



S+M DOKUMENTATION

CITY RETAIL ÖSTERREICH

Info- und Musterdatenblatt
2024/2025

S+M DOKUMENTATION CITY RETAIL ÖSTERREICH 2024/2025

Die umfangreichste Datensammlung zum City-Retail in Österreich – jährlich „frisch“!

Unsere Dokumentation bietet Ihnen fundierte Informationen über die City Shopstruktur (Flächenkapazität, Branchenmix, Leerstand, Fluktuation, etc.) der **20 größten Städte Österreichs** mit bedeutendem innerstädtischem Handel (Primär-/Sekundärstädte) und **16 weitere ausgewählte Kleinstädte**. In unserer Datenbank sind mittlerweile **knapp 13.300 Shops** mit insgesamt ca. **2 Mio. m² Verkaufsfläche** und einer **Straßenlänge von über 100 km**, die jährlich begangen und erhoben werden. Die Doku gibt es als „Basic“- und „Customized“-Version.

BASIC EDITION:

Blatt 1: 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

Blatt 2: Statistische Übersicht über die Standortstadt

- Bevölkerung: Entwicklung, Altersstruktur, Ausländeranteil
- Arbeitsbevölkerung, Arbeitslosenquote, Beschäftigte nach Sparten
- Pendlersaldo
- Kaufkraftniveau
- Tourismus (Nächtigungszahl, Herkunftsland)
- Daten zum Bildungsstandort

Blatt 3: City-Geschäftsbereichsstruktur:

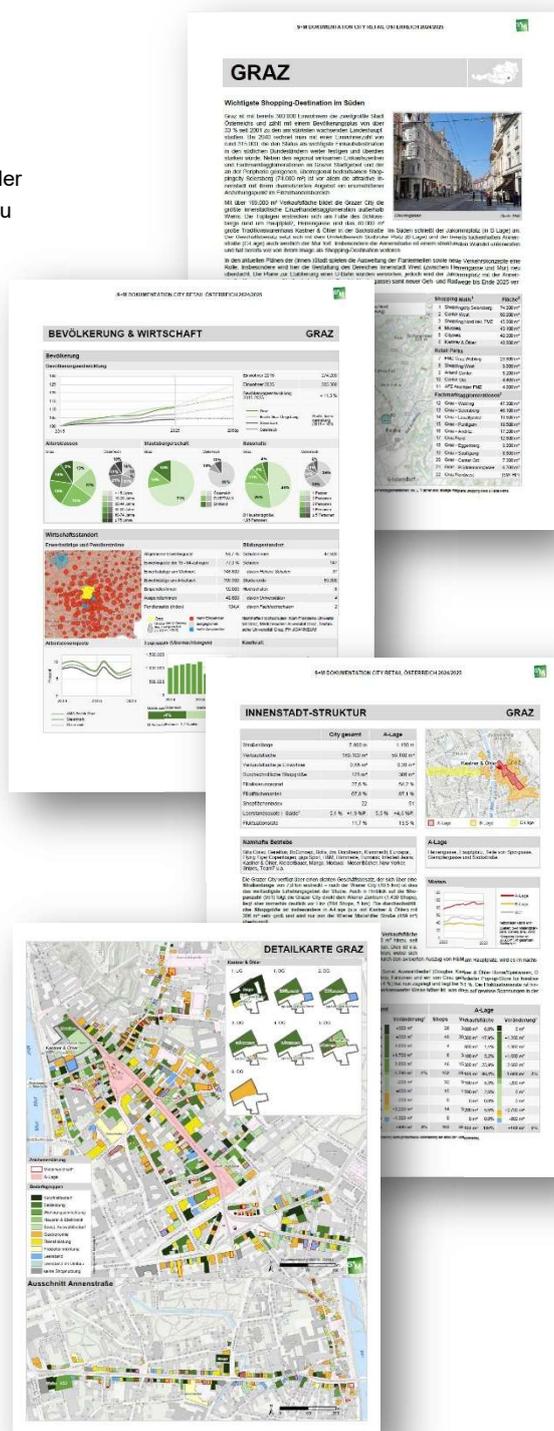
- Verkaufsfläche (nach Bedarfsgruppen untergliedert)
- Straßenlänge
- mittlere Shopgröße
- Filialisierungsgrad und Filaialflächenanteil
- Leerstandsquote und -saldo im Vergleich zum Vorjahr
- Fluktuationsrate
- Auflistung der namhaftesten bzw. größten Betriebe
- Branchenmix mit Entwicklung zum Vorjahr
- Mieten (nach Lagen und Entwicklung seit 2005)
- Kurzinterpretation der Daten

Blatt 4: A4 Übersichtskarte – die Retail-Map zur City!

