

S+M DOKUMENTATION

GESCHÄFTS- STRASSEN WIEN

Info- und Musterdatenblatt
2022

CUSTOMIZED EDITION

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

Angebotspalette S+M Dokumentation Geschäftsstraßen Wien 2022:

	Produkt	Geschäftsbereiche	Inhalt	Preis (€, zzgl. MwSt.)	Abo-Preis (ab 3 Jahre)
BASIC	S+M Dokumentation Geschäftsstraßen Wien Basic Edition	22 Geschäftsbereiche bzw. Einkaufsstraßen: City, Praterstraße, Taborstraße, Landstraßer Hauptstraße, Wiedner Hauptstraße, Reinprechtsdorfer Straße, Innere Mariahilfer Straße, Lerchenfelder Straße, Josefstädter Straße, Alser Straße, Alsergrund Zentralbereich, Favoritenstraße, Simmeringer Hauptstraße, Meidlinger Hauptstraße, Hietzing Zentralbereich, Hütteldorfer Straße, Äußere Mariahilfer Straße, Thaliastraße - Brunnenmarkt, Hernalser Hauptstraße, Äußere Währinger Straße, Brigittenau Zentralbereich, Floridsdorf Zentralbereich	4 Datenblätter (Kommentar zum Geschäftsbereich & Karte der umgebenden Handelsdestinationen, A4 Retail-Map mit shopweiser Darstellung nach Branchen, Shop-Struktur mit Kennzahlen u.a. im Zeitverlauf, Branchenauflistung u.a. im Zeitverlauf, Kurzinterpretation der Daten) als auch begleitende Textinhalte (Vorwort, Methodik, Kommentar, Zusammenfassung)	950,-	-20% pro Jahr
CUSTOMIZED	S+M GS-Datenblatt	wie Basic Edition	ausgewählte einzelne Datenblätter der Basic Edition, 4 je Geschäftsbereich/Einkaufsstraße	ab 250,-	-20% pro Jahr
	S+M Dokumentation Geschäftsstraßen Wien 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
	S+M Shopflächen-Monitoring	Geschäftsbereich nach Bedarf	wie Basic Edition, allerdings mannigfaltige Darstellung des Geschäftsbereiches möglich, der Fokus liegt auf der jährlichen Beobachtung, Sichtbarmachung von Veränderungen, ergänzender Karten- und Tabellenband, nach Bedarf Benchmark-Tabelle mit anderen Citys in Österreich (beinhaltet gegenwärtig 55 Citys)	ab 1.200,-	hier nur Abo
	S+M Storyboard	Geschäftsbereich 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 2023-03; Preise gültig bis 31.12.2023

JOSEFSTÄDTER STRASSE

Schleichender Verlust von Auswahlgütern?

Die im 8., dem flächenmäßig kleinsten, Bezirk gelegene Geschäftsstraße, welche die Auenpergasse mit dem Gürtel verbindet, beherbergt mit dem Theater in der Josefstadt eines der wohl namhaftesten in einer Geschäftsstraße gelegenen Theater der Stadt. Die Straße wird von der Straßenbahnlinie 2 zur Gänze durchfahren und ist mit der gleichnamigen U6-Station sowie dem zukünftigen (derzeit in Bau befindlichen) Linienkreuz Rathaus (U2/U5) sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden.

Die Josefstädter Straße steht im Spannungsfeld der

hierarchisch vergleichbaren Lerchenfelder Straße, aber auch der Alser Straße und der zwar schon etwas abgesetzt gelegenen, aber umso zugkräftigeren Mariahilfer Straße.

