztpraxis Roll	Mittelstraße 49	59174	Kamen	99 m ²	9,0 km	16 Min
24 Zahnärzte (Drs. (NL) Michael Bakker & Drs. (NL) Leontine Bakker)	Am Ostentor 5	58239	Schwerte	100 m ²	15,5 km	18 Min
25 Sabine Nave (Zahnarzt)	Rosenstraße 69	59174	Kamen	1 m ²	7,9 km	18 Min
26 Thomas Nave (Zahnarzt)	Rosenstraße 69	59174	Kamen	99 m ²	7,9 km	18 Min
27 Zahnarztpraxis Nave	Roseneck 18a	59174	Kamen	100 m ²	7,9 km	18 Min
28 Michael Kiss (Zahnarzt)	Burgstraße 21	59174	Kamen	100 m ²	12,1 km	18 Min
29 Zahnarztpraxis Dr. Dotzel	Villigster Straße 14	58239	Schwerte	100 m ²	17,2 km	20 Min

Erläuterung

Wettbewerber sind Unternehmen, die innerhalb des Einflussbereiches Ihres Standortes vergleichbare Dienstleistungen wie Sie anbieten. Diese Wettbewerber und deren **relevante Fläche zur Dienstleistungserbringung** haben Sie selbst über den Online Standortcheck bestimmt. Die relevante Fläche ist diejenige, die der Wettbewerber für die auch von Ihnen angebotenen **Kerndienstleistungen** einsetzt.

Erfasst wurden sowohl Wettbewerber innerhalb des Einzugsgebietes als auch solche, die zwar außerhalb der Reichweite Ihres Standortes liegen, aber durchaus für einige Ihrer potenziellen Kunden bequem erreichbar sein können. In der Regel ist diese Erreichbarkeit begrenzt durch die **verdoppelte Geh- oder Fahrzeit Ihres gesamten Einzugsgebietes**, da sich maximal so Ihr Einzugsgebiet mit dem eines Wettbewerbers überschneiden kann. Diese Zone ist in der Karte durch die äußere, **gestrichelte Linie** gekennzeichnet.

Für die Bestimmung der Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme der Dienstleistung bzw. des Kunden- und Umsatzpotenzials (nur Pluspaket) wurde die Fahrzeit zwischen diesen Wettbewerbsstandorten und den Teilflächen innerhalb Ihres gesamten Einzugsgebietes ermittelt und durch eine Modellberechnung mit dem Attraktivitätsmerkmal (Fläche) der Konkurrenten sowie der sortimentsbezogenen Kaufkraft kombiniert. Hierbei sind die stärksten Konkurrenten, die **Ihrem Standort am nächsten** sind und mit einer großen Fläche und somit **inem umfangreichen Dienstleistungsangebot Kunden anziehen**.



Legende

- Ihr Standort
- 1 Wettbewerber-ID
- 2 Standorte ihrer Wettbewerber
- Einzugsgebiet**
- 4 Fahrminuten
- 7 Fahrminuten
- 10 Fahrminuten
- Abrufwahrscheinlichkeit (%)**
- 0,85 - 4,48
- 4,48 - 8,11
- 8,11 - 11,74
- 11,74 - 15,37
- 15,37 - 19,00
- Teilfläche ohne Besiedlung

Abrufwahrscheinlichkeit - Tops

Standort	Wahrscheinlichkeit gesamt
Einzugsgebiet Zahnarzt Musterpraxis	7,29 %

Tops	Teilfläche	Wahrscheinlichkeit
1	Bornekampstraße (Unna)	19,00 %
2	Mozartstraße (Unna)	18,98 %
3	Ackerstraße (Unna)	17,97 %
4	Hertingerstraße (Unna)	13,28 %
5	Im grünen Winkel (Unna)	12,89 %
6	Marie-Curie-Straße (Unna)	12,84 %
7	Harkortstraße (Unna)	12,43 %
8	Hertingerstraße (Unna)	12,36 %
9	Eichendorffweg (Unna)	12,27 %
10	Otto-Hahn-Straße (Unna)	12,26 %
11	Werler Straße (Unna)	11,97 %
12	Werler Straße (Unna)	11,83 %
13	Hibbingser Weg (Unna)	11,83 %
14	Morgenstraße (Unna)	11,72 %
15	Auf der Höhe (Unna)	11,70 %

Nr.	Die 10 nächsten Wettbewerber	Fläche	Zeit
1	Kieferorthopädie Dr. Gette	100 m ²	1 Min
2	Nicola Wortmann (Facharzt für Mund-Kiefer-Gesichtschirurgie)	100 m ²	5 Min
3	Ulrich Nehlmeyer (Zahnarzt)	100 m ²	8 Min
4	Stephanie Pfaff (Zahnarzt)	99 m ²	8 Min
5	Theodor Wortmann (Zahnarzt)	1 m ²	8 Min
6	Volker Zschernack (Zahnarzt)	100 m ²	9 Min
7	Irina Radionova (Zahnarzt)	100 m ²	11 Min
8	Andreas Kockskämper (Zahnarzt)	99 m ²	13 Min
9	Barbara Kockskämper (Zahnarzt)	1 m ²	13 Min
10	Rolf-Christian Sieben (Zahnarzt)	100 m ²	13 Min

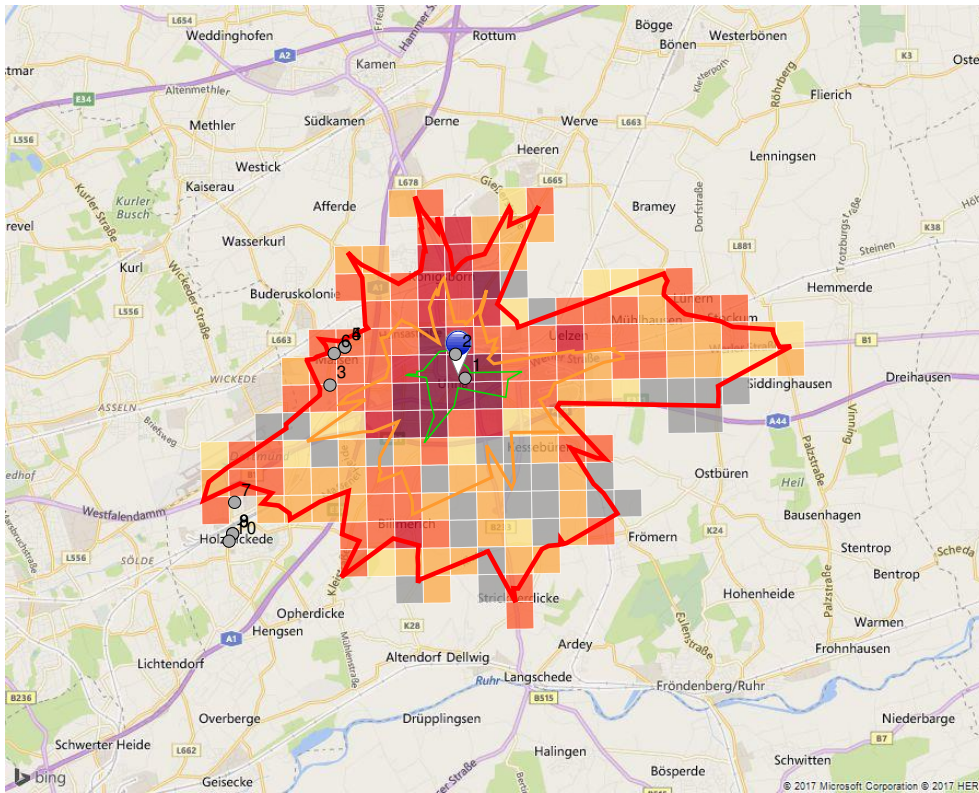
Erläuterung

Die **Abrufwahrscheinlichkeit** gibt an, zu welchem Prozentsatz die Einwohner des Einzugsgebietes voraussichtlich an Ihrem Standort Dienstleistungen abrufen werden.

Die erste Tabelle gibt die Gesamtwahrscheinlichkeit des gesamten Einzugsgebietes für den Abruf bei Ihnen an, die Abrufwahrscheinlichkeiten für alle Wettbewerber in Summe ergibt 100%.

Die **Tops** zeigen die Teilgebiete innerhalb des Einzugsgebietes mit den höchsten Abrufwahrscheinlichkeiten. Diese Teilgebiete sind auch in der Karte unterschiedlich stark eingefärbt. Je **dunkler eine Teilfläche** ist, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass deren Einwohner an Ihrem Standort Dienstleistungen abrufen und Sie dieses Gebiet mit einem **hohen Marktanteil** belegen können.

