



Tiroler Handelslandschaft

Status Quo & Potenziale

Vortrag im Rahmen des Tiroler Handelsforum 2025
Hannes Lindner, Standort + Markt
2025-05-15

Shopflächen Österreich 2024

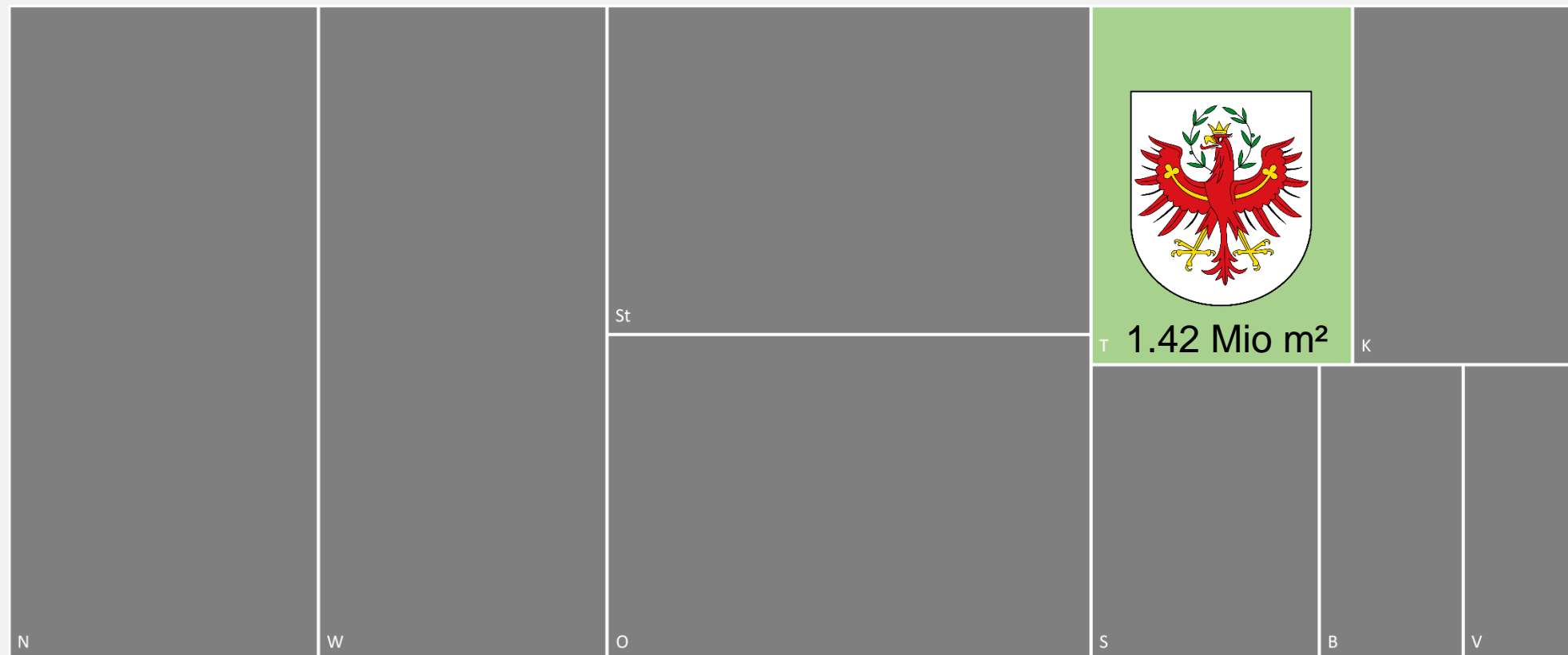
■ B ■ K ■ N ■ O ■ S ■ St ■ T ■ V ■ W

15.623.631 m²

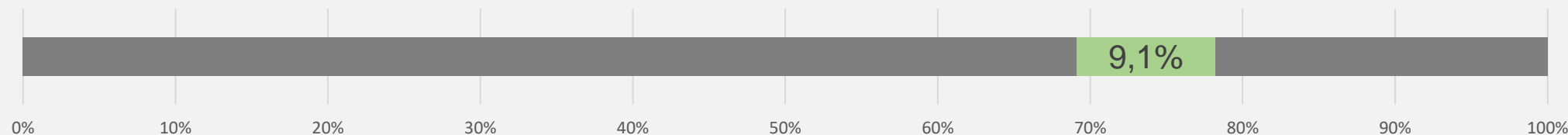
13,2 Mio Verkaufsfläche Einzelhandel

Shopflächen Österreich 2024

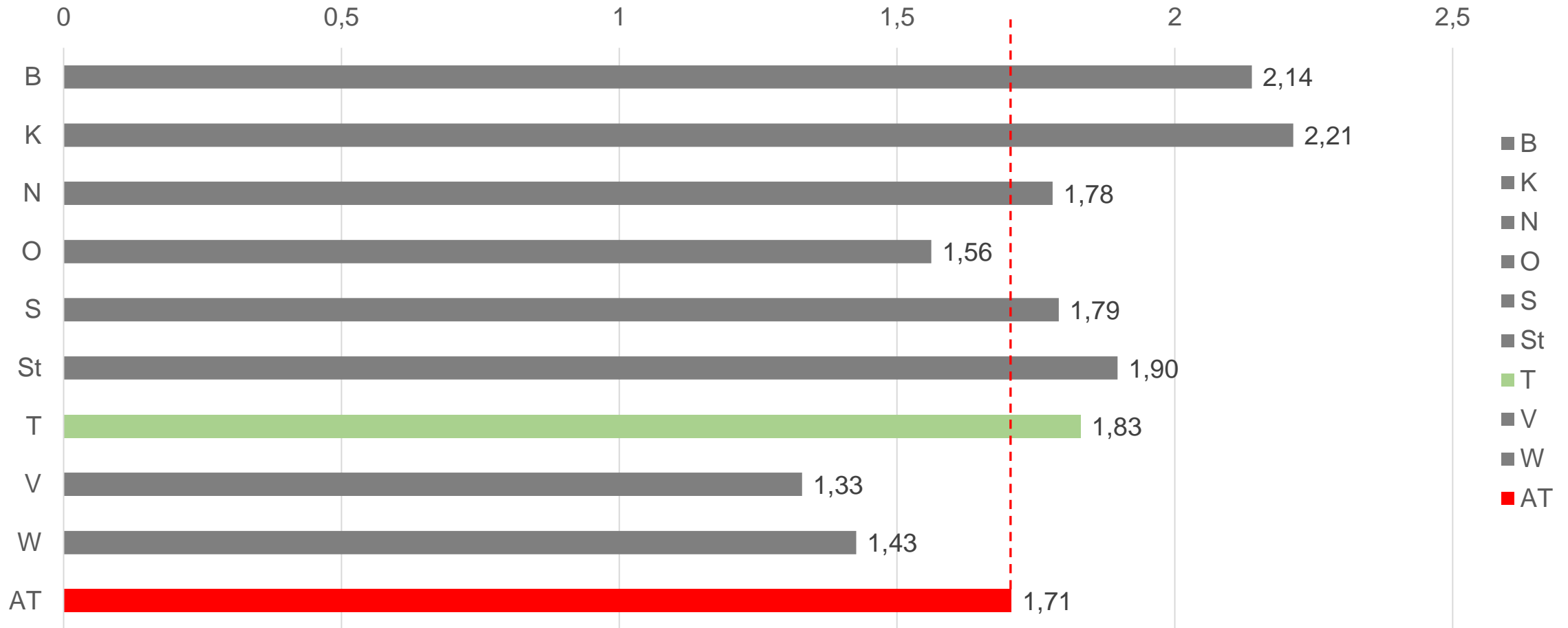
■ B ■ K ■ N ■ O ■ S ■ St ■ T ■ V ■ W



Shopflächen-Anteil Tirol an AT gesamt (2024)



