S+M DOKUMENTATION CITY RETAIL ÖSTERREICH 2021/2022

Aufnahme von 35 bedeutenden österreichischen Innenstädten und 5 Wiener Geschäftsstraßen

Unsere Dokumentation bietet Ihnen fundierte Informationen über die Einzelhandelssituation (inkl. einzelhandelsnaher Nutzungen wie Gastronomie und Dienstleister) der 20 größten Städte Österreichs mit bedeutendem innerstädtischem Handel (Primär-/Sekundärstädte) plus 16 weitere ausgewählte Kleinstädte. Es wurden über 13.200 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 Fachmarktagglomerationen 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 2021/2022 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 Fachmarktagglomerationen
 - 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 190 Seiten umfassende Publikation wird als Druckversion und druckbare pdf-Datei geliefert.

Die S+M DOKUMENTATION CITY RETAIL 2021/2022 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 - CITY



Prestigeträchtigster (Handels-)Standort Österreichs

Die Wiener City ist kaum mit einer anderen Destination in Öster-reich vergleichbar und gilt als prestigeträchtigste Adresse des Landes. Vor allem Kohlmant, Graben und Kämther Straße – das sogenannte "Goldene U" – haben sich gemeinsam mit dem angerezenden Goldenen Quartier als begehrter Standor für Flagshipstores internationaler (Luxus-)Labels etabliert.

Tragsingsortes internationale (Luxus-)clause equations. Trotz deese Ernkoklung let die Innere Stadt welterhin auch vom Flair und der Individualität der Inhabergeführten Geschäfte. Biese werden jedoch zunehmend aus den Toplagen gedrängt. In der A-Lage beträgt der Filalisierungspara rund 68 % (Durch-schittswert. 48 %), somt sin diem hal 2s von 3 Shops im Ein-zehandel filalisiert. Selt 2019 sinkt der Filalisierungsantiel in A-Lage aber auch in Gesamtherlandung aller Lagen geringfügig, konsolidiert sich aber weiterhin auf hohem Niveau.



Firstor-Passage, Freyung-Merrongasse case severe in Bezug auf die Gesamtverkaufstäche liegt die Innere Stadt Zwar hinter der Mariahilter Straße auf Platz 2 der Rehtung, die Flächenkapazität war bis zum Vorjahr trotz der dichten baulichen Strukturen und Allbestände aber weiterhin stejend, was die ungetrorchen Artakhiltat der Oly ernech her-vorheit. Die Umgestaltung der Rotentumstraße zur Begegnungszone wurde bereits abgeschlossen, welche in Anleh-nung an die Mariahilfer Straße adaptiert wurde. Der Bereich Peterspätz wird bis zum Herbst 2022 erwällsiert und maßgeblich begrünt. In naher Zukunft sollen auch Schwedenplatz und Michaelerplatz einer Revitalisierung unterzogen werden.



BEVÖLKERUNG & WIRTSCHAFT WIEN Bevölkerung 1.702.900 Einwohner 2021 1.920.900 Bevölkerungs 2011-2021 + 12,8 %



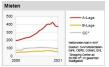
EINZELHANDEL

	Gesamt	A-Lage
Straßenlänge	10.500	m 1.600 m
Verkaufsfläche	205.400 i	m² 77.700 m²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,111	m² 0,04 m²
Durchschnittliche Shopgröße	145 1	m² 304 m²
Filialisierungsgrad (Einzelhandel)	37,9	% 68,1 %
Filialflächenanteil (Einzelhandel)	64,1	% 80,1 %
Shopflächenindex		20 49
Leerstandsrate Leerstandssaldo ¹	4,5 % +0,1 %	P. 0,5 % -0,1 %P.
Fluktuationsrate	13,2	% 11,4 %



Apple, Armani, Benetton, Billa Corso, Blue Tomato, Chanel, COS, Dior, Doug-las, Escada, Etro, Fendi, Gucci, H&M, Hermes, Hugo Boss, Humanic, Interio, Interspar, Lobmey, Longchamp, Louis Vutton, Mango, Marufactum, Massim Dutti, Max Mara, Meini, Michael Kors, Milu Miu, Morawa, Nespresso, Peek & Cloppenburg, Prada, Salamander, Stefft, Valentino, Versace, Zara u.a.

Insgesamt ist die Wiener City mit mehr als 10 km Straßenlänge die weitläufigste aller untersuchten Innenstädle und Geschäftsstraßen. Die Gesamherkaufsfäche beträgt 20-5400 m² und beigt zwar inheite der Maraintiller Straße, bei der Anzahl der Shops nimmt sie jedoch mit 1.415 Geschäften mit großem Abstand die erste Selbei im Ranking ein (auf dem zweiten Piatz folgt Graz mit 912 Shops). Die durchschnittliche Shoppofie sie erwartungspemäß aufgrund des Allbestandes für A-Städte unterdurchschnittlich.



Auch die Fluktuationsrate ist traditionell unlerdurchschnittlich (13.2 %). Mit Interspar (Schottenton), Five Guys (Graben), Huawel Flagship und Negerseso Atleier (bede Kämfther Straße) als auch Oie Lynggaard (Golden namhafte Mieter verkaufs-/frequenzstarke Flächen respektive Lagen im letzten Jahr bezogen

Die Leerstandsrate ist seit zwei Jahren für Wiener Innenstadiverhältnisse deutlich gestiegen und liegt nun bei 4,5 %, obwohl im letzten Jahr un eine geringe Zunahme (+0,1 %P.) verzeichnet wurde. – Neben den pandemebedingtien Pramissen auch von Zeichen datur, dass die Metzinworstellungen von Vermieter und Meider ausseinanderstaffant. Immerhin werden in A-tage nur wier Leerstände verzeichnet. Eine effektive Abnahme zum Vorgärt ist somit gegeben (-0,1 %P.) be Tragin in die Toplage scheint daher trotz aller Wünglieben ungebrochen zu sein.

Branchenmix	Geschäftsbereich gesamt					A-Lage					
Bedarfsgruppe	Shops Verkaufsfläche			Veränderung ^a	Shops	Verkaufsfläche		Veränderung ^a			
Kurzfristbedarf	115	15.500 m ²	8%	-300 m²		15	2.700 m ²	3%	-500 m²		
Bekleidung	366	77.800 m²	38%	-200 m²		88	46.800 m²	60%	0 m²		
Wohnungseinrichtung	78	11.900 m ²	6%	-600 m²		6	1.900 m ²	2%	0 m²		
Hausrat & Elektronik	37	4.500 m ²	2%	-100 m²		12	2.200 m ²	3%	+200 m²		
Sonstiger Auswahlbedarf	347	34.500 m ²	17%	-1.000 m ²		89	15.900 m ²	20%	-300 m²		
Einzelhandel	943	144.200 m ²	70%	-2.200 m ²	-2%	210	69.500 m ²	89%	-600 m ²	-19	
Gastronomie	257	35.300 m ²	17%	-1.400 m ²		28	5.200 m ²	7%	+600 m²		
Dienstleistung	85	8.500 m ²	4%	+600 m²		10	1.100 m ²	1%	+400 m²		
Freizeiteinrichtung	15	5.300 m ²	3%	+400 m ²		1	1.000 m ²	1%	0 m²		
Leerstand (inkl. Flächen im Umbau)	115	12.100 m ²	6%	-900 m²		7	900 m ²	1%	-1.800 m²		
Gesamt	1,415	205,400 m ²	100%	-3,500 m ²	-2%	256	77,700 m ²	100%	-1,400 m ²	-29	