Die Abrufwahrscheinlichkeit ist keine gewichtete Größe, sondern das abstrakte Ergebnis der Modellberechnung nach der Huff-Methode. Die Kernaussage ist: „**von wo kommen meine Kunden?**“; die Frage, wie viele es sein werden oder wie viel Umsatz durch diese erzielt werden kann, wird anschließend mit dem **Kunden- bzw. Umsatzpotenzial** (Umsatzpotenzial nur im Pluspaket) beantwortet. Der Mehrwert der Kartendarstellung liegt vor allem in der Verdeutlichung der Konkurrenzsituation; das Kräftespiel zwischen Ihnen und Ihren Wettbewerbern wird sehr gut erkennbar.



Legende

- Ihr Standort
- 1 Wettbewerber-ID
- 2 Standorte ihrer Wettbewerber
- Einzugsgebiet**
- 4 Fahrminuten
- 7 Fahrminuten
- 10 Fahrminuten
- Kundenpotenzial**
- 0 - 0
- 0 - 4
- 4 - 54
- 54 - 104
- 104 - 248
- Teilfläche ohne Besiedlung

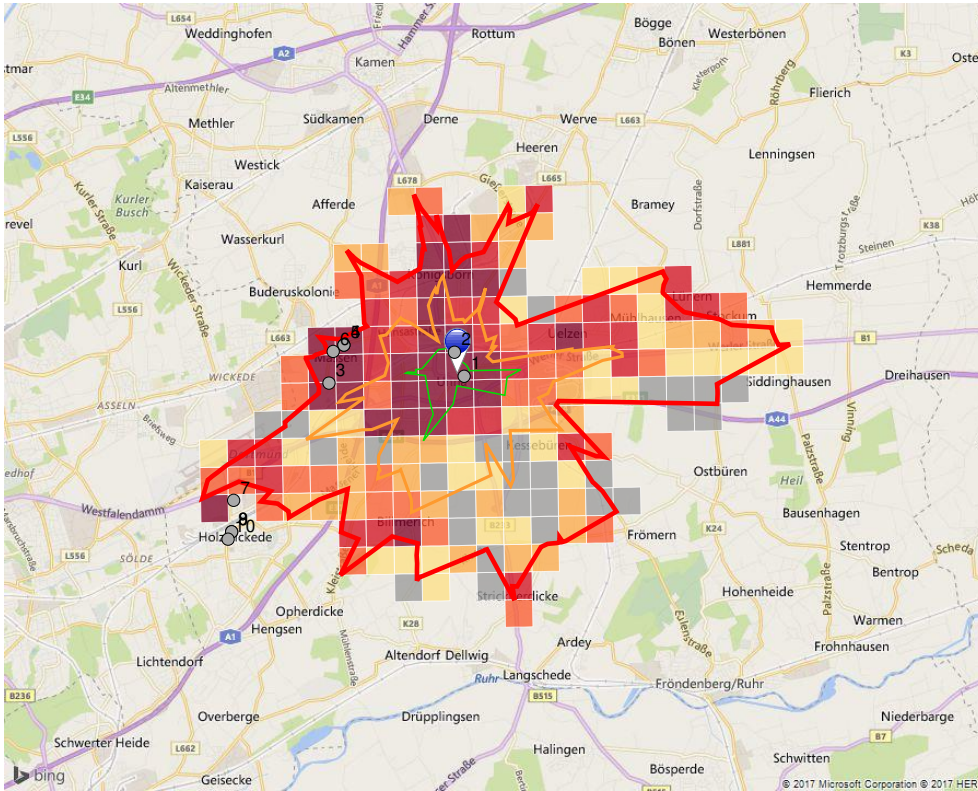
Kundenpotenzial für Ihren Standort - Tops

Kundenbindung Ihres Standortes		Kunden	Tops		Teilfläche	Kundenpotenzial
Einzugsgebiet Zahnarzt Musterpraxis		4.332	1	Mozartstraße (Unna)	248	
			2	Ackerstraße (Unna)	230	
			3	Krummfuß (Unna)	210	
			4	Im grünen Winkel (Unna)	193	
			5	Tannenweg (Unna)	190	
			6	Lortzingstraße (Unna)	175	
			7	Bornekampstraße (Unna)	158	
			8	Eichendorfweg (Unna)	158	
			9	Hermann-Hesse-Straße (Unna)	142	
			10	Harkortstraße (Unna)	120	
			11	Alteheide (Unna)	117	
			12	Am Gasometer (Unna)	100	
			13	An der Röhrenstrecke (Unna)	99	
			14	Birkenweg (Unna)	98	
			15	Feuerdornweg (Unna)	98	

Nr.	Die 10 nächsten Wettbewerber	Fläche	Zeit
1	Kieferorthopädie Dr. Gette	100 m ²	1 Min
2	Nicola Wortmann (Facharzt für Mund-Kiefer-Gesichtschirurgie)	100 m ²	5 Min
3	Ulrich Nehlmeyer (Zahnarzt)	100 m ²	8 Min
4	Stephanie Pfaff (Zahnarzt)	99 m ²	8 Min
5	Theodor Wortmann (Zahnarzt)	1 m ²	8 Min
6	Volker Zschernack (Zahnarzt)	100 m ²	9 Min
7	Irina Radionova (Zahnarzt)	100 m ²	11 Min
8	Andreas Kockskämper (Zahnarzt)	99 m ²	13 Min
9	Barbara Kockskämper (Zahnarzt)	1 m ²	13 Min
10	Rolf-Christian Sieben (Zahnarzt)	100 m ²	13 Min

Erläuterung

Das Kundenpotenzial für Ihren Standort gibt an, wie viele potenzielle Kunden innerhalb Ihres Einzugsgebietes zu erwarten sind. Die Prognose wurde ermittelt aus der Abrufwahrscheinlichkeit und der, den Teilflächen Ihres Einzugsgebietes zu Grunde liegenden **Einwohnerzahl**. Die erste Tabelle gibt das Kundenpotenzial des gesamten Einzugsgebietes an. Die **Tops** zeigen die Teilgebiete innerhalb des Einzugsgebietes mit dem höchsten Kundenpotenzial. Diese Teilgebiete sind auch in der Karte unterschiedlich stark eingefärbt. Je **dunkler eine Teilfläche** ist, desto höher ist Ihr Kundenpotenzial bzw. Ihr zu erwartender Marktanteil. Das **Kundenpotenzial** liefert eine **absolute Größe**. Die Kernaussage ist: „**von wo kommen die meisten Kunden?**“. Dies beantwortet aber nicht unbedingt die Frage „von wo kommt der meiste Umsatz?“, da es z.B. durchaus Teilflächen mit vorrangig wohlhabender Bevölkerung geben kann, die trotz geringem Kundenpotenzial (wenig Einwohner) ein hohes Umsatzpotenzial bieten können (wegen höherer Einkommen). Der Mehrwert der Kartendarstellung liegt vor allem in der Verdeutlichung Ihrer **Potenzialgebiete für Stammkundschaft**. Für einen gezielten und effizienten Werbemittelinsatz empfehlen wir Ihnen die Auswertung „**Umsatzpotenzial**“ aus dem **Pluspaket** des Online Standortcheck. Nutzen Sie **Frequenzbringer** (z.B. Ärzte) in den kundenstarken Gebieten als Multiplikatoren, indem Sie Flyer auslegen! **Sprechen Sie mit Ihrem Anzeigenblatt oder der örtlichen Agentur für Prospektverteilung vor Ort!** In der Regel ist es kostengünstig möglich, nur Ihre Top-Gebiete mit Flyern o.ä. zu versorgen. In diesem Fall kommen Aktionen in Frage, die besonders Ihre (potenzielle) Stammkundschaft ansprechen wird.



Legende

- Ihr Standort
- 1** Wettbewerber-ID
- Standorte ihrer Wettbewerber
- Einzugsgebiet**
- 4 Fahrminuten
- 7 Fahrminuten
- 10 Fahrminuten
- Kundenpotenzial**
- 2 - 20
- 20 - 68
- 68 - 224
- 224 - 737
- 737 - 2.527
- Teilfläche ohne Besiedlung

