

S+M DOKUMENTATION CITY RETAIL ÖSTERREICH 2020/2021

Aufnahme von 35 bedeutenden österreichischen Innenstädten und 5 Wiener Geschäftsstraßen

Unsere Dokumentation bietet Ihnen fundierte Informationen über die Einzelhandelsituation (inkl. einzelhandelsnaher Nutzungen wie Gastronomie und Dienstleister) der 20 größten Städte Österreichs mit bedeutendem innerstädtischem Handel (Primär-/Sekundärstädte) plus 16 weitere ausgewählte Kleinstädte. Auch im „Corona-Jahr“ 2020 wurden über 13.300 Shops mit ca. 2,1 Mio. m² Verkaufsfläche begangen und kartiert!

Mit der Erstausgabe dieser Dokumentation vor sechs Jahren wurde ein „Missing Link“ beseitigt. Während die sogenannten neuen Betriebstypen wie Shopping Center und Fachmarkttagglomerationen seit langem gut und einheitlich dokumentiert sind, waren die historisch gewachsenen (aber viel länger existierenden) innerstädtischen Einzelhandelsbereiche bis dato fast unbekanntes Terrain. Durch die *S+M Dokumentation City Retail Österreich* liegt nun eine nach einheitlichen Kriterien erarbeitete, neutrale (da STANDORT + MARKT als ausschließliches Beratungsunternehmen keine Immobilienverwertungsinteressen verfolgt) Betrachtung von 40 innerstädtischen Geschäftsbereichen vor.

Die S+M DOKUMENTATION CITY RETAIL 2020/2021 BASIC EDITION umfasst:

- je Hauptgeschäftsbereich der Primär-/Sekundärstädte 4 Datenblätter:
 - **Kommentar** zur Stellung der Stadt und den aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel sowie **Übersichtskarte** mit den Einzelhandelsdestinationen der Stadtregion sowie deren handelsrelevante Projekte und Flächenangaben zu Shopping Centern und Fachmarkttagglomerationen
 - **Statistische Übersicht** über die Standortstadt
 - Bevölkerung: Entwicklung, Altersstruktur und Ausländeranteil
 - Arbeitsbevölkerung, Arbeitslosenquote und Beschäftigte nach Sparten
 - Pendlersaldo
 - Kaufkraftniveau
 - Tourismus (Nächtigungszahl, Herkunftsland)
 - Daten zum Bildungsstandort
 - **Einzelhandelsdatenblatt** mit Werten (getrennt nach Lagequalität) zu:
 - Verkaufsfläche (gesamt und nach Bedarfsgruppen untergliedert)
 - Straßenlänge
 - mittlere Shopgröße
 - Filialisierungsgrad und Filialflächenanteil
 - Leerstandsrate und -saldo im Vergleich zum Vorjahr
 - Fluktuationsrate
 - Auflistung der namhaftesten bzw. größten Betriebe
 - Angaben zum Branchenmix mit Entwicklung zum Vorjahr
 - Mieten (so vorhanden nach Lagen und Entwicklung seit 2005)
 - Kurzinterpretation
 - **A4 Übersichtskarte** des Innenstadtbereiches mit einer shopweisen Darstellung nach Bedarfsgruppen
- Kleinstädte-Sample: es stehen 2 komprimierte Datenblätter je Stadt zur Verfügung (Aufbau wie Primär-/Sekundärstädte, jedoch ohne statistisches Blatt und Einführung/Kommentar)



Die etwa 180 Seiten umfassende Publikation wird als Druckversion und druckbare pdf-Datei geliefert.

Die S+M DOKUMENTATION CITY RETAIL 2020/2021 SPECIAL EDITION umfasst:

Im Rahmen der Special Edition erhalten Sie die Basic Edition und können darüber hinaus Sonderauswertungen wie detailliertere kartografische Darstellungen (auch von einzelnen Städten), eine Shop-Datenbank oder einen Benchmark-Tabellenband (als Excel-File) beziehen. Aufgrund der mannigfaltigen Möglichkeiten können wir auf Anfrage je nach Vorgabe gerne einen Preis nennen!