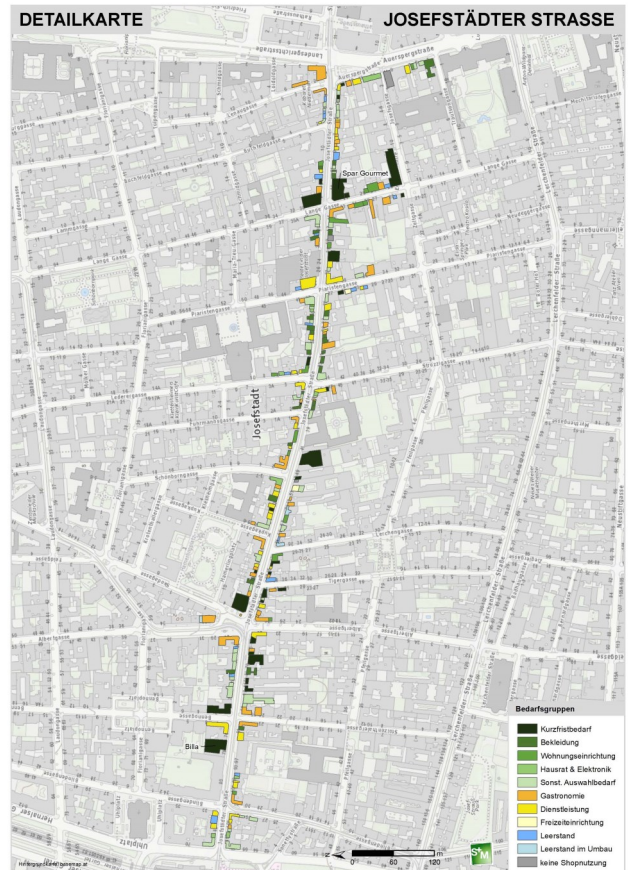
Der Geschäftsbereich erstreckt sich über den gesamten Straßenverlauf, wobei in den angrenzenden Seitengassen kaum durchgehender Einzelhandelsbesatz anzutreffen ist, mit Ausnahme kleiner Teile der Lederergasse und der Auenpergasse. In der Lange Gasse wurde 2018 eine kleine Begegnungszone eingerichtet.



8. Bezirk Demographie	2012	2017	2022	Wien 2022
Einwohner	23.600	25.500	24.200	1.931.800
Ausländeranteil	22,5 %	30,1 %	30,8 %	32,2 %
Altersstruktur				
< 20 J.	14,9 %	14,5 %	13,8 %	18,2 %
20 - 64 J.	69,7 %	70,4 %	69,4 %	64,3 %
≥ 65 J.	15,4 %	15,1 %	16,8 %	16,5 %
Kaufkraftindex (I=100)	n.a.	114,6	108,9	94,4



DETAILKARTE JOSEFSTÄDTER STRASSE



SHOP-STRUKTUR

JOSEFSTÄDTER STRASSE

Kennzahlen	2012	2017	2022
Straßenlänge	1.500 m	1.800 m	1.900 m
Verkaufsfläche	16.400 m²	18.600 m²	19.100 m²
Anzahl der Shops	215	239	245
Durchschnittliche Shopgröße	76 m²	78 m²	79 m²
Filialisierungsgrad	19,0 %	20,1 %	21,6 %
Filialflächenanteil	40,8 %	40,6 %	43,8 %
Shopflächenindex	10,9	10,3	10,1
Leerstandsquote	4,9 %	7,0 %	6,3 %



Ein Minimalwert ist erkennbar: Die Josefstädter Straße hat mit 79 m² die geringste durchschnittliche Shopgröße aller Wiener Geschäftsstraßen aufzuweisen. Dieser Wert ist seit 2004 nahezu unverändert. Der Shopflächenindex ist aufgrund der Länge der Straße und einiger durch Hotels und das Theater hervorgerufener „Lücken“ eher gering.