Kundenpotenzial für alle Wettbewerber - Tops

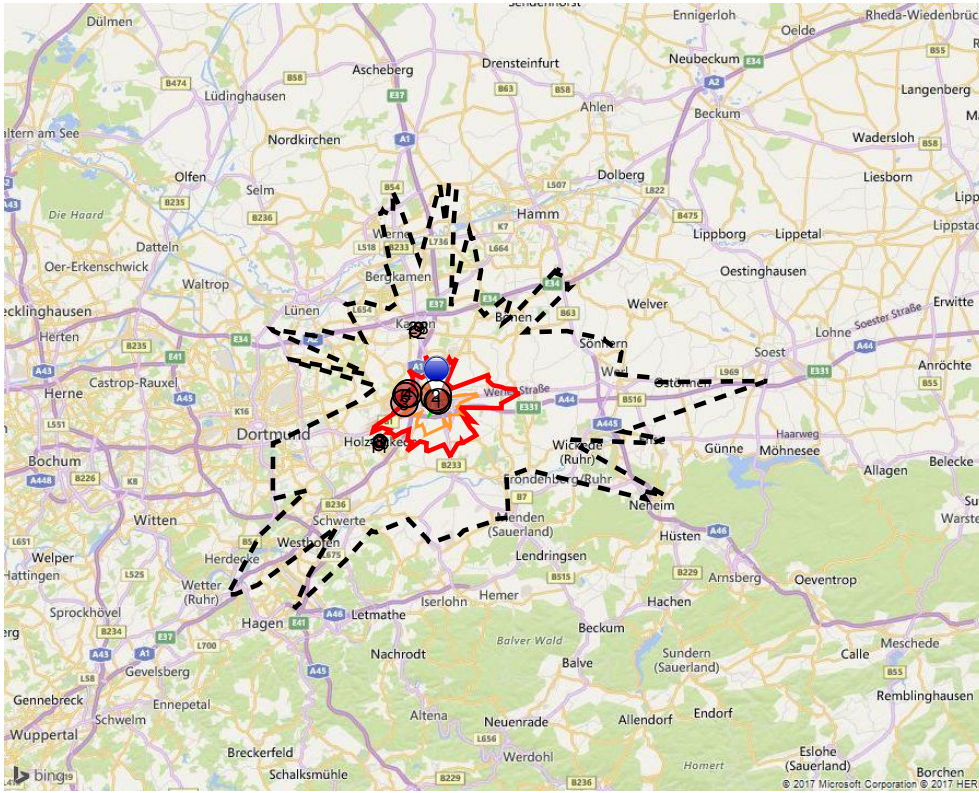
Kundenbindung aller Wettbewerber	Kundenpotenzial
Einzugsgebiet Zahnarzt Musterpraxis	54.520

Nr.	Die 10 nächsten Wettbewerber	Fläche	Zeit
1	Kieferorthopädie Dr. Gette	100 m ²	1 Min
2	Nicola Wortmann (Facharzt für Mund-Kiefer-Gesichtschirurgie)	100 m ²	5 Min
3	Ulrich Nehlmeyer (Zahnarzt)	100 m ²	8 Min
4	Stephanie Pfaff (Zahnarzt)	99 m ²	8 Min
5	Theodor Wortmann (Zahnarzt)	1 m ²	8 Min
6	Volker Zschernack (Zahnarzt)	100 m ²	9 Min
7	Irina Radionova (Zahnarzt)	100 m ²	11 Min
8	Andreas Kockskämper (Zahnarzt)	99 m ²	13 Min
9	Barbara Kockskämper (Zahnarzt)	1 m ²	13 Min
10	Rolf-Christian Sieben (Zahnarzt)	100 m ²	13 Min

Tops	Teilfläche	Kundenpotenzial
1	Krummfuß (Unna)	2.527
2	Lortzingstraße (Unna)	2.004
3	Tannenweg (Unna)	1.966
4	Zechenplatz (Unna)	1.708
5	Im grünen Winkel (Unna)	1.499
6	Heinrich-Heine-Straße (Unna)	1.498
7	Am Gasometer (Unna)	1.485
8	An der Röhrenstrecke (Unna)	1.472
9	Gertrudenstraße (Unna)	1.422
10	Alteheide (Unna)	1.409
11	Hermann-Hesse-Straße (Unna)	1.384
12	Mozartstraße (Unna)	1.306
13	Eichendorffweg (Unna)	1.284
14	Ackerstraße (Unna)	1.278
15	Kletterstraße (Unna)	1.249

Erläuterung

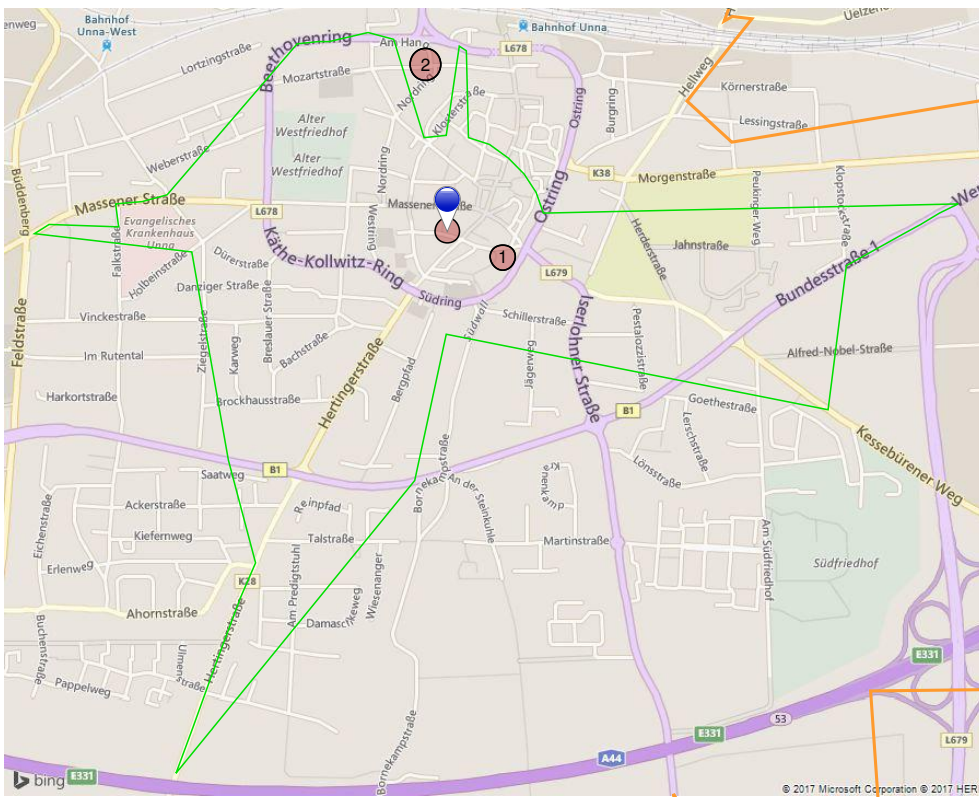
Das Kundenpotenzial für das **gesamte Einzugsgebiet** gibt an, wie viele zu erwartende Kunden **alle Wettbewerber in Summe** erwarten können. Die Prognose wurde ermittelt aus der Einkaufswahrscheinlichkeit und der, den Teilflächen Ihres Einzugsgebietes zu Grunde liegenden **Einwohnerzahl**. Die erste Tabelle gibt das Kundenpotenzial des gesamten Einzugsgebietes an. Die **Tops** zeigen die Teilgebiete innerhalb des Einzugsgebietes mit dem höchsten Kundenpotenzial. Diese Teilgebiete sind auch in der Karte unterschiedlich stark eingefärbt. Je **dunkler eine Teilfläche** ist, desto höher ist das gesamte **Kundenpotenzial für alle Wettbewerber**. Auch hier liefert das Kundenpotenzial eine **absolute Größe**. Die Kernaussage ist: „**von wo kommen die meisten zusätzlichen Kunden?**“. Vergleichen Sie mit Seite 8 und finden Sie so **zusätzliche Kundenschwerpunkte**. Mit dieser Darstellung können Sie aber auch prüfen, ob Ihr Standort insgesamt günstig gewählt ist. Sinnvollerweise sind die stärksten Potenzialgebiete in Ihrer unmittelbaren Nähe und somit stärksten Kundenzone, also in oder nahe der inneren Zone des Einzugsgebietes. Der Mehrwert dieser Kartendarstellung liegt also vor allem in der **Bewertung des Standortes für den Absatzmarkt** sowie in der Verdeutlichung Ihrer **Potenzialgebiete für zusätzliche, vom Wettbewerb eroberte Kundschaft**. Für einen gezielten und effizienten Werbemiteleinsatz, der Ihnen noch genauer ermöglicht, diese Kundengruppe erfolgreich zu akquirieren, empfehlen wir Ihnen die Auswertung „**Umsatzpotenzial für alle Wettbewerber**“ aus dem **Pluspaket** des Online Standortcheck.