Shopfläche (m²) je Einwohner 2024



Beschäftigtenanteil Handel (Tirol) 2023 : 14,3% AT: 14,5%

Handelslagen

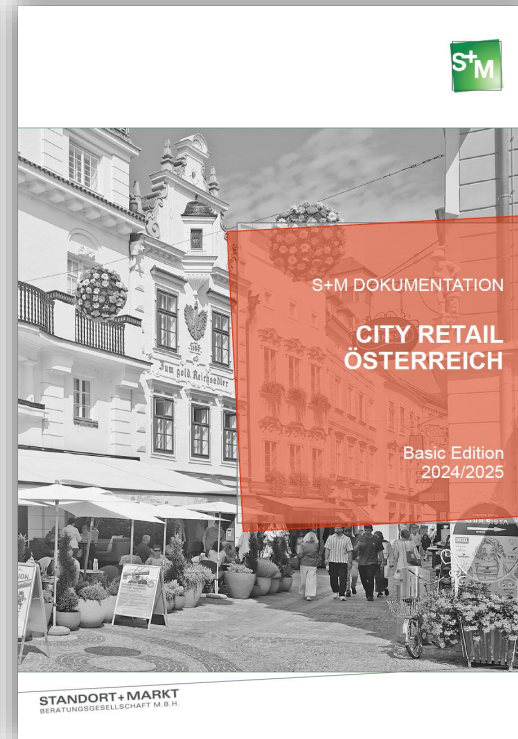
SC



FMA

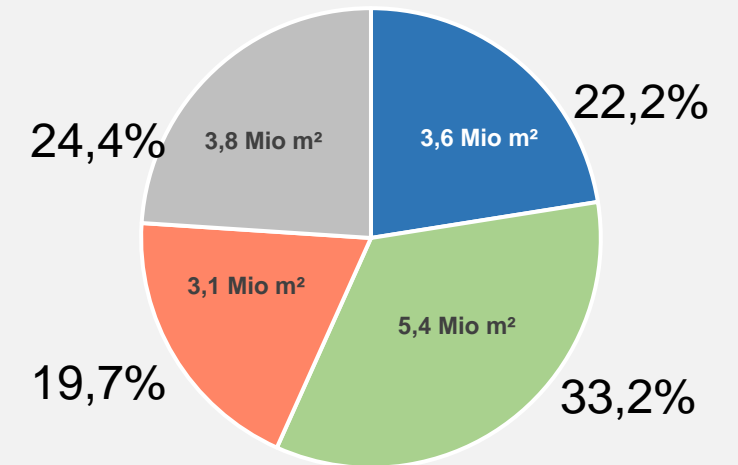


Cities



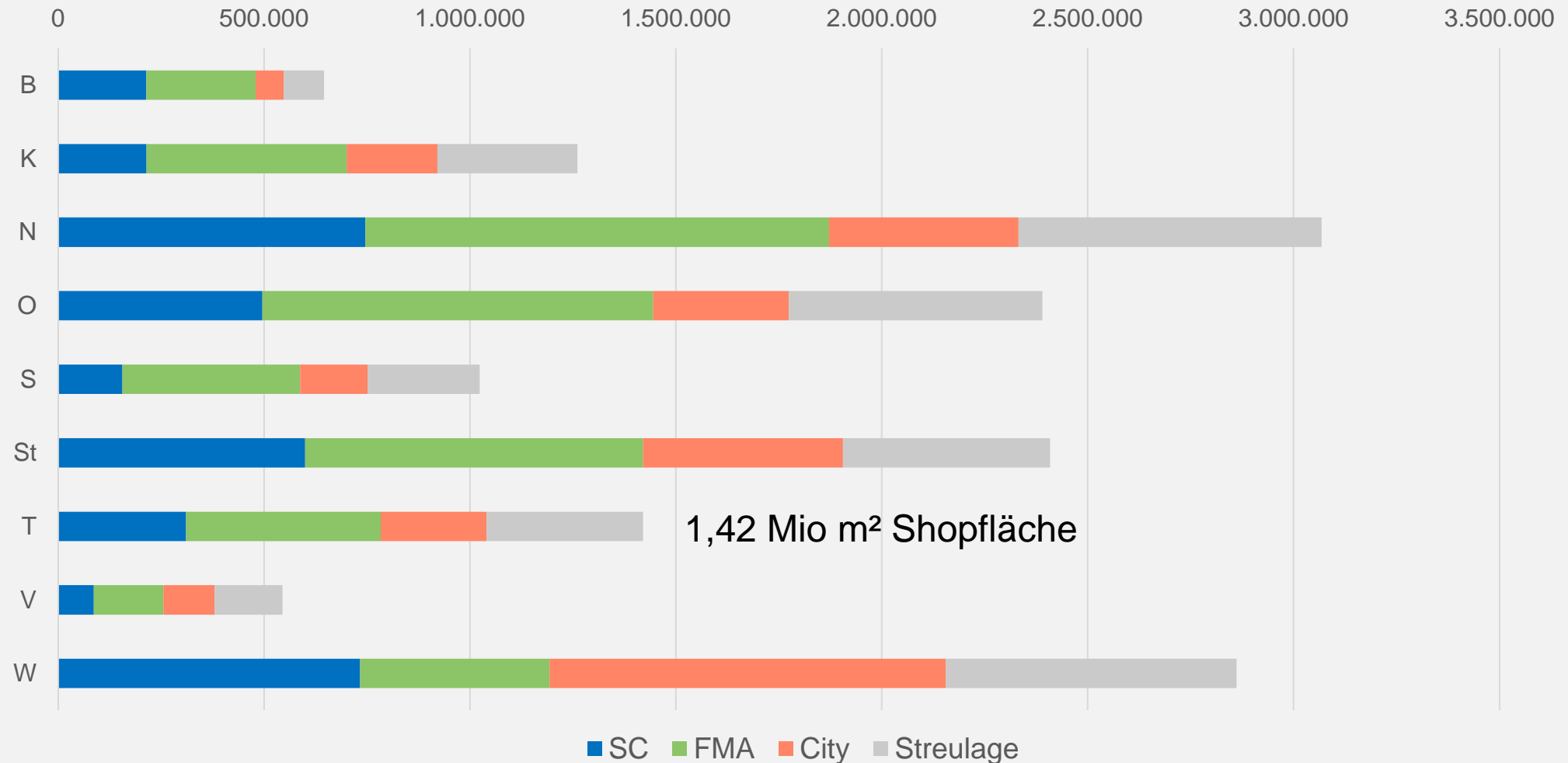
15,9 Mio ² Shopfläche

Verkaufsfläche (m²) der Shops
nach Lagen 2024

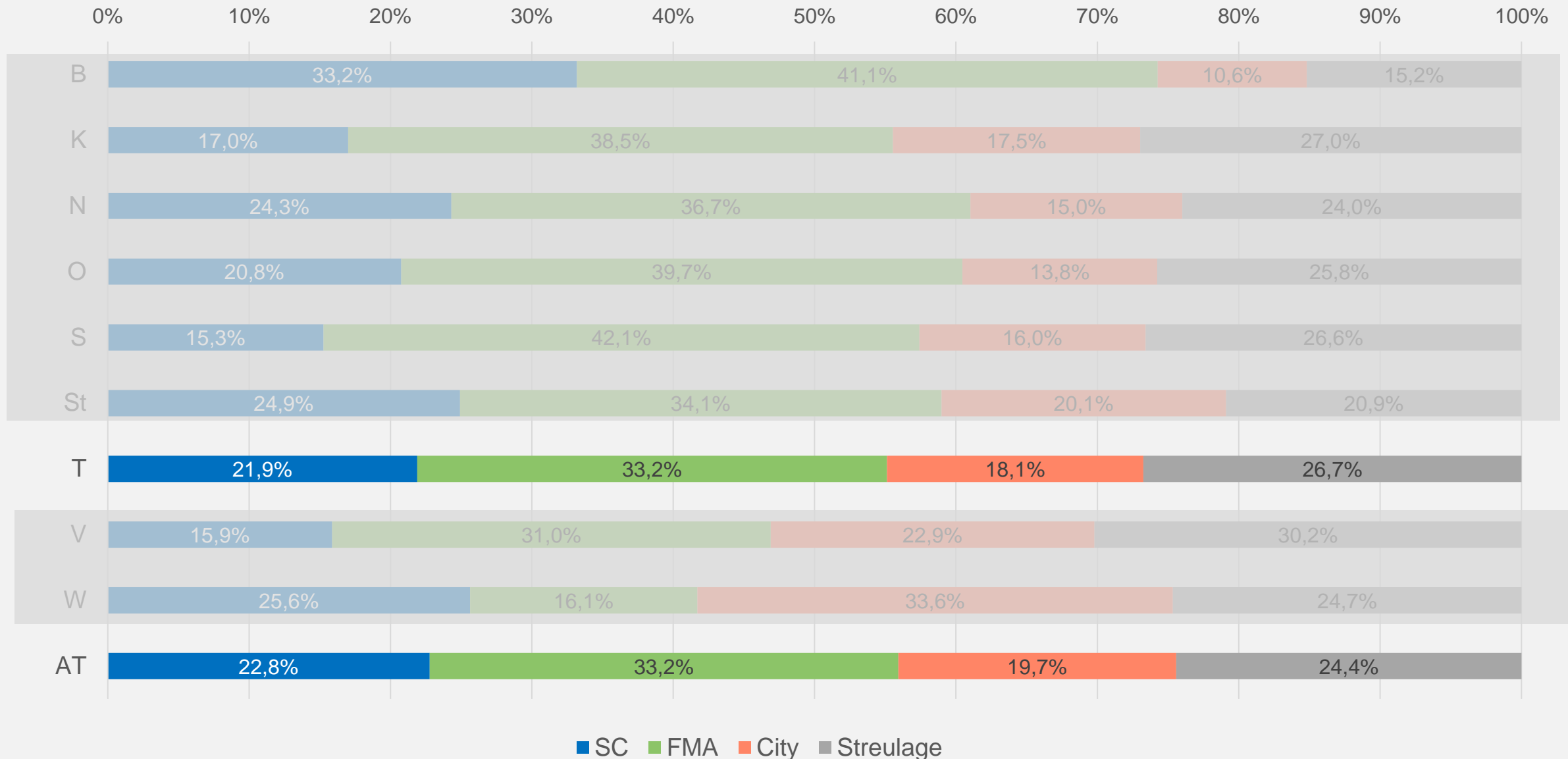