Primär-/Sekundärstädte: Blätter 1, 2, 3, 4

Kleinstädte- (Städte unter 20.000 Einwohner): Blätter 3, 4

190 Seiten stark, Lieferung als Druck und druckbare .pdf-Datei geliefert.



CUSTOMIZED EDITION

Neben der „klassischen“ jährlich erscheinenden Publikation (Basic-Edition) bieten wir **Auszüge zu Städten (S+M CITY-DATENBLATT)**, Sonderauswertungen je nach Bedarfslage (**Special Edition**) wie auch ein **jährliches Shopflächen-Monitoring für Städte**. Weiters können wir für Sie ein (bei vielen Städten und Shopping Centern zwischenzeitlich) sehr beliebtes **S+M Storyboard** basierend auf den Citydaten aufbereiten, das Sie für City-Vermarktungsagenden perfekt einsetzen können. Details finden Sie in untenstehender Tabelle, für die Spezial-Produkte „Monitoring“ und „Storyboard“ lohnt sich ein Anruf!

Angebotspalette S+M Dokumentation CITY RETAIL Österreich 2024/2025:

	Produkt	Citys	Inhalt	Preis (€, zzgl. MwSt.)	Abo-Preis (ab 3 Jahre)
BASIC	S+M Dokumentation City Retail Österreich Basic Edition	10 Primärstädte (Wien - davon City, Mariahilfer Str., Landstr. Hauptstr., Favoritenstr., Meidlinger Hauptstr.; Graz, Innsbruck, Klagenfurt, Linz, Salzburg) 14 Sekundärstädte (Amstetten, Baden, Bregenz, Dornbirn, Eisenstadt, Feldkirch, Krems a.d. Donau, Leoben, Mödling, St. Pölten, Steyr, Villach, Wels, Wr. Neustadt) 16 Kleinstädte (Braunau am Inn, Bruck a.d. Leitha, Bruck a.d. Mur, Feldbach, Gmunden, Horn, Knittelfeld, Kufstein, Liezen, Melk, Oberwart, St. Veit a.d. Glan, Spittal a.d. Drau, Völkermarkt, Weiz, Wörgl)	4 Datenblätter je Primär-/Sekundärstadt (Kommentar zur Stadt und den Handelsdestinationen & -Projekten, Statistische Übersicht, City-Struktur mit Kennzahlen, Parametern und Branchenauflistung, Kurzinterpretation der Daten, A4 Retail-Map nach Bedarfsgruppen/Branchen) als auch Textinhalte (Vorwort, Methodik, Kommentar Primär- und Sekundärstädte, Kommentar Kleinstädte, Zusammenfassung)	950,-	-20% pro Jahr
	S+M City-Datenblatt	wie Basic Edition	ausgewählte einzelne Datenblätter der Basic Edition, 4 je Primär-/Sekundärstadt, 2 je Kleinstadt	ab 200,-	-20% pro Jahr
	S+M Dokumentation City Retail Österreich Special Edition	wie Basic Edition	wie Basic Edition jedoch mit zusätzlichen Auswertungen nach Bedarf (u.a. Shop-Datenbank, weitere kartographische Darstellungen (z.B. Retail-Map mit Shopnamen) etc.	ab 1.000,-	-20% pro Jahr
CUSTOMIZED	S+M Shopflächen-Monitoring	Stadt nach Bedarf	wie Basic Edition, allerdings mannigfaltige Darstellung des Stadt-Raumes bis zur Peripherie möglich, der Fokus liegt auf der jährlichen Beobachtung, Sichtbarmachung von Veränderungen, ergänzender Karten- und Tabellenband, nach Bedarf Benchmark-Tabelle Citys (beinhaltet gegenwärtig 55 Citys)	ab 1.500,-	hier nur Abo
	S+M Storyboard	Stadt nach Bedarf	ca. 3 A3-Grafik-Bögen mit maßgeblichen Kennzahlen und Textblöcken zu Standort- und Marktaspekten, Darstellung von Makro- und Mikrostandort (Statistik Bevölkerung & Wirtschaft, Kaufkraft etc.), Isochronen-Darstellung, grafische Darstellung des Einzugsgebietes, Abbildung der Marktsituation & Wettbewerb	ab 2.000,-	kein Abo

Stand 2025-02; Preise gültig bis zum Erscheinen der neuen Ausgabe 2026.