Legende

- Ihr Standort
- 1** Wettbewerber-ID
- Standorte ihrer Wettbewerber
- Einzugsgebiet**
- 4 Fahrminuten
- 7 Fahrminuten
- 10 Fahrminuten
- 20 Fahrminuten
- Prognostizierter Marktanteil (%)**
- 5
- 10
- 15
- 20
- 25

Marktanteile im gesamten Einzugsgebiet



Marktanteile im Nahbereich des Standortes

Marktanteile der Wettbewerber in Ihrem Einzugsgebiet

Kundenbindung aller Wettbewerber	Kundenpotenzial
Einzugsgebiet Zahnarzt Musterpraxis	54.520

Standort	Fläche	Zeit	Kundenpotenzial	Marktanteil
Zahnarzt Musterpraxis	100 m ²	0,0 Min	4.332	7,95 %

Nr.	Die 10 stärksten Wettbewerber im Einzugsgebiet + eigene Marke	Fläche	Zeit	Kundenpotenzial	Marktanteil
2	Nicola Wortmann (Facharzt für Mund-Kiefer-Gesichtschirurgie)	100 m ²	5,4 Min	5.462	10,02 %
4	Stephanie Pfaff (Zahnarzt)	99 m ²	8,3 Min	4.796	8,80 %
3	Ulrich Nehlmeyer (Zahnarzt)	100 m ²	8,2 Min	4.718	8,65 %
1	Kieferorthopädie Dr. Gette	100 m ²	0,9 Min	4.458	8,18 %
6	Volker Zschernack (Zahnarzt)	100 m ²	9,1 Min	4.417	8,10 %
8	Andreas Kockskämper (Zahnarzt)	99 m ²	12,7 Min	2.060	3,78 %
12	Andreas Keitel (Zahnarzt)	100 m ²	13,7 Min	1.938	3,55 %
10	Rolf-Christian Sieben (Zahnarzt)	100 m ²	13,1 Min	1.900	3,49 %
11	Holger Detering (Zahnarzt)	100 m ²	13,7 Min	1.655	3,04 %
28	Michael Kiss (Zahnarzt)	100 m ²	18,4 Min	1.466	2,69 %
14	Andreas Mirwald (Fachzahnarzt für Oralchirurgie)	100 m ²	14,1 Min	1.405	2,58 %
16	Günter Rothmann (Zahnarzt)	100 m ²	14,9 Min	1.328	2,44 %
23	Zahnarztpraxis Roll	99 m ²	16,4 Min	1.292	2,37 %
13	Karl-Heinz Schwarz (Zahnarzt)	100 m ²	13,8 Min	1.278	2,34 %
22	Heinz-Adolf Wetzel (Zahnarzt)	100 m ²	16,4 Min	1.275	2,34 %
27	Zahnarztpraxis Nave	100 m ²	17,7 Min	1.260	2,31 %
25	Thomas Nave (Zahnarzt)	99 m ²	17,6 Min	1.239	2,27 %
7	Irina Radionova (Zahnarzt)	100 m ²	11,4 Min	1.204	2,21 %
18	Uwe Schneider (Zahnarzt)	100 m ²	15,1 Min	1.186	2,17 %
19	Claudia Albert (Zahnarzt)	100 m ²	15,3 Min	1.153	2,11 %
15	Robert Kozmacs (Zahnarzt)	100 m ²	14,9 Min	1.144	2,10 %
17	Barbara Rütter (Fachzahnarzt für Kieferorthopädie)	100 m ²	15,0 Min	1.103	2,02 %
20	Levent Tari (Zahnarzt)	100 m ²	16,1 Min	1.064	1,95 %
24	Zahnärzte (Drs. (NL) Michael Bakker & Drs. (NL) Leontine Bakker)	100 m ²	17,6 Min	668	1,23 %
29	Zahnarztpraxis Dr. Dotzel	100 m ²	19,6 Min	570	1,05 %
5	Theodor Wortmann (Zahnarzt)	1 m ²	8,3 Min	77	0,14 %
9	Barbara Kockskämper (Zahnarzt)	1 m ²	12,7 Min	33	0,06 %
21	Ewa Maria Roll (Zahnarzt)	1 m ²	16,4 Min	21	0,04 %
26	Sabine Nave (Zahnarzt)	1 m ²	17,6 Min	20	0,04 %
	Summe eigene Marke			0	0,00 %

Szenario: Einzugsgebiet ohne neuen Standort

Nr.	Wettbewerber der eigenen Marke im Einzugsgebiet	Fläche	Zeit	Kundenpotenzial	Kannibalisierungsquote
	Summe eigene Marke			0	0,00 %

Erläuterung

Die Darstellung der **Marktanteile der Wettbewerber** gibt an, wie hoch der Anteil am zu erwartenden **Kunden im gesamten Einzugsgebiet** ausfallen kann. Die Prognose wurde ermittelt aus dem nunmehr auf alle Wettbewerber bezogenen **Kundenpotenzial für das gesamte Einzugsgebiet** (Seite 9). Auch hier wird nur das **lokale Kundenpotenzial** ohne Kaufkraftzufluss betrachtet.

Die erste Tabelle gibt wieder das Kundenpotenzial des gesamten Einzugsgebietes an.

In der Karte symbolisieren größere Kreise einen höheren Marktanteil, in der großen Tabelle können Sie die exakten Werte Ihres Standortes und Ihrer Konkurrenten ablesen.

Die Kernaussagen sind: „**wer ist mein stärkster Wettbewerber in meinem Einzugsgebiet?**“ und „**ist mein Marktanteil in meinem Einzugsgebiet ausreichend?**“. Hinterfragen Sie auffällig hohes Kundenpotenzial und Marktanteile der Konkurrenten. Ursache kann z.B. ein ungünstig gewählter eigener Standort in Bezug auf den Absatzmarkt sein (zu große Entfernung zu den Potenzialgebieten, siehe auch Seite 9).

Der Mehrwert dieser Kartendarstellung liegt vor allem in der Verdeutlichung Ihrer **Position gegenüber Ihren Wettbewerbern**.

Beachten Sie aber, dass die Modellberechnung keine Unterschiede der Art und Weise der Geschäftsführung vornimmt. Mit entsprechendem Engagement im Eroberungswettbewerb, z.B. durch gezielten Einsatz von Werbung in die Potenzialgebiete der Konkurrenten, kann der **Marktanteil deutlich erhöht** werden!

Definition

Als Frequenzbringer werden Kundenmagnete bezeichnet, die zahlreiche Kunden aus unterschiedlichen Käufergruppen anziehen und somit Kundenströme erzeugen.

Für die umliegenden, für sich allein genommen weniger stark frequentierten Geschäfte ergeben sich hieraus meist wertvolle Mitnahmeeffekte.

- Frequenzbringer haben eine wichtige Funktion im Branchenmix, indem sie Kaufkraft binden und Mitnahmeeffekte für anliegende Geschäfte erzeugen.
- Je nach Größe einer Stadt und der Struktur des Einzelhandelsbesatzes kann ein Frequenzbringer ganz unterschiedlich definiert sein. Klassische Frequenzbringer sind Kauf- und Warenhäuser mit einem breiten und/oder tiefen Warensortiment und mit einer relativ großen Verkaufsfläche. Aber auch größere Filialisten, Fachmärkte und Parkhäuser besitzen in Klein- und Mittelstädten eine derartige Funktion.
- Neben Handelseinrichtungen können auch Freizeit-, Dienstleistungs- oder Kultureinrichtungen als Frequenzbringer fungieren. Aber auch Wochenmärkte, Cafés, Parkhäuser oder Bushaltestellen können als innerstädtische Anziehungspunkte erhöhte Frequenzen (Kundenströme) für ihren Standort erzeugen.
- Die Ansiedlung von großflächigen Frequenzbringern, wie Einkaufszentren allein, ist noch keine Garantie für die Wiederbelebung eines Geschäftszentrums. Ist (beispielsweise aufgrund eines langjährigen Investitionsstaus) der ortsansässige Einzelhandel nicht konkurrenzfähig, können die Auswirkungen auch unabhängig vom Centerkonzept negativ für den gesamten Einzelhandelsstandort Innenstadt ausfallen.

Vom Verlust eines Frequenzbringers sind vorwiegend Klein- und Mittelstädte betroffen, da sich gerade hier der Ersatz oder die Nachnutzung als sehr schwierig erweist. Neben dem Wegfall kann auch eine Verlagerung eines Frequenzbringers erhebliche Auswirkungen haben: Die Passantenströme am Standort werden geringer, die Umsätze im Einzelhandel gehen zurück und die Kaufkraftbindung der Innenstadt nimmt ab.

Seit einigen Jahren werden großflächige Frequenzbringer, wie Einkaufszentren, zunehmend nicht mehr in Randgebieten, sondern an innerstädtischen Standorten angesiedelt. Wesentliche stadtentwicklungspolitische Strategie hierbei ist die Belebung der Innenstädte. Der gewünschte Effekt, dass der Gesamtstandort Innenstadt von der Ansiedlung und den neu gewonnenen Kundenströmen profitiert, kann jedoch nur dann eintreten, wenn der Frequenzbringer nicht bloß in räumlicher Nähe zur Innenstadt liegt, sondern wirklich in diese integriert ist. Dies trifft insbesondere für Einkaufszentren zu.

(Quelle: Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft, 2009)

Erläuterung

Dieser Ergebnisbericht der Standortanalyse zeigt Infrastruktureinrichtungen und Frequenzbringer auf, wobei den letztgenannten eine Doppelfunktion zugewiesen wird.

Während die Infrastruktureinrichtungen nur als solche zur besseren Erreichbarkeit verstanden werden, also als reine „Kunden-Zubringer“, werden die hier als Frequenzbringer bezeichneten Einrichtungen nicht nur als **Kundenmagneten**, sondern auch als mögliche **Kooperations- und Werbepartner** für eine aktive, strategische Marktbearbeitung verstanden.

In jedem Fall dient die Visualisierung der Frequenzbringer der **Identifizierung von Einzelhandelszentren**, die eine hohe Anziehungskraft ausüben.