■ Shopping Center ■ FMA gesamt (ohne FMZ) ■ Cities ■ Streulage

Shopflächen (m²) nach Lagen

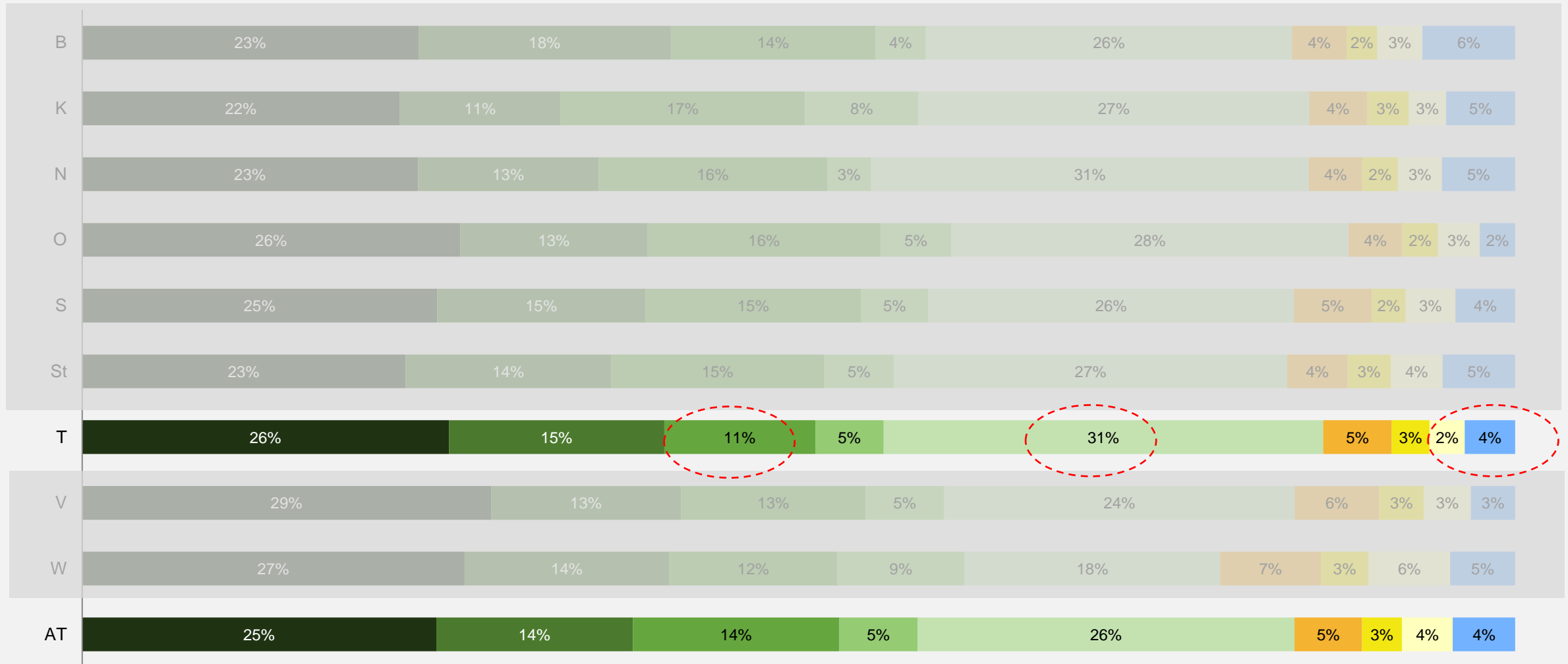


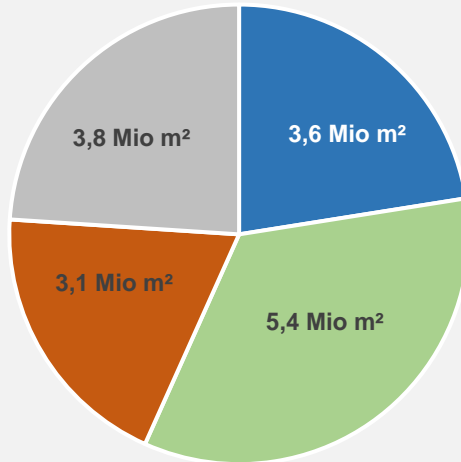
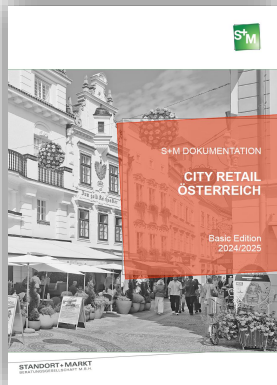
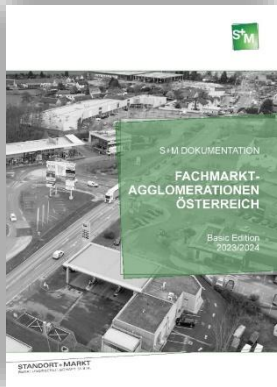
Shopflächenanteil nach Lagen 2024



Branchen-Mix Shopflächen Österreich

■ Kurzfristbedarf ■ Bekleidung ■ Wohnungseinrichtung ■ Hausrat & Elektronik ■ Sonstiges ■ Gastronomie ■ Dienstleistung ■ Freizeiteinrichtung ■ Leerstand ■





Resümee (Angebot)

- Verkaufsflächendichte T etwas über AT Ø
- Handelslagen-Mix in Tirol liegt im AT Ø
- Tirol - Angebotsmix:
 - Sonstiger Auswahlbedarf (u.a. Sport) hoch
 - Wohnungseinrichtung niedrig
 - Leerstand im AT Ø

ind alle agen rfolgreich ?