GRAZ



Wichtigste Shopping-Destination im Süden

Graz ist mit bereits 300.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt Österreichs und zählt mit einem Bevölkerungswachstum von über 33 % seit 2001 zu den am stärksten wachsenden Landeshauptstädten. Bis 2040 rechnet man mit einer Einwohnerzahl von rund 315.000, die den Status als wichtigste Einkaufsdestination in den südlichen Bundesländern weiter festigen und überdies stärken würde. Neben den regional wirksamen Einkaufszentren und Fachmarkttagglomerationen im Grazer Stadtgebiet und der an der Peripherie gelegenen, überregional bedeutsamen Shoppingcity Seiersberg (74.000 m²) ist vor allem die attraktive Innenstadt mit ihrem diversifizierten Angebot ein unumstößlicher Anziehungspunkt im Einzelhandelsbereich.



Herrengasse (Quelle: S+M)

Mit über 169.000 m² Verkaufsfläche bildet die Grazer City die größte innerstädtische Einzelhandelsagglomeration außerhalb Wiens. Die Toplagen erstrecken sich am Fuße des Schlossbergs rund um Hauptplatz, Herrengasse und das 40.000 m² große Traditionswarenhaus Kastner & Öhler in der Sackstraße. Im Süden schließt der Jakominiplatz (in B-Lage) an. Der Geschäftsbesatz setzt sich mit dem Umfeldbereich Südtiroler Platz (B-Lage) und der bereits lückenhaften Annenstraße (C-Lage) auch westlich der Mur fort. Insbesondere die Annenstraße ist einem strukturellen Wandel unterworfen und hat bereits viel von ihrem Image als Shopping-Destination verloren.

In den aktuellen Plänen der (Innen-)Stadt spielen die Ausweitung der Flanierrouten sowie neue Verkehrskonzepte eine Rolle. Insbesondere wird hier die Gestaltung des Bereichs Innenstadt West (zwischen Herrengasse und Mur) neu überdacht. Die Pläne zur Etalierung einer U-Bahn wurden verworfen, jedoch wird der Jakominiplatz mit der Annenstraße über eine neue Straßenbahn (u.a. im Bereich Neutorgasse) samt neuer Geh- und Radwege bis Ende 2025 verwirklicht werden.



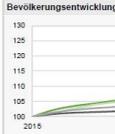
MUSTERDATENBLATT



BEVÖLKERUNG & WIRTSCHAFT

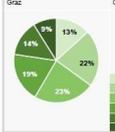
GRAZ

Bevölkerung

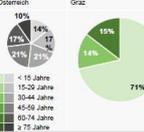


Einwohner 2015	274.200
Einwohner 2025	305.300
Bevölkerungsentwicklung 2015-2025	+11,3%

Altersklassen



Staatsbürgerschaft



Haushalte

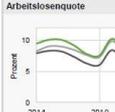


Wirtschaftsstandort



Erwerbstätige und Pendlerströme	Bildungsstandort
Allgemeine Erwerbsquote	54,7%
Erwerbsquote der 15-64-Jährigen	77,0%
Erwerbstätige am Wohnort	148.800
Erwerbstätige am Arbeitsort	199.900
Einpenderinnen	92.000
Auspenderinnen	40.800
Pendlersaldo (Index)	134,4

Arbeitslosenquote



Tourismus (Übernachtungen)



Kaufkraft



INNENSTADT-STRUKTUR

	City gesamt	A-Lage
Straßenlänge	7.800 m	1.150 m
Verkaufsfläche	169.100 m²	59.100 m²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,56 m²	0,20 m²
Durchschnittliche Shopgröße	178 m²	306 m²
Filialisierungsgrad	27,6 %	54,2 %
Flächenanteil	67,8 %	87,1 %
Shopflächenindex	22	51
Leerstandquote (-Saldo)	5,1 % +1,9 %P	5,5 % +4,6 %P
Fluktuationsrate	11,7 %	13,5 %



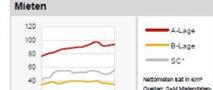
Namhafte Betriebe

Billa Corso, Benetton, BoConcept, Bolla, dm, Dorotheum, Klammerth, Eurospar, Flaming Tiger Coopertagen, gaga Sport, H&M, Himmels, Smaxine, Intefect Jeans, Kastner & Öhler, KleiderBauer, Mango, Morawa - Moser Bücher, New Yorker, Snipes, Team7 u.a.

A-Lage

Herrengasse, Hauptplatz, Teile von Sporgasse, Stempfergasse und Sackstraße

Die Grazer City verfügt über einen dichten Geschäftsbesatz, der sich über eine Straßenlänge von 7,8 km erstreckt – nach der Wiener City (10,5 km) ist dies das weitläufigste Erhebungsgebiet der Studie. Auch in Hinblick auf die Shopanzahl (951) folgt die Grazer City direkt dem Wiener Zentrum (1.430 Shops), liegt aber in etwa halb so dicht (784 Shops, 5 km). Die durchschnittliche Shopgröße ist insbesondere in A-Lage (u.a. mit Kastner & Öhler) mit 306 m² sehr groß und wird nur von der Wiener Mariahilfer Straße (459 m²) übertroffen.