Prüfen Sie, welcher Frequenzbringer auf Ihre Zielgruppe die höchste Anziehungskraft ausübt und gleichzeitig in einem Teilgebiet mit hohem Umsatzpotenzial zu finden ist (siehe Seite (in diesem Paket nicht enthalten), „Umsatzpotenzial für Standort "Zahnarzt Musterpraxis"“, **nur Pluspaket**). Dort macht eine gezielte Kundenansprache über Werbematerialien besonders Sinn. Lesen Sie die Erläuterungen auf den folgenden Seiten, um entsprechende Tipps zu erhalten.

Folgende Infrastruktureinrichtungen und Frequenzbringer werden dargestellt:

Infrastruktur – Öffentliche Parkmöglichkeiten

Infrastruktur – ÖPNV

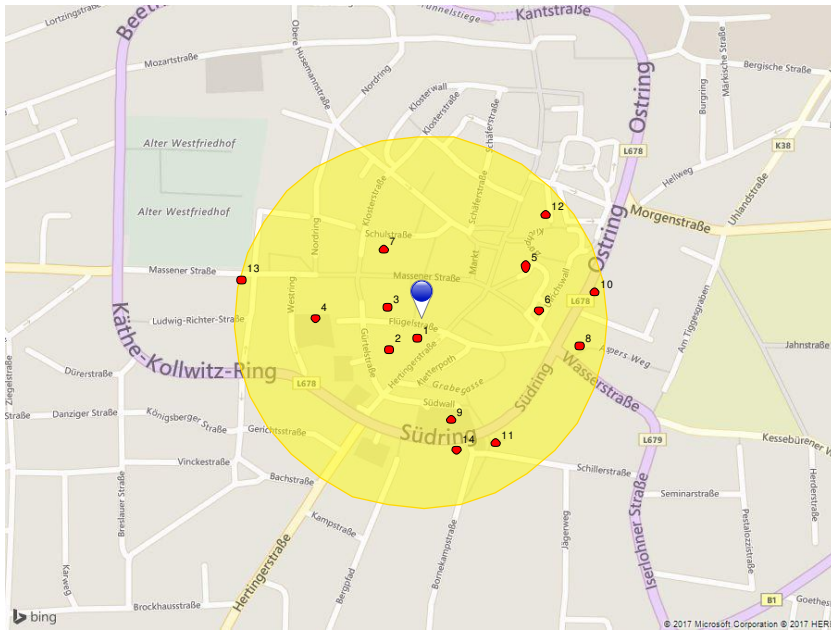
Frequenzbringer – Einkaufszentren, Warenhäuser und Supermärkte

Frequenzbringer – Bildungseinrichtungen

Frequenzbringer – Behörden

Frequenzbringer – Apotheken

Frequenzbringer – Banken und Geldautomaten



Legende



Ihr Standort
Öffentliche Parkmöglichkeit-ID
Öffentliche Parkmöglichkeit
Umkreis von 300m

Liste der öffentlichen Parkmöglichkeiten (im Umkreis von 300m, Ausgabe als Gehzeit)

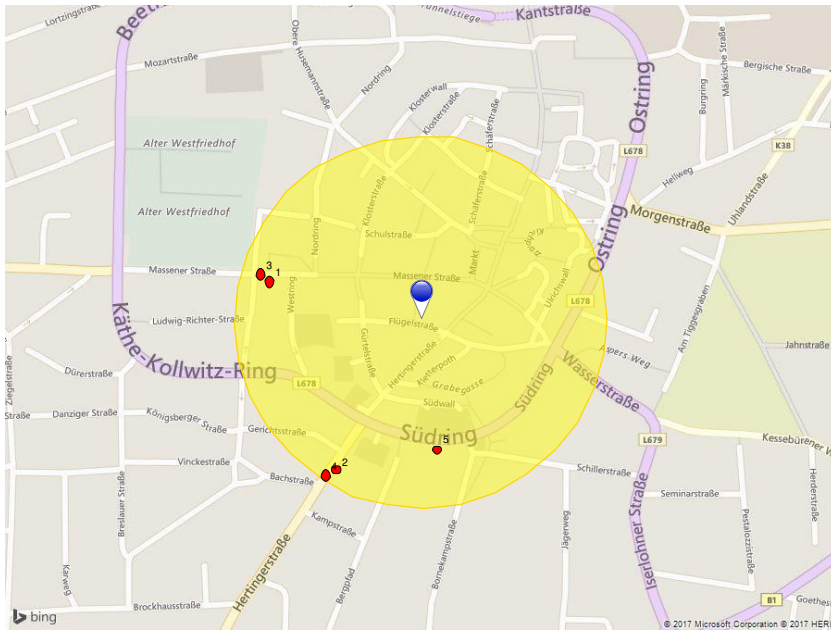
Nr.	Name	Straße, Hausnummer	PLZ	Ort	Zone	Wegstrecke	Zeit
1	Parkhaus Schnückel	Flügelstraße 2	59423	Unna	innere	0,0 km	0,1 Min
2	Parkhaus REWE/KIK	Gürtelstraße 17	59423	Unna	innere	0,0 km	0,6 Min
3	Tiefgarage City-Residenz	Flügelstraße 15	59423	Unna	innere	0,1 km	0,6 Min
4	Kino Westring	Westring 6B	59423	Unna	innere	0,1 km	1,6 Min
5	Parkmöglichkeit	Krummfuß 4	59423	Unna	innere	0,2 km	2,8 Min
6	Krummfuß	Krummfuß 11	59423	Unna	innere	0,3 km	3,0 Min
7	Schulstraße	Schulstraße 25	59423	Unna	innere	0,3 km	3,2 Min
8	Parkmöglichkeit	Ostring 3	59423	Unna	innere	0,3 km	3,3 Min
9	Tiefgarage am Neumarkt	Südwall 9	59423	Unna	innere	0,3 km	3,4 Min
10	Parkmöglichkeit	Ostring 13	59423	Unna	innere	0,3 km	4,1 Min
11	Parkplatz Südring	Südwall	59423	Unna	innere	0,3 km	4,1 Min
12	Parkmöglichkeit	Kirchstraße 4	59423	Unna	mittlere	0,3 km	4,1 Min
13	Parkmöglichkeit	Massener Straße 40	59423	Unna	innere	0,4 km	4,2 Min
14	Parkmöglichkeit	Südring 17	59423	Unna	innere	0,4 km	4,6 Min

Erläuterung

Die Parkmöglichkeiten, insbesondere im inneren Einzugsgebiet, sind besonders wichtig für Ihre Erreichbarkeit per PKW. Auch wenn Ihre Sortimente dem kurzfristigen Bedarf zuzuordnen sind, werden Sie einen definierten Kundenanteil haben, der den PKW nutzt, um zu Ihnen zu gelangen. Von daher sollten die Entfernungen zwischen den Parkmöglichkeiten und Ihrem Standort generell möglichst gering sein.

Für die zusammenfassende Bewertung der infrastrukturellen Standortfaktoren (Seite 20) wird daher nur das Vorhandensein von Parkmöglichkeiten im inneren Einzugsgebiet positiv bewertet.

Diese Auflistung enthält keine Straßenparkbuchten und in der Regel auch keine Privatparkplätze des Einzelhandels oder sonstigen privaten Institutionen, sondern nur öffentlich zugängliche Parkplätze, Parkhäuser und Tiefgaragen.



Legende



Ihr Standort
Haltestelle-ID
Haltestelle
Umkreis von 300m

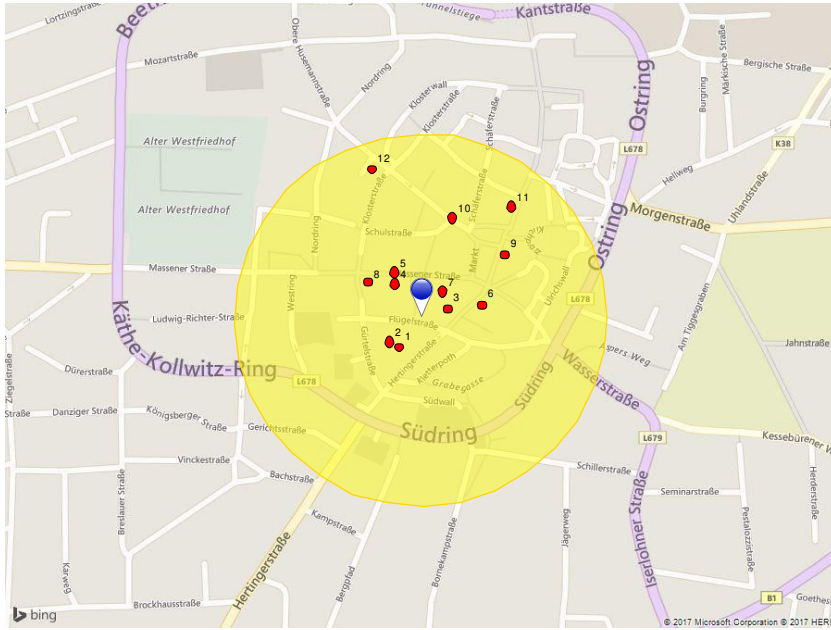
Liste der Haltestellen (im Umkreis von 300m, Ausgabe als Gehzeit)