SALE



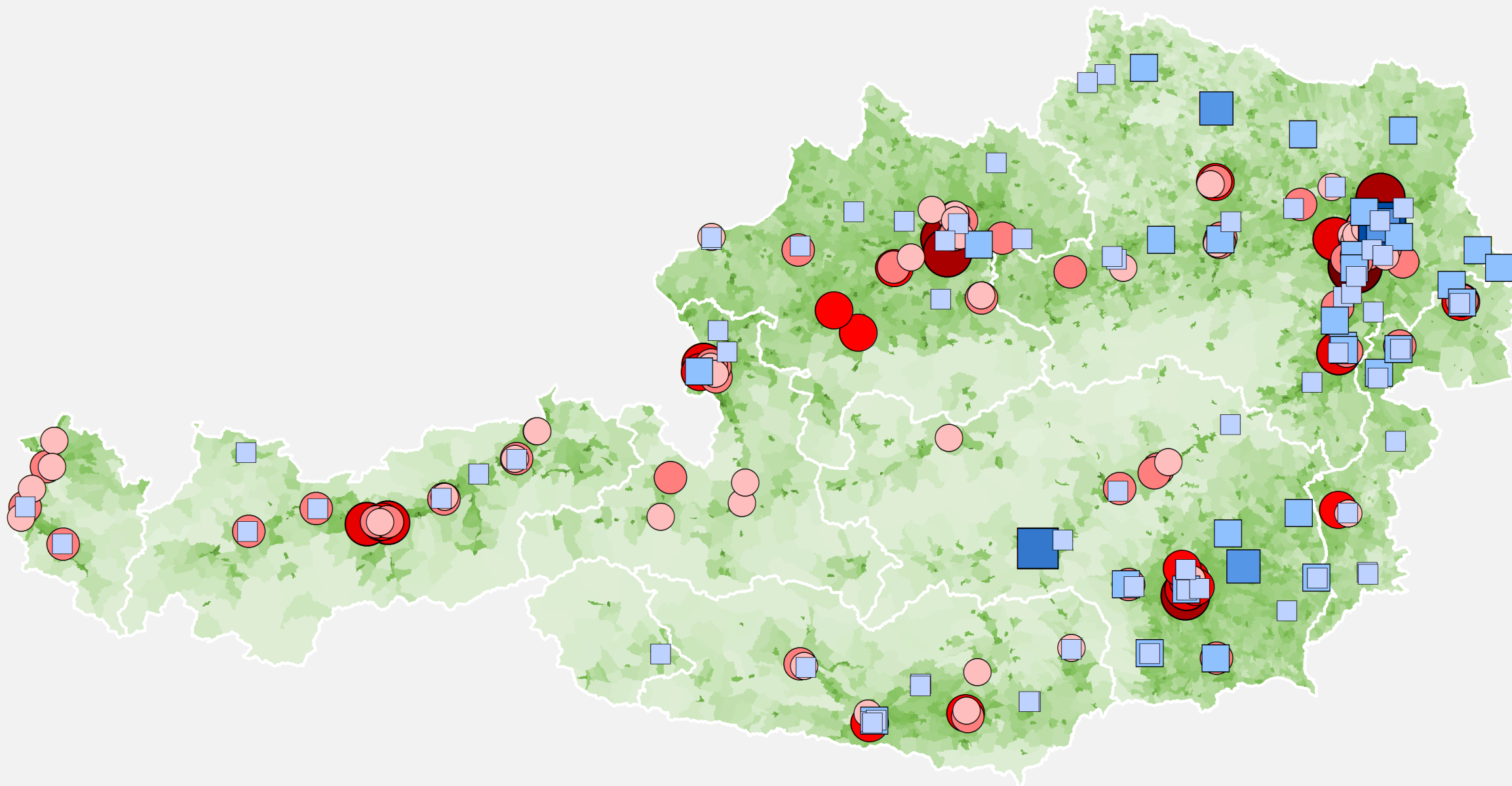
S+M DOKUMENTATION

SHOPPING CENTER ÖSTERREICH

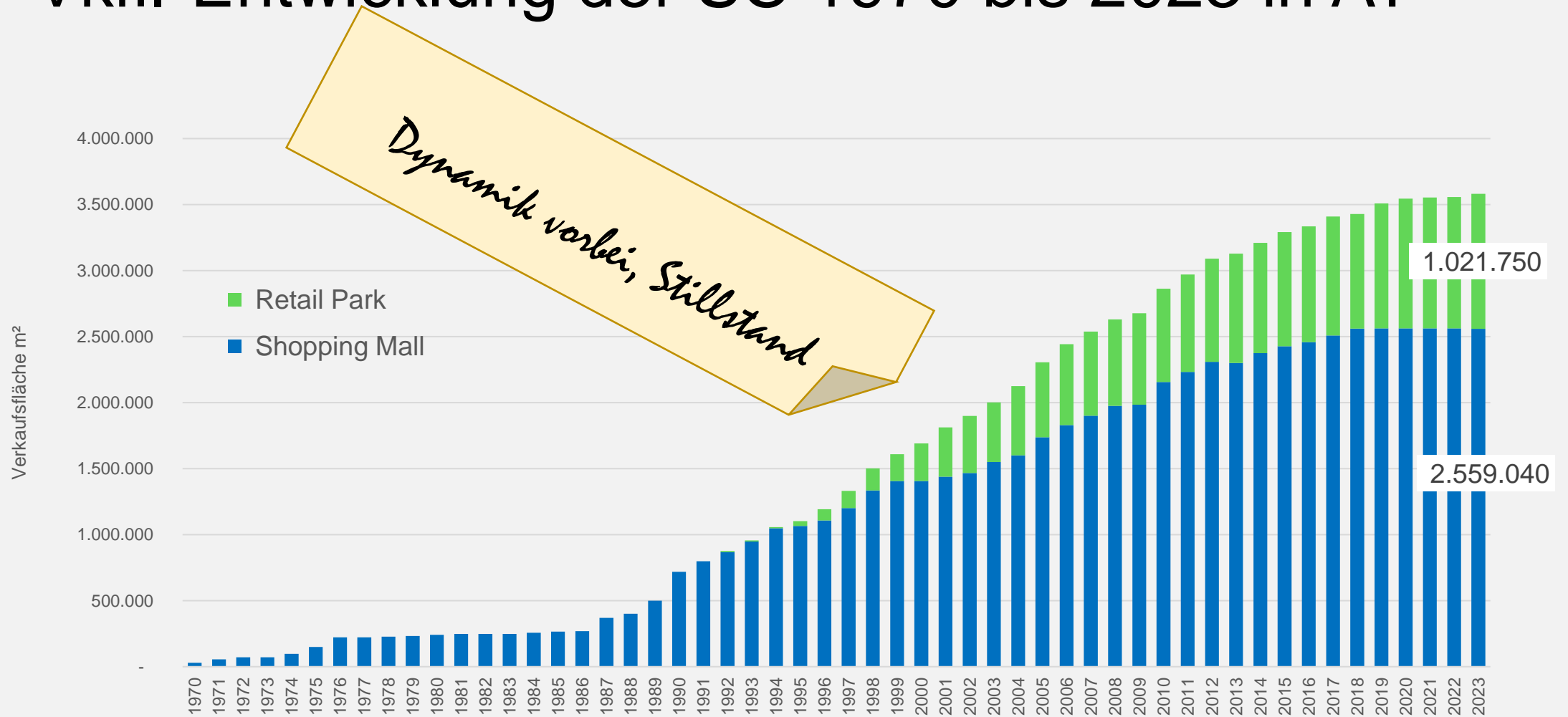
Basic Edition
2023/2024

STANDORT+MARKT
BERATUNGSGESELLSCHAFT M.B.H.