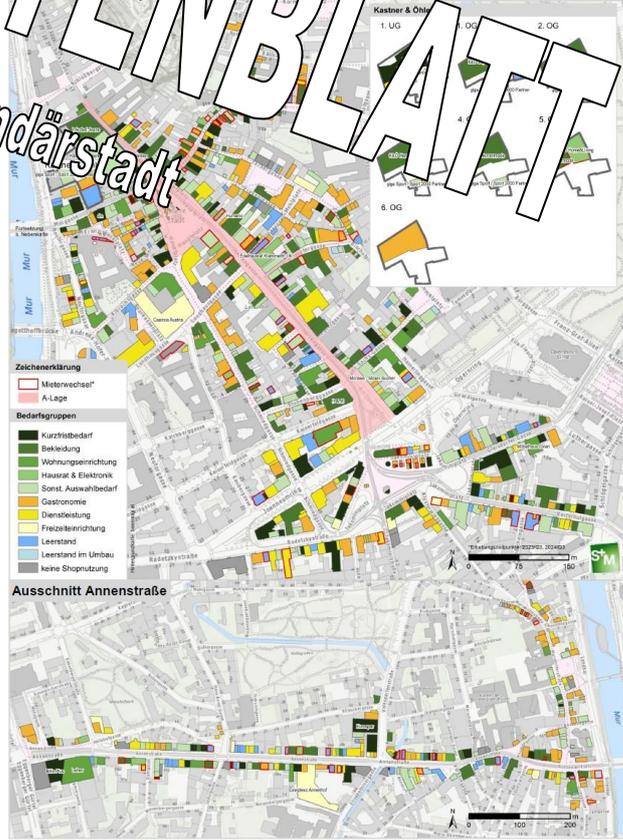


Auffallend ist, dass die seit 2018 negative Entwicklung der Verkaufsfläche nun gestoppt werden konnte, ggü. vorigem Jahr kamen 400 m² hinzu, seit 2016 ist aber immer noch ein Rückgang von 7,4 % beobachtbar. Dies ist v.a. auf Flächenverluste in der Bekleidungsbranche zurückzuführen, wobei sich der Negativtrend in den letzten beiden Jahren stabilisiert hat. Durch den avisierten Auszug von H&M am Hauptplatz, wird es im nächsten Jahr jedoch schwer werden, diese Flächen stabil zu halten. Gegenüber 2023/24 haben v.a. Wohnungseinrichtung und der Sonst. Auswahlbedarf (Douglas, Kastner & Öhler Home/Spielwaren, O bag) an Flächen verloren. Neu in Graz sind hingegen Valentino, Falconeri und ein von Graz geförderter Pop-up-Store für kreative Unternehmer. Die über Jahre konstante Leerstandsquote (um 4 %) hat nun zugelegt und liegt bei 5,1 %. Die Fluktuationsrate ist hingegen weiterhin konstant (11,7 %), wobei sie in der A-Lage bemerkenswerter Weise höher ist, was durch auf gewisse Spannungen in der Toplage hindeutet.

Branchenmix	City gesamt			A-Lage		
	Shops	Verkaufsfläche	Veränderung	Shops	Verkaufsfläche	Veränderung
Kurzfristbedarf	108	17.700 m²	+300 m²	26	3.600 m²	0 m²
Bekleidung	140	40.700 m²	+300 m²	48	28.300 m²	+1.200 m²
Wohnungseinrichtung	36	25.400 m²	-1.000 m²	4	800 m²	-1.800 m²
Hausrat & Elektronik	30	4.600 m²	+1.700 m²	8	3.100 m²	+1.600 m²
Sonstiger Auswahlbedarf	194	28.400 m²	-3.000 m²	46	15.300 m²	-2.800 m²
Einzelhandel	588	116.800 m²	-1.700 m²	132	51.100 m²	-1.600 m²
Gastronomie	224	22.600 m²	-200 m²	32	3.100 m²	-200 m²
Dienstleistung	107	9.100 m²	+600 m²	15	1.700 m²	0 m²
Freizeit- und Sport	11	11.500 m²	-200 m²	0	0 m²	0 m²
Leerstand	95	8.600 m²	+3.200 m²	14	3.200 m²	+2.700 m²
Leerstand im Umbau	6	500 m²	-1.300 m²	0	0 m²	-800 m²
Gesamt	951	169.100 m²	+400 m²	193	59.100 m²	+100 m²

*Veränderung zum Vorjahr (Angaben in Prozentpunkten); **Veränderung zum Vorjahr (absolute Veränderung sowie prozentuale Veränderung der absoluten Verkaufsfläche)

DETAILKARTE GRAZ



Ausschnitt Annenstraße