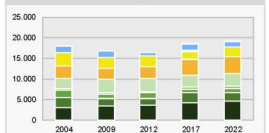
Die attraktivsten Bereiche finden sich um die großflächigen Lebensmittelbetriebe im Kreuzungsbereich mit der Lange Gasse und am stadtauswärtigen Ende. Zwischen 2017 und 2022 fanden im Wien-Vergleich überdurchschnittlich viele Veränderungen statt. Über ein Drittel der Lokale veränderten ihren

Nutzen zumindest einmal. Ein Häufung der Veränderungen ist am stadteinwärtigen Ende erkennbar.

Der Filialisierungsgrad ist mit 21,6 % zwar immer noch unterdurchschnittlich (Wien-Durchschnitt 28,6%), in vergleichbaren Straßen jedoch noch geringer und hat sich in den letzten 2 Dekaden kontinuierlich erhöht.

Die Leerstandsquote beträgt gegenwärtig 6,3 %, ist somit leicht besser als der Gesamt-Wien-Wert (6,9 %) und hat sich auch gegenüber 2004, 2009 und 2017 leicht verbessert, liegt aber höher als 2012.

Verkaufsflächenentwicklung



Entwicklung des Einzelhandelsanteils



Entwicklung der Leerstandsquote



Entwicklung des Filialisierungsgrads



BRANCHENMIX

Bedarfsgruppe	2012			2017			2022		
	Shops	m²	%	Shops	m²	%	Shops	m²	%
Kurzfristbedarf	26	3.700	22,7	30	11.300	24,5			
Bekleidung	38	1.600	9,9	39	29	10,3			
Wohnungseinrichtung	14	1.300	7,7	16	800	5,4			
Hausrat & Elektronik	6	300	1,8	9	600	3,2			
Sonstiges	47	3.200	19,7	45	2.900	15,4			
Einzelhandel	131	10.100	61,8	140	11.000	59,0	132	11.300	58,6
Gastronomie	29	2.800	16,8	45	3.700	20,0	49	4.000	21,0
Dienstleistung	35	2.700	16,5	32	2.000	10,7	39	2.400	12,7
Freizeiteinrichtung		0	0,0	2	400	2,1	2	100	0,8
EH-nahes Angebot	64	5.500	33,3	79	6.100	32,9	90	6.500	34,3
Leerstand				18	1.300	7,0	20	1.200	6,3
Leerstand im Umbau				2	200	1,2	3	100	0,7
Leerstand	20	800	4,9	20	1.500	8,2	23	1.300	7,0
Gesamt	215	16.400	100,0	239	18.600	100,0	245	19.100	100,0

Die Josefstädter Straße ist eine der wenigen Straßen, die an Verkaufsfläche hinzugewonnen haben. Mit einem Zuwachs von 2,7 % (+500 m²) liegt sie bei dieser Auswertung an dritter Stelle. Die Flächen wurden v.a. im Bereich der Lange Gasse (Begegnungszone) geschaffen. Auch die Shopzahl stieg um ein halbes Dutzend gegenüber 2017 an.

Der Einzelhandelsanteil (59,2 %) ist zwar unterdurchschnittlich (Wien-Mittel 65 %), für kleinere Geschäftsstraßen aber eher hoch und hat sich zudem gegenüber 2017, gegen den allgemeinen Trend, auch nicht verringert.

Bei genauerer Betrachtung des Branchenmix fällt

wieder die Dominanz im Kurzfristbedarf auf: Ein Viertel aller Flächen sind dieser Gruppe gewidmet, dies hat sich in den letzten fünf Jahren nochmals verstärkt, so kam Villa Maria hinzu. Von den sieben größten Anbietern kommen bis auf Nordland alle aus diesem Bereich. Nur noch 10 % sind hingegen für Bekleidung gewidmet, dieser Anteil reduzierte sich gegenüber 2017 um 3 %-Punkte, dramatischer ausgedrückt reduzierte sich das modische Angebot somit um ein Viertel!

Gastronomie (20,9 %) und Dienstleistung (12,6 %) sind stark ausgeprägt, Sonstige Freizeiteinrichtungen dagegen eher schwach.

Branchenmix