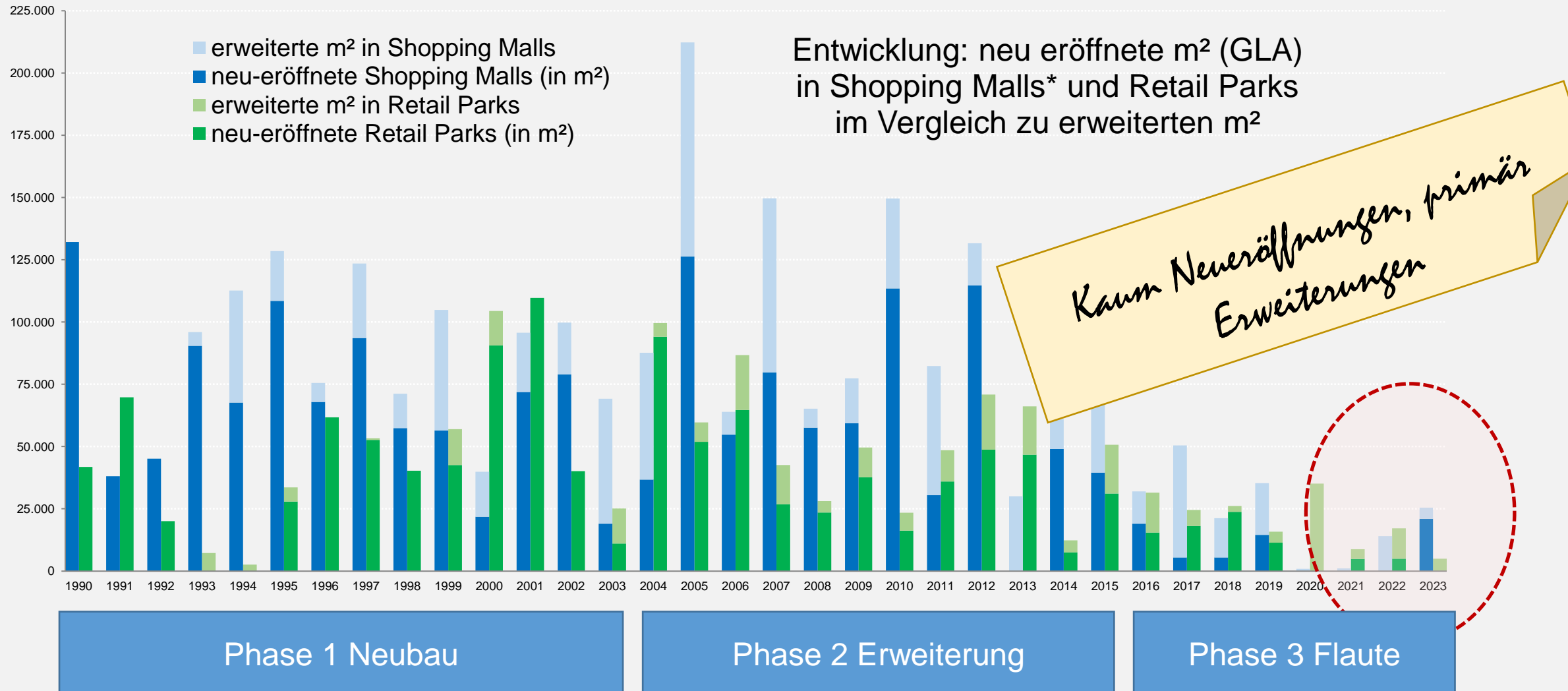
Status Quo



Vkfl.-Entwicklung der SC 1970 bis 2023 in AT

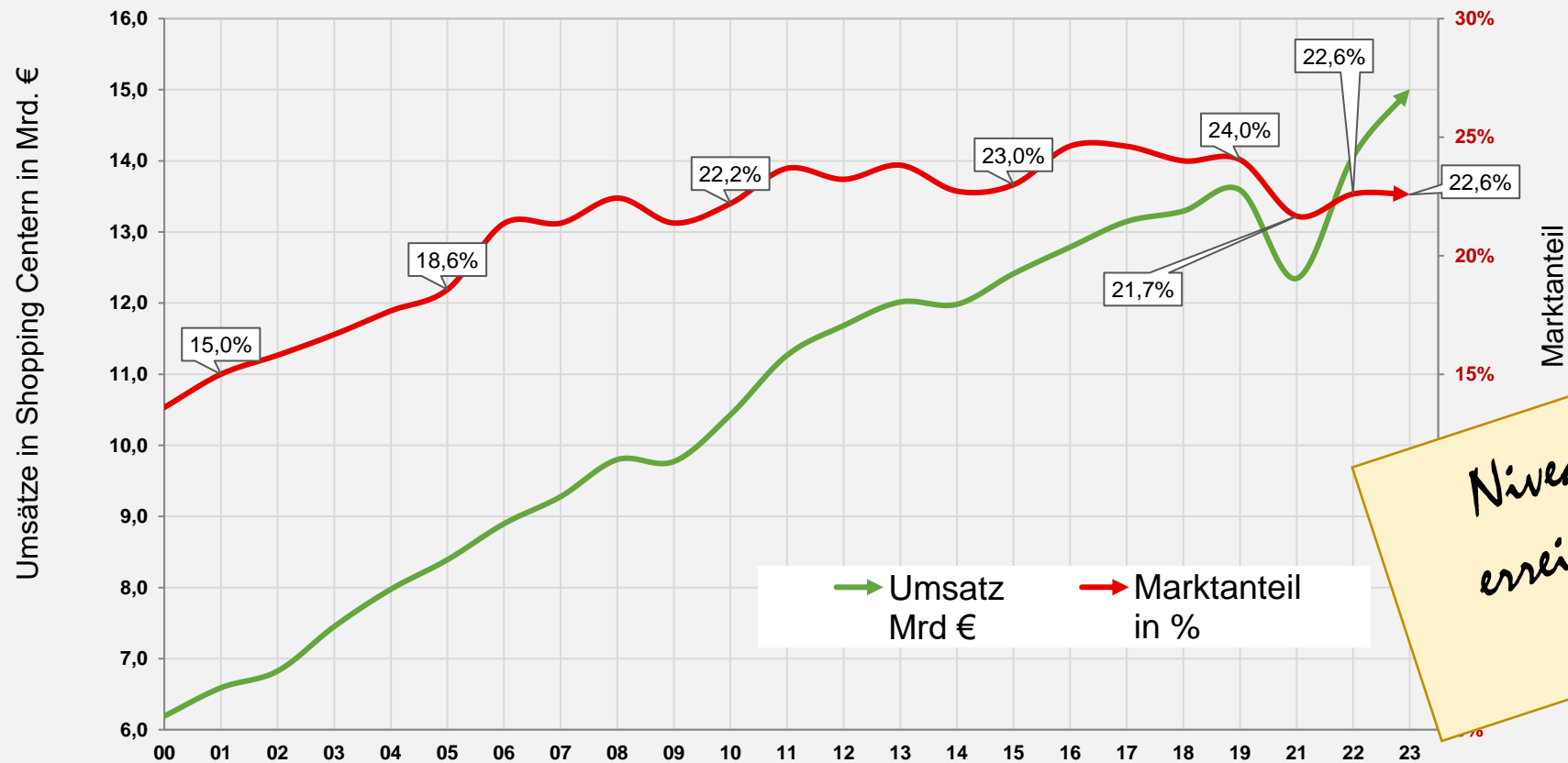


Neufläche oder Erweiterung?