Nr.	Name	Straße, Hausnummer	PLZ	Ort	Zone	Wegstrecke	Zeit
1	Bushaltestelle Lindenbrauerei	Massener Straße 35	59423	Unna	innere	0,3 km	3,7 Min
2	Bushaltestelle Gerichtsstraße	Hertingerstraße 48A	59423	Unna	innere	0,3 km	3,8 Min
3	Bushaltestelle Lindenbrauerei	Massener Straße 35	59423	Unna	innere	0,3 km	3,9 Min
4	Bushaltestelle Gerichtsstraße	Hertingerstraße 47	59423	Unna	innere	0,3 km	4,1 Min
5	Bushaltestelle Freibad Bornekamp	Südring 13	59423	Unna	innere	0,4 km	4,3 Min

Erläuterung

Die Haltestellen, insbesondere im inneren Einzugsgebiet, sind besonders wichtig für Ihre Erreichbarkeit per ÖPNV. Auch wenn Ihre Sortimente dem kurzfristigen Bedarf zuzuordnen sind, werden Sie einen definierten Kundenanteil haben, der den ÖPNV nutzt, um zu Ihnen zu gelangen. Von daher sollten die Entfernungen zwischen den Haltestellen und Ihrem Standort generell möglichst gering sein. Für die zusammenfassende Bewertung der infrastrukturellen Standortfaktoren (Seite 20) wird daher nur das Vorhandensein von Haltestellen im inneren Einzugsgebiet positiv bewertet.

Über Ihre Eigenschaft hinaus, Frequenzbringer zu sein, können Haltestellen auch immer als Werbepattformen dienen. Zum einen sind wartende Personen an Haltestellen in unmittelbarer Nähe zu Ihrem Standort für Ihr Sortiment zu interessieren, zum anderen können Sie z.B. durch großflächige Plakatwerbung direkt an der Haltestelle auf sich aufmerksam machen. Ein möglicher Anbieter von derartigen Werbeflächen ist z.B. die Deutsche Plakatunion.



Legende



Ihr Standort
 Frequenzbringer-ID
 Standorte der Frequenzbringer
 Umkreis von 300m

Liste der Einkaufszentren, Warenhäuser und Supermärkte (im Umkreis von 300m, Ausgabe als Gehzeit)

Nr.	Name	Straße, Hausnummer	PLZ	Ort	Zone	Wegstrecke	Zeit
1	Rewe	Hertingerstraße 19	59423	Unna	innere	0,0 km	0,4 Min
2	Einkaufszentrum	Flügelstraße 4	59423	Unna	innere	0,0 km	0,6 Min
3	Kaufhaus Schnückel	Hertingerstraße 11	59423	Unna	innere	0,1 km	0,9 Min
4	Woolworth	Massener Straße 20	59423	Unna	innere	0,1 km	1,4 Min
5	Bio Central	Massener Straße 11A	59423	Unna	innere	0,1 km	1,4 Min
6	Reformhaus Kümper	Hertingerstraße 2	59423	Unna	innere	0,1 km	1,5 Min
7	Schnückel	Massener Straße 8	59423	Unna	innere	0,1 km	1,8 Min
8	Der Senfladen	Massener Straße 24	59423	Unna	innere	0,2 km	1,9 Min
9	T€Di	Markt 3	59423	Unna	innere	0,2 km	2,5 Min
10	Einzelhandel	Gerhart-Hauptmann-Straße 7	59423	Unna	innere	0,2 km	2,6 Min
11	Tchibo	Bahnhofstraße 10	59423	Unna	innere	0,3 km	3,4 Min
12	Smak Polski	Gerhart-Hauptmann-Straße 30	59423	Unna	innere	0,4 km	4,5 Min

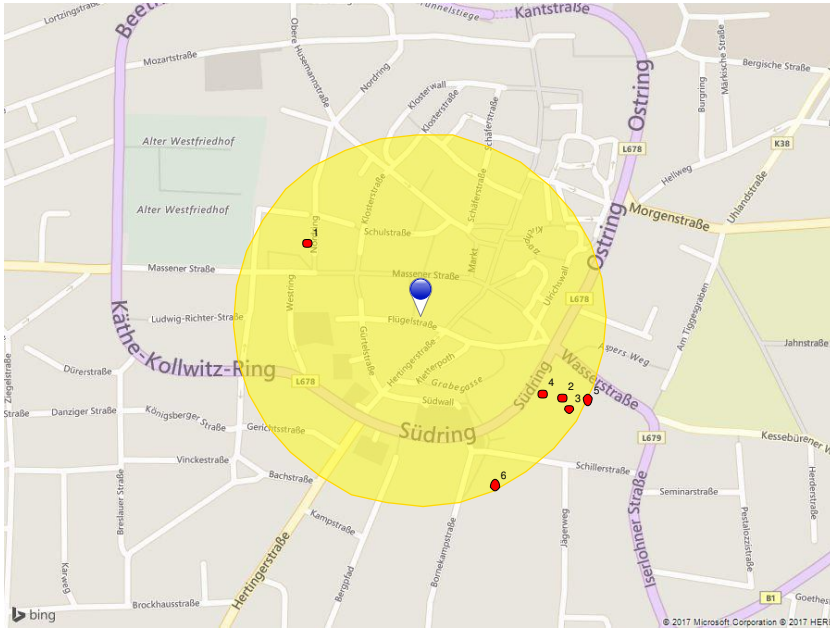
Erläuterung

Warenhäuser sowie insbesondere Shopping Center und Shopping Malls sind die Frequenzbringer schlechthin.

Ebenso wie die Shopping Center und Shopping Malls mit ihrem großen Spektrum an Sortimentsvielfalt (auch spezialisierter Einzelhandel) üben die Warenhäuser, Supermärkte und Discounter mit ihren umfassenden, aber in der Regel nicht besonders spezialisierten Sortimenten eine große Anziehungskraft aus.

Insbesondere der spezialisierte Einzelhandel sowie spezialisierte, stationäre Dienstleistungen können von Warenhäusern, Supermärkten und Discountern im Umfeld profitieren, da komplementäre Bedürfnisse befriedigt werden.

Supermärkte und Discounter bedienen den kurzfristigen Bedarf und bedingen daher in jedem Fall eine hohe Passantenfrequenz über den gesamten Tag.



Legende



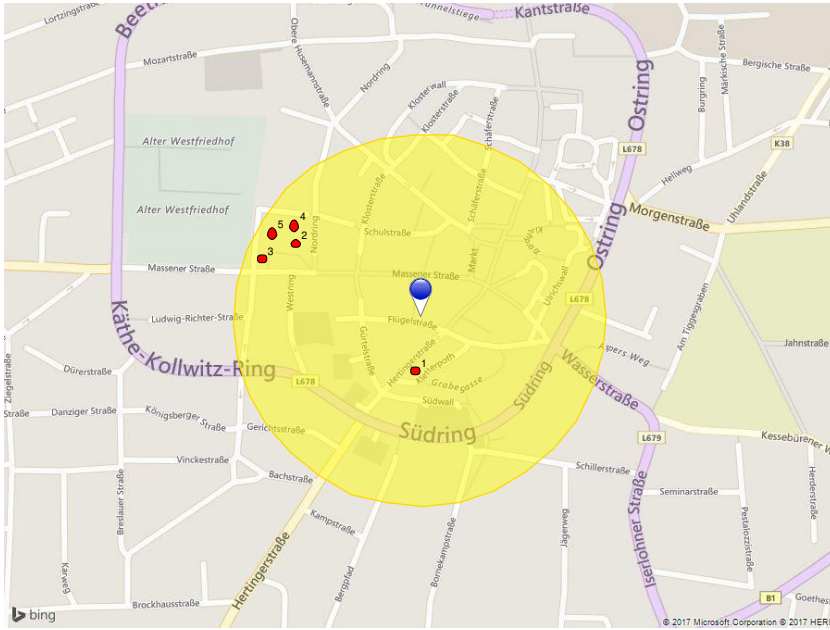
Ihr Standort
 Frequenzbringer-ID
 Standorte der Frequenzbringer
 Umkreis von 300m

Liste der Bildungseinrichtungen (im Umkreis von 300m, Ausgabe als Gehzeit)

Nr.	Name	Straße, Hausnummer	PLZ	Ort	Zone	Wegstrecke	Zeit
1	Stadtbibliothek	Nordring 46	59423	Unna	innere	0,3 km	3,5 Min
2	Schule	Wasserstraße 25A	59423	Unna	innere	0,3 km	3,5 Min
3	Schule	Wasserstraße 25A	59423	Unna	innere	0,3 km	3,5 Min
4	Schule	Südring 37	59423	Unna	innere	0,3 km	3,6 Min
5	Unter'm Himmelszelt	Wasserstraße 27	59423	Unna	innere	0,3 km	3,9 Min
6	Schule	Bornekampstraße 1	59423	Unna	innere	0,4 km	4,4 Min

Erläuterung

Bildungseinrichtungen sind vor allem zur Tageszeit Frequenzbringer der jüngeren Bevölkerungsgruppen. Hier ist es besonders interessant, sich entweder mit einem zielgruppenorientierten Sortiment in direkter Nähe zu der Institution zu platzieren (z.B. als Copy-Shop direkt an der Universität) oder die am häufigsten genutzten Wege der Schüler/Studenten mit entsprechender Werbung zu flankieren. Eine weitere Möglichkeit bietet sich in der Auslage von zielgruppenorientierten Flyern o.ä. innerhalb der Bildungseinrichtung (z.B. am „Schwarzen Brett“), sofern die Erlaubnis dazu besteht.