Besonderes Angebot für Städte: Das S+M SHOPFLÄCHEN-MONITORING

„Willst du etwas verbessern, musst du es zuerst auch messen!“ Im Rahmen der Dokumentation City Retail bieten wir auch ein umfassendes Städte-Monitoring an, welches die Shopflächen erfasst und auch Veränderungen in der Shopstruktur/-zusammensetzung wiedergibt. Wir erstellen einmal jährlich ein Update zum städtischen Handelsmarkt. 27 Städte sind bereits dabei. Näheres dazu auf Anfrage!

WIEN – MARIAHILFER STR.

Bedeutendste Einkaufsstraße Österreichs

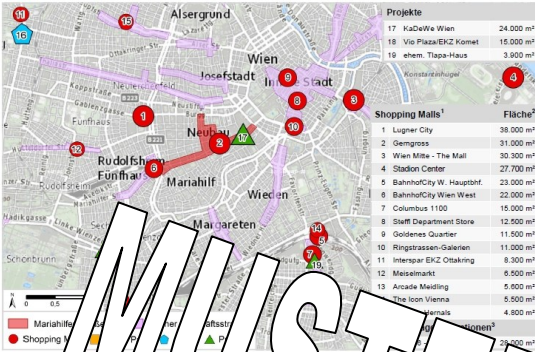
Neben der historischen Wiener Innenstadt, die einen Einzelhandelschwerpunkt überregionaler Bedeutung bildet, ist die sogenannte 'Innere' Mariahilfer Straße zwischen Westbahnhof und Getreidemarkt bereits seit über einem Jahrhundert die mit Abstand bedeutsamste Geschäftsstraße Österreichs. Mit einer Verkaufsfläche von rund 223.000 m² (inkl. Seitenstraßen) und gut 130.000 m² in ihrem Kernbereich (etwa zwischen Leiner- und Schottenfeldgasse) bildet sie jeweils mit großem Abstand das größte Einzelhandelsensemble aller Vergleichsstädte. Anstelle der größten Shopperkaufstraße der Einkaufsstraße, dem Leiner-Möbelhaus, soll ein Premium-Kaufhaus (Kaufhaus Wien) um bis zu 400 Mio. Euro entstehen. Die Abrissarbeiten sollen im März 2021 starten, die Eröffnung des Neubaus ist mit 2024 anvisiert.



Mariahilfer Straße/Höhe Kirchengasse (Quelle: ZH4)

Die Mariahilfer Straße steht nach dem Umbau zur verkehrsberuhigten Zone, die im Sommer 2015 fertiggestellt wurde, aus einzelhandelsrechtlicher Sicht weiterhin unter besonderer Beobachtung. Während die deutliche Erhöhung der Fußgängerfrequenz Umfragen zufolge offenbar vor allem der Gastronomie zugute kommt, hatten die Einzelhandelsbetriebe laut Wirtschaftskammer zunächst mit Umsatzeinbußen zu kämpfen. Mittlerweile wird die Begegnungszone als Zukunftsmodell gesehen; mehrere (innerstädtische) Plätze und Straßen werden schrittweise umgebaut respektive nachhaltig revitalisiert (z.B. Berengasse, Rotenturmstraße, Schwedenplatz u.v.m.). Die Bereiche um die Mariahilfer Straße werden zunehmend auch verkehrsberuhigt.

Die Einzelhandelsindikatoren unserer Studie können eine recht positive Entwicklung vorweisen: Die Gesamtverkaufsfläche und der Filialisierungsgrad wurden erhöht, der Shopptächenindex ist auf hohem Niveau und auch die Leerstandsrate ist mit einem niedrigen Wert von 2,4 % der absolute Spitzenreiter der diesjährigen Studie.