Marktanteil der Shopping Center

Entwicklung der Umsätze in Shopping Centern und deren Marktanteile

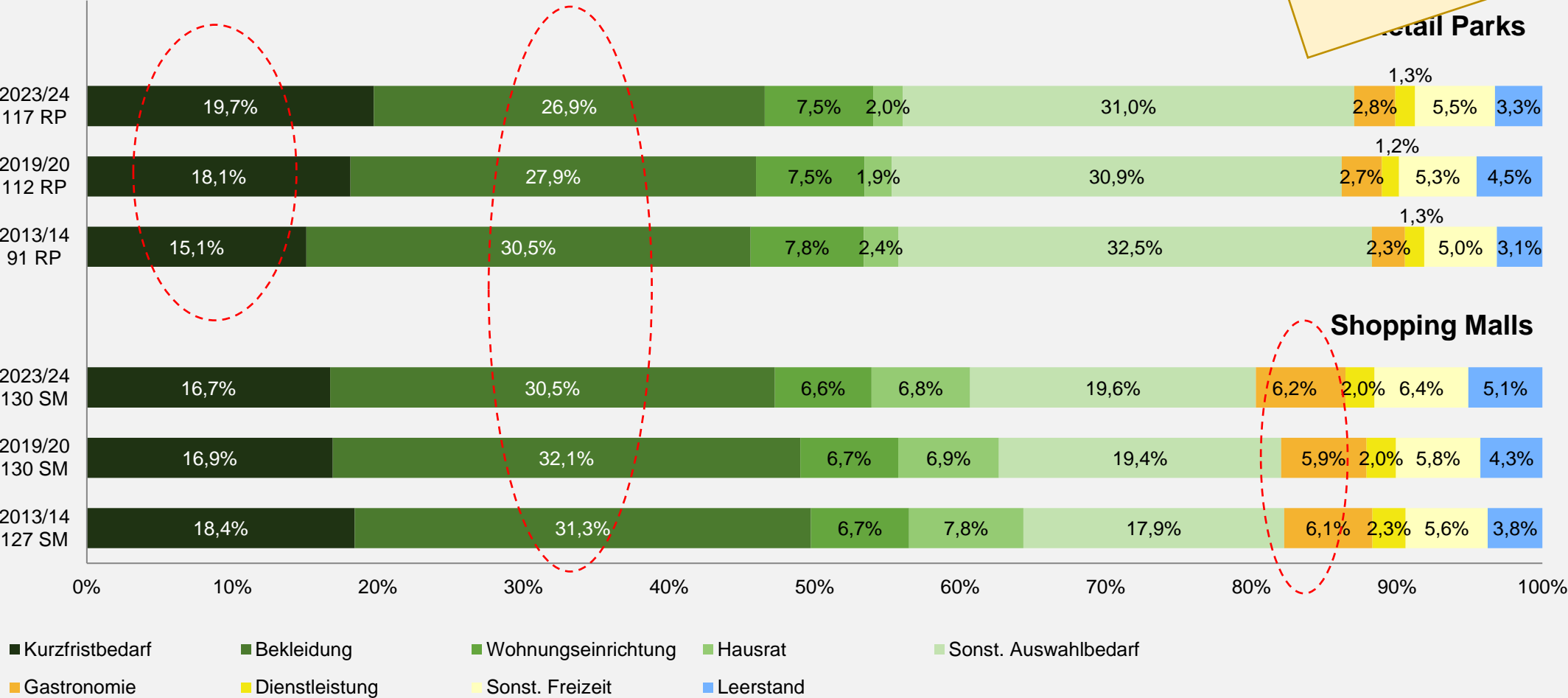


Niveau von 2019 noch nicht erreicht 😞; Dauerdruck durch E-Commerce

Branchen-Mix SC: keine Revolutionen?

Branchen-Mix Shopping Malls* (SM) vs. Retail Parks (RP) 2013/2019/2023

*Retail Park wird Nahversorger,
Mode stagniert, Gastro kein