Legende



Ihr Standort
 Frequenzbringer-ID
 Standorte der Frequenzbringer
 Umkreis von 300m

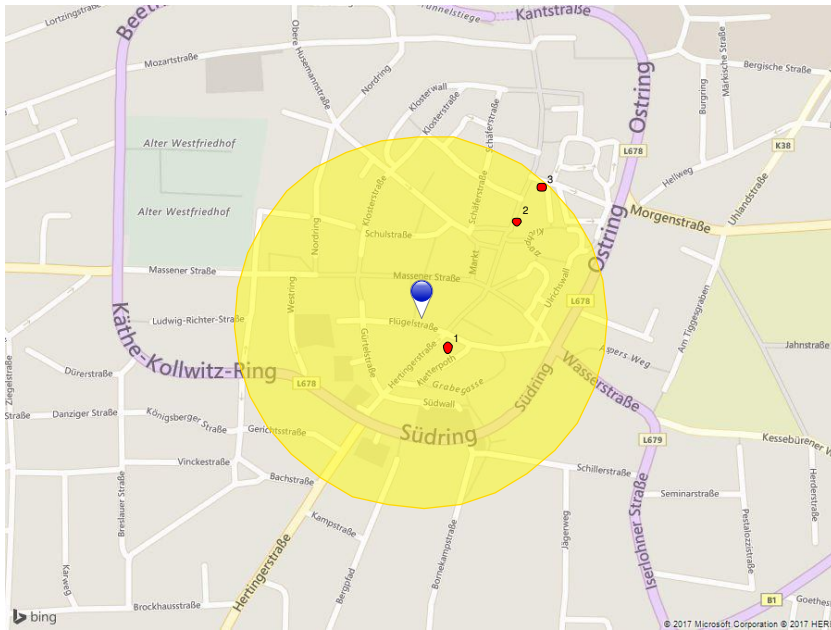
Liste der Behörden (im Umkreis von 300m, Ausgabe als Gehzeit)

Nr.	Name	Straße, Hausnummer	PLZ	Ort	Zone	Wegstrecke	Zeit
1	Sellmann & Eimer Personal GmbH & Co. KG	Hertingerstraße 30	59423	Unna	innere	0,1 km	1,3 Min
2	ZIB	Nordring 43	59423	Unna	innere	0,3 km	3,3 Min
3	Objekt ohne bekannte Bezeichnung	Massener Straße 35	59423	Unna	innere	0,3 km	3,9 Min
4	Objekt ohne bekannte Bezeichnung	Nordring 43	59423	Unna	innere	0,4 km	4,3 Min
5	Lindenbrauerei	Rio-Reiser-Weg 0	59423	Unna	innere	0,4 km	4,9 Min

Erläuterung

Behörden bringen vor allem zur Tageszeit Passantenfrequenzen mittlerer und älter Bevölkerungsgruppen. Interessant sind aber nicht nur die „Kunden“ der Behörden, sondern auch deren Mitarbeiter, die besonders vor und nach Dienstschluss sowie in der Mittagspause in ihrer unmittelbaren Umgebung konsumieren.

Wenn Sie Ihre Zielgruppe insbesondere in Behörden finden, können diese evtl. nach Vereinbarung genutzt werden, um Flyer o.ä. auszulegen.



Legende



Ihr Standort
 Frequenzbringer-ID
 Standorte der Frequenzbringer
 Umkreis von 300m

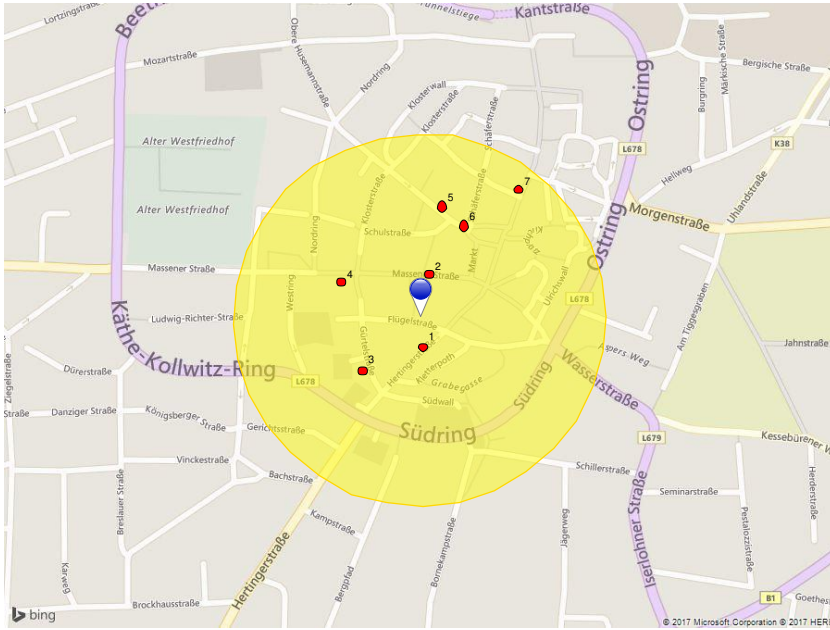
Liste der Apotheken (im Umkreis von 300m, Ausgabe als Gehzeit)

Nr.	Name	Straße, Hausnummer	PLZ	Ort	Zone	Wegstrecke	Zeit
1	Eulen Apotheke	Hertingerstraße 22A	59423	Unna	innere	0,0 km	0,5 Min
2	Löwen-Apotheke	Bahnhofstraße 5	59423	Unna	innere	0,3 km	3,2 Min
3	Hansa Apotheke	Morgenstraße 1	59423	Unna	mittlere	0,4 km	4,3 Min

Erläuterung

Apotheken sind sehr häufig in der Nähe von Ärzten anzutreffen, daher gilt in Bezug auf Passantenfrequenz und Werbung das gleiche wie für die Ärzte.

Die Apothekendichte ist allerdings deutlich geringer als diejenige von Ärzten, dadurch ist die Frequenz also noch konzentrierter.



Legende



Ihr Standort
 Frequenzbringer-ID
 Standorte der Frequenzbringer
 Umkreis von 300m

Liste der Banken und Geldautomaten (im Umkreis von 300m, Ausgabe als Gehzeit)

Nr.	Name	Straße, Hausnummer	PLZ	Ort	Zone	Wegstrecke	Zeit
1	Sparkasse sb-center	Hertingerstraße 13	59423	Unna	innere	0,1 km	1,0 Min
2	Targo Bank	Massener Straße 5	59423	Unna	innere	0,1 km	1,5 Min
3	Wüstenrot	Gürtelstraße 26	59423	Unna	innere	0,2 km	1,9 Min
4	Santander Consumer Bank Filiale Unna	Massener Straße 30	59423	Unna	innere	0,2 km	2,3 Min
5	Post	Gerhart-Hauptmann-Straße 11	59423	Unna	innere	0,2 km	2,9 Min
6	LBS	Schäferstraße 2	59423	Unna	innere	0,3 km	3,1 Min
7	Geldautomat	Bahnhofstraße 12	59423	Unna	mittlere	0,3 km	3,7 Min

Erläuterung

Anhäufungen von Geldautomaten können auf Einzelhandelszentren hindeuten und zeigen in so einem Fall eine hohe Passantenfrequenz an. Eine Ausnahme davon bilden natürlich reine Bankenviertel. Prüfen Sie bitte selbst nach, welche Bedeutung eine solche Anhäufung von Geldautomaten in Ihrem Einzugsgebiet hat. Handelt es sich um ein Einzelhandelszentrum, so finden Sie hier gehäuft Frequenzbringer unterschiedlicher Art. Sie können davon ausgehen, dass hier ein hoher Zufluss an Kaufkraft von außen stattfindet.



Die **Standortfaktoren** sind die für die Standortwahl maßgeblichen Einflussgrößen, die sich aus den gegebenen Sachverhalten und Bedingungen ergeben, d.h. sie beschreiben die Ausstattung des Standortes mit bestimmten Merkmalen (Quelle: IHK München, 2008).