BEVÖLKERUNG & WIRTSCHAFT

WIEN

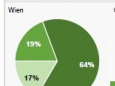
Bevölkerung

Bevölkerungsentwicklung



Einwohner 2011: 1.702.900
 Einwohner 2020: 1.911.200
 Bevölkerungsentwicklung 2011-2020: +12,2%
 Quelle: ISTAT/Statistik Austria

Altersklassen



Staatsbürgerschaft



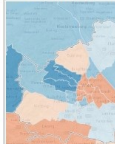
Haushalte



Ø Haushaltsgröße: 2,05 Personen

Wirtschaftsstandort

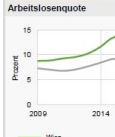
Erwerbstätige und Pendlerströme



Bildungsstandort

Indikator	Wien	Österreich
Allgemeine Erwerbsquote	52,1%	52,1%
Erwerbsquote der 15-64-Jährigen	74,3%	74,3%
SchülerInnen	241.800	241.800
Schulen	711	711
Erwerbstätige am Wohnort	851.400	851.400
davon Höhere Schulen	144	144
Erwerbstätige am Arbeitsort	1.021.700	1.021.700
Studierende	185.400	185.400
EinpenderInnen	271.500	271.500
Hochschulen	23	23
AuspenderInnen	101.300	101.300
davon Fachhochschulen	14	14
Pendler saldo (Index)	120,0	120,0
Fachhochschulen	6	6

Arbeitslosenquote



Tourismus (Übernachtungen)



Kaufkraft



Quellen: Statistik Austria, ABS (Arbeitsmarktstatistik), ORF (Gesellschaft für Konsumforschung)

EINZELHANDEL

WIEN – MARIAHILFER STRASSE

	Gesamt	A-Lage
Straßenlänge	5.000 m	1.200 m
Verkaufsfläche	223.100 m ²	129.100 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,12 m ²	0,07 m ²
Durchschnittliche Shopgröße	280 m ²	464 m ²
Filialisierungsgrad (Einzelhandel)	46,5 %	72,5 %
Filialisierungsanteil (Einzelhandel)	88,3 %	94,1 %
Shopflächenindex	45	108
Leerstandsrate Leerstandsaldo ¹	2,4 % -1,5 %P	2,7 % -1,5 %P
Fluktuationsrate	14,4 %	18,1 %



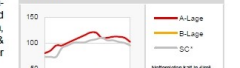
Namhafte Betriebe

Benetton, Betten Reiter, Blue Tomato, Brax, C&A, CCC Schuhe, COOS, Deichmann, Depot, Esprit, Europcar, Gemgross (inkl. Merkur, Media Markt, XXL, Zara), Geox, H&M, Hammerle, Hema, Humano, JD Sports, K&R, KleiderBaus, Komoka Leiner, Manki, Müller Drogerie, Nike Store, Peek & Cloppenburg, Pull & Bear, RAG, Snipes, Teranova, Thalia, TK Maxx, Urban Outfitters, Weekday u.a.

A-Lage

Mariahilfer Straße von Webgasse bis Theobaldgasse/Karl-Schweshofer-Gasse, Gemgross

Die Mariahilfer Straße ist nicht nur die flächenmäßig größte Einkaufsstraße Österreichs, auch bei der Shopgröße rangiert sie mit großem Abstand an erster Stelle: 280 m² Verkaufsfläche hat ein Geschäft durchschnittlich, in der A-Lage sogar 464 m². Großflächige (Flagship-)Stores von Peek & Cloppenburg oder C&A drücken die Werte nach oben. Mit 81 % wird der höchste Einzelhandelsanteil der Studie erreicht.