Notanker*





Resümee (SC)

- Stagnation bei Neuentwicklungen
- Nachfrage ebbt ab – Lage-Lage-Lage!
- Mode im Rückwärtsgang
- Diskont wächst
- Allgemeines Sesselrücken
- Kaum Wachstum zu erwarten
- Tirol keine Ausnahme
- Leerstand erfreulich niedrig (T: 2,3%; AT: 4,3%)



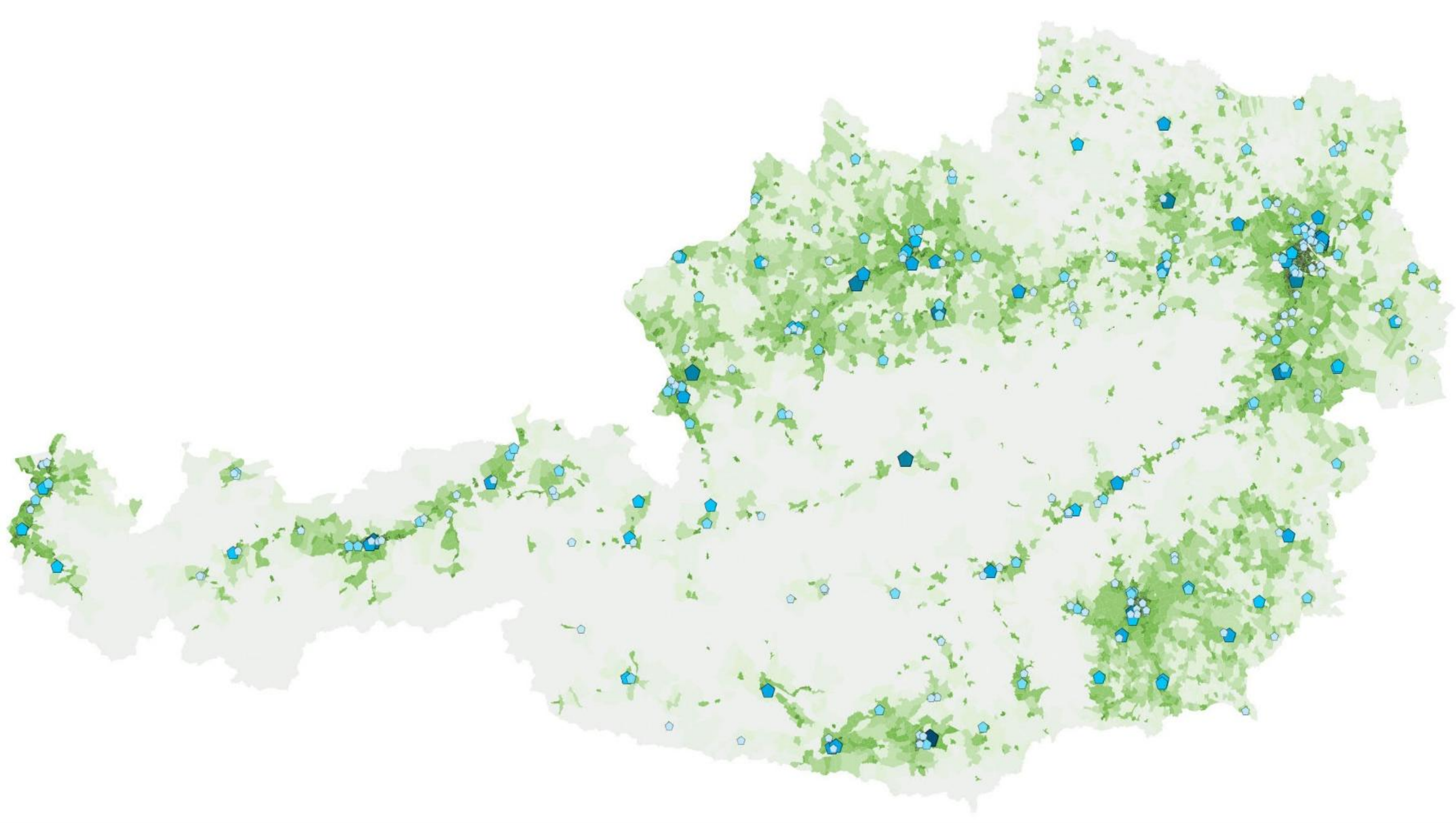
S+M DOKUMENTATION

FACHMARKT- AGGLOMERATIONEN ÖSTERREICH