Dieser **Standortcheck** liefert Ihnen bei weitem nicht alle Standortfaktoren, die Sie für eine Standortentscheidung kennen müssen. Es sind aber vor allem die Standortfaktoren enthalten, die Sie ohne ansonsten komplexe, zeit- und kostenintensive Untersuchungen nicht bestimmen könnten, nämlich die **abgabeorientierten** und vor allem die wichtigsten **absatzorientierten Standortfaktoren** am Makro- und insbesondere am Mikrostandort.

Insbesondere, wenn Sie diesen Standortcheck für die Optimierung eines bestehenden Standortes nutzen, bietet Ihnen die räumliche Differenzierung innerhalb Ihres Einzugsgebietes ein einmaliges Instrument zur **Effizienzsteigerung**.

Für eine **Standortentscheidung** empfehlen wir Ihnen, die unten aufgelisteten Standortfaktoren in Ihre eigene Bewertungsmatrix mit weiteren relevanten Faktoren, die den **Standortanforderungen Ihres Unternehmens** entsprechen, zu kombinieren und dann eine abschließende Bewertung durchzuführen.

Zusammenfassende Bewertung der Standortfaktoren

Makro-Analyse (Umland und Gemeinde)

Kategorie		Merkmal	Wert	Bewertung
Beschaffungsorientierte Standortfaktoren	Verkehrsanbindung für Anlieferung	Zentrenerreichbarkeit	hoch	+
Absatzorientierte Standortfaktoren	Absatzpotenzial	Zentrenerreichbarkeit	hoch	+
		Bevölkerungsdichte	hoch	+
	Ertragspotenzial	Einkünfte je Steuerpflichtigem(r)	hoch	+
Arbeitsorientierte Standortfaktoren	Arbeitsmarkt	Arbeitslosenquote	hoch	-
Abgabeorientierte Standortfaktoren	Steuern	Grundsteuer B	hoch	-
		Gewerbsteuer	hoch	-
Infrastrukturelle Standortfaktoren	Verkehrsanbindung für Kunden	Zentrenerreichbarkeit	hoch	+

Mikro-Analyse (Einzugsgebiet und Standort)

Kategorie		Merkmal	Wert	Bewertung
Absatzorientierte Standortfaktoren	Umsatzpotenzial	Index der allgemeinen Kaufkraft im inneren Einzugsgebiet	hoch	+
		Zentralitätsindex im inneren Einzugsgebiet	hoch	+
Infrastrukturelle Standortfaktoren	Erreichbarkeit	Öffentliche Parkplätze in 400m Umkreis	ja	+
		Haltestellen in 400m Umkreis	ja	+

Erläuterung

Die Standortfaktoren werden für den Großraum (Makro-Analyse) und für den unmittelbaren Wirkungsbereich (Mikro-Analyse) dargestellt. Normalerweise wird zuerst die Makro-Analyse für die Prüfung der grundsätzlichen Standorteignung und anschließend die Mikroanalyse für die Ermittlung des exakten Standortes vorgenommen. Es kann aber, z.B. je nach Spezialisierungsgrad des Geschäftsmodells auch Ausnahmen davon geben, sodass bestimmte Makro-Faktoren in den Hintergrund treten.

Die Ausprägung eines Wertes für ein Standortfaktor-Merkmal richtet sich in der Regel nach dem Vergleichswert für die Bundesrepublik Deutschland.

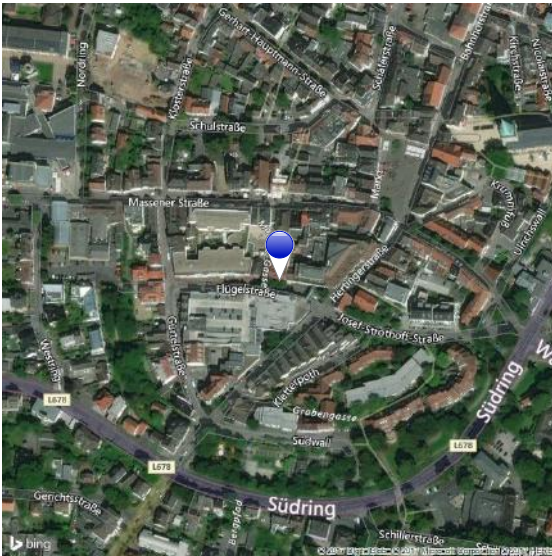
Die Zentrenerreichbarkeit ist hoch in den Zentralräumen, mittel in den Zwischenräumen und niedrig in den Peripheräumen.

Bevölkerungsdichte und Einkommen sind hoch, wenn diese Werte über dem Bundesschnitt liegen.

Arbeitslosenquote, Grundsteuer B und Gewerbesteuer sind niedrig, wenn diese Werte unter dem Bundesschnitt liegen.

Die Indizes des Umsatzpotenzials am Standort sind hoch, wenn diese über dem Bundesschnitt liegen (>100).

Die Erreichbarkeit wird positiv bewertet, wenn Parkplätze oder Haltestellen jeweils in ca. fünf Gehminuten Umkreis (400 m) um den Standort vorhanden sind.



Der Erfolg eines Standortes wird nicht nur von den jeweiligen branchenspezifischen Parametern wie Zielgruppenpotenzial, Wettbewerberdichte, Kaufkraft oder Zentralität bestimmt, sondern auch von den standortspezifischen Kosten wie Miete, Personal, Transport, Werbung, etc.

Deshalb bietet der Online Standortcheck nun auch optional eine **Wirtschaftlichkeitsberechnung**.

Dieses Funktionsmodul wurde gemeinsam mit unserem Partner, der **ADH Deutschland GmbH**, Darmstadt, dem Spezialisten für Handelsimmobilienverwaltung und Nebenkostencontrolling, entwickelt und liefert Ihnen hilfreiche Prognosen zur Wirtschaftlichkeit der hier untersuchten Handelsimmobilie.

- In Abhängigkeit von Ihren Eingaben zu
- Umsatzprognose (vom Standortcheck berechnet)
 - Investitionen
 - Mietvertragsdaten

wurde folgende Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt:

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Wert	3. Geschäftsjahr	Format
Deckungsbeitrag	-inf,	in % v. NU
Cashflow	-inf,	in % v. NU
Umsatzproduktivität	0,00	[€/m²]
Produktivitätskennziffer	-nan,	in % v. NU
Payback	99 Jahre 0 Monate	

Erläuterung

Deckungsbeitrag:

Der Deckungsbeitrag (kurz DB) ist eine Kennzahl zur Erfolgsermittlung sowie Preiskalkulation. Er ist definiert als die Differenz zwischen den erzielten Erlösen und den variablen Kosten. Der Deckungsbeitrag muss immer in Relation zu den entstehenden Fixkosten einer Periode gesehen werden, denn beim Deckungsbeitrag handelt es sich um den Betrag, welcher dem Unternehmen zur Deckung seiner Fixkosten zur Verfügung steht. Entspricht der Deckungsbeitrag den Fixkosten, wird dies Break-Even Point genannt. Sobald der Deckungsbeitrag die Fixkosten übersteigt, erwirtschaftet das Unternehmen einen Gewinn.

Cashflow:

Der Cashflow eines Unternehmens in einer Periode setzt sich zusammen aus dem Mittelzufluss sowie Mittelabfluss. Er ist also definiert als Saldo der Ein- und Auszahlungen über den betrachteten Zeitraum. Eine Cashflow-Analyse zeigt gute Einsichten in die Aktivitäten eines Unternehmens auf, er trifft u.a. eine Aussage über die Liquidität und somit Finanzkraft eines Unternehmens. Ein positiver Cashflow gibt entsprechend an, welche Summe liquider Mittel über die Periodendauer erwirtschaftet wurden.

Umsatzproduktivität:

Unter Produktivität wird das Verhältnis von Ausbringung zu Einsatz verstanden. Die Umsatzproduktivität meint nun genauer das Verhältnis von Umsatz zu Quadratmeter Verkaufsfläche. Der Kennzahl zur Umsatzproduktivität ist somit zu entnehmen, wie viel Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche generiert werden kann.

Produktivitätskennziffer:

Auch hier handelt es sich um eine Kennzahl zur Produktivität, welche Ausbringung und Einsatz ins Verhältnis setzt. In diesem speziellen Fall werden die anfallenden Personalkosten ins Verhältnis zum Nettoumsatz gesetzt, wir können durch die Kennziffer also erkennen, welchen prozentualen Anteil die Personalkosten vom erzielten Umsatz ausmachen.

Payback:

Die Kennzahl „Payback“ entsteht durch die Amortisationsrechnung zu einer Investition. Der Payback bzw. die Amortisationsdauer beschreibt den Zeitraum, welcher benötigt wird, die Investitionsausgaben aus erzielten Überschüssen wieder zu decken. Er beantwortet somit durch die Angabe eines spezifischen Zeitraums, wie lange es dauern wird, bis die verwendeten Mittel für eine Investition wieder hereingekommen sind.