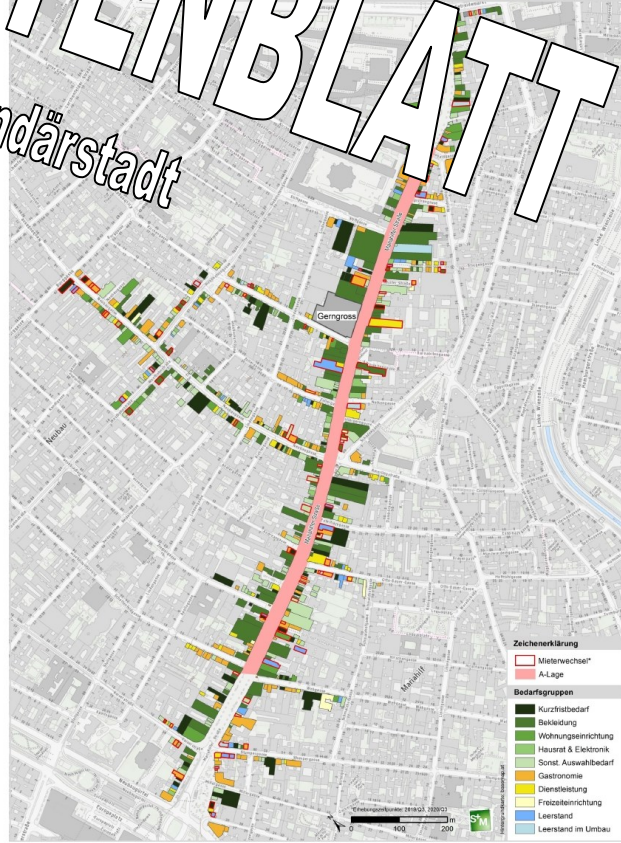
Im Branchenmix konnte im letzten Jahr die Gastronomie an Verkaufsfächen zulegen (+10%), Hausrat & Elektronik (-27%) waren hingegen die großen Verlierer. Auch der Verlust an Verkaufsfächen in der Bekleidungsbranche setzt sich fort. Seit 2014 wurden hier über 8.500 m² oder rund 10 % der Gesamtfläche eingebüßt.

Die Fluktuationsrate ist überdurchschnittlich, was insbesondere auf die Umstrukturierungen großflächiger Shops zurückzuführen ist. Neben dem Markteintritt von Käppler & Son haben auch Läderach, Chocolatene, Nägels & Strubel sowie Etsan den Geschäftsbereich neu erschlossen. S.Oliver, Dressmann und Bonita haben ihre Stores aufgegeben. SportHändler dürften generell ein großes Potenzial in der Einkaufsstraße sehen. Neben neu eröffneten Flagship-Stores im Jahr 2019 u.a. durch XXL, JD Sports, Hervis und Asics wird auch Intersport Wimmerer auf einer ehem. H&M-Filiale im zentralen Bereich ab März 2021 eröffnen.

Bedarfsgruppe	Geschäftsbereich gesamt			A-Lage			Veränderung ²
	Shops	Verkaufsfläche	Veränderung ¹	Shops	Verkaufsfläche	Veränderung ¹	
Kurzfristbedarf	85	15.800 m ²	7%	30	7.100 m ²	5%	+400 m ²
Bekleidung	171	84.200 m ²	38%	84	68.800 m ²	53%	-11.200 m ²
Wohnungseinrichtung	33	39.100 m ²	18%	5	2.100 m ²	2%	+900 m ²
Hausrat & Elektronik	30	7.100 m ²	3%	14	6.400 m ²	5%	-2.500 m ²
Sonstiger Auswahlbedarf	176	34.300 m ²	15%	71	26.200 m ²	20%	+1.100 m ²
Einzelhandel	495	189.500 m ²	81%	204	110.800 m ²	86%	-3.000 m ² -3%
Gastronomie	168	21.200 m ²	10%	37	5.000 m ²	4%	+300 m ²
Dienstleistung	89	5.100 m ²	2%	14	2.500 m ²	2%	+900 m ²
Freizeitgestaltung	7	0.800 m ²	0%	2	3.000 m ²	2%	0 m ²
Leerstand (inkl. Flächen im Umbau)	59	10.500 m ²	5%	21	8.000 m ²	6%	+700 m ²
Gesamt	788	223.100 m ²	100%	278	129.100 m ²	100%	-1.100 m ² -1%

¹Veränderung zum Vorjahr (Angaben in Prozentpunkten); ²Veränderung zum Vorjahr (absolute Veränderung sowie prozentuale Veränderung der absoluten Verkaufsfächen)

WIEN – MARIAHILFER STRASSE



Zeichenerklärung: Mieterwechsel, A-Lage, Bedarfsgruppen: Kurzfristbedarf, Bekleidung, Wohnungseinrichtung, Hausrat & Elektronik, Sonst. Auswahlbedarf, Gastronomie, Dienstleistung, Freizeitgestaltung, Leerstand, Leerstand im Umbau