



Foto: WELS MARKETING & TOURISTIK GMBH

Erfolgsmodell Welser Innenstadt

97,5 % Vermietungsgrad

Im gerade erschienenen von Standort + Markt publizierten City-Retail-Report Österreich 2021/22 rangiert Wels beim Vermietungsgrad mit 97,5 Prozent in der Innenstadt-ABC-Lage als Nummer zwei der vergleichbaren Sekundärstädte in Österreich, im Gesamtranking mit dem dritten Rang ebenfalls wieder im Spitzenfeld. Mit einem Vermietungsgrad von 100 Prozent in der reinen A-Lage belegt man den ersten Platz im Vergleich zu den Sekundär- bzw. Primärstädten. Der eingeschlagene „Welser Weg“ zur Belebung von Innenstädten gilt mittlerweile als Best-Practice-Beispiel für viele Innenstädte im Kampf gegen Leerstand und die Ausdünnung von Innenstädten.

Wels hat sich nun im sechsten Jahr der Neupositionierung nachhaltig verbessert und ist mittlerweile auch in Zeiten mit ständig neuen Herausforderungen für Handel, Dienstleistung und Gastronomie wie dem #covid19-impact erfolgreich unterwegs. Die Wels Marketing & Touristik GmbH ist hier die treibende Kraft im Rahmen des Projektes Wirtschaftsservice Wels, welches als eine der ersten Maßnahmen des Positionierungsprozesses umgesetzt wurde. Es verfolgt den eingeschlagenen strategischen Gesamtansatz der Stadt Wels im Rahmen der definierten strategischen Ziele und Maßnahmen des Positionierungsprozesses.

Umsetzung der Strategie: Gezielte öffentliche Investments in die Welser Einkaufsstraßen

Als eine der wichtigsten Maßnahmen zur Attraktivierung der Innenstadt wurden Investitionsprojekte in den öffentlichen Raum in der Höhe von 11,2 Millionen Euro durchgeführt. Mit der Neugestaltung des Ostteiles des Kaiser-Josef-Platzes im Jahr 2021 wurden diese Maßnahmen vorerst abgeschlossen. Hinzu kommen zahlreiche Maßnahmen zur Frequenzbelebung durch Veranstaltungen und Events in der Innenstadt, strategische Ausrichtungen im Wirtschaftsservice sowie ein Verzicht auf Vermeidung von Verwerfungen als Steuerungselement im Stadtgebiet.

Mit 2,5 Prozent Leerstandquote in der ABC-Lage rangiert Wels bei den vergleichbaren 14 Sekundärstädten auf Rang zwei und inklusive der Primärstädte (Wiener Innenstadt und den großen Landeshauptstädten) mit Rang drei von 20 Städten ebenfalls im Spitzenfeld. Wels konnte somit seine Position gegenüber dem Vorjahr (Rang 5) weiter

verbessern und festigen. Dies entspricht einem historischen Höchststand beim Vermietungsgrad von 97,5 Prozent (Vorjahr: 96,2 %) per Dezember 2021.

In der Welser A-Lage (70 Shops) belief sich der Vermietungsgrad auf 100 Prozent (Vorjahr: 99 %). Mit einer Leerstandquote von null Prozent liegt Wels im Vergleich der A-Lagen aller 20 Primär- und Sekundärstädte nun auf dem ersten Platz (Vorjahr: Rang 2). Insgesamt standen per Ende 2021 lediglich elf (Vorjahr: 21) von 321 Shops in der ABC-Lage leer.

70 Eröffnungen in der Innenstadt – Individualität im „kleinteiligen“ Branchenmix als krisenresistente Strategie

40 Neuansiedelungen, sechs Übersiedelungen, drei Neuübernahmen, vier Wiedereröffnungen nach Modernisierungen sowie 17 Pop-up-Stores sorgten in der Innenstadt für ein äußerst positives Jahresergebnis. Insgesamt 70 Eröffnungen (auf 8.300 m² Verkaufsfläche) standen 19 Schließungen gegenüber. Die hohe Dichte der Individualität im Mietermix der Welser Innenstadt zeigt sich mittlerweile auch im mit 31,8 Prozent niedrigen Filialisierungsgrad.

Stabile Frequenzen in der Welser Innenstadt und ein optimistischer Ausblick

Für die Akquise von Handelsmietern sind die Frequenzdaten und deren laufende Entwicklung ein wichtiges Entscheidungskriterium im Ansiedlungsprozess. In den letzten fünf Jahren werden jährlich stabile rund 5,8 Millionen Passanten-Messungen p.a. registriert. ■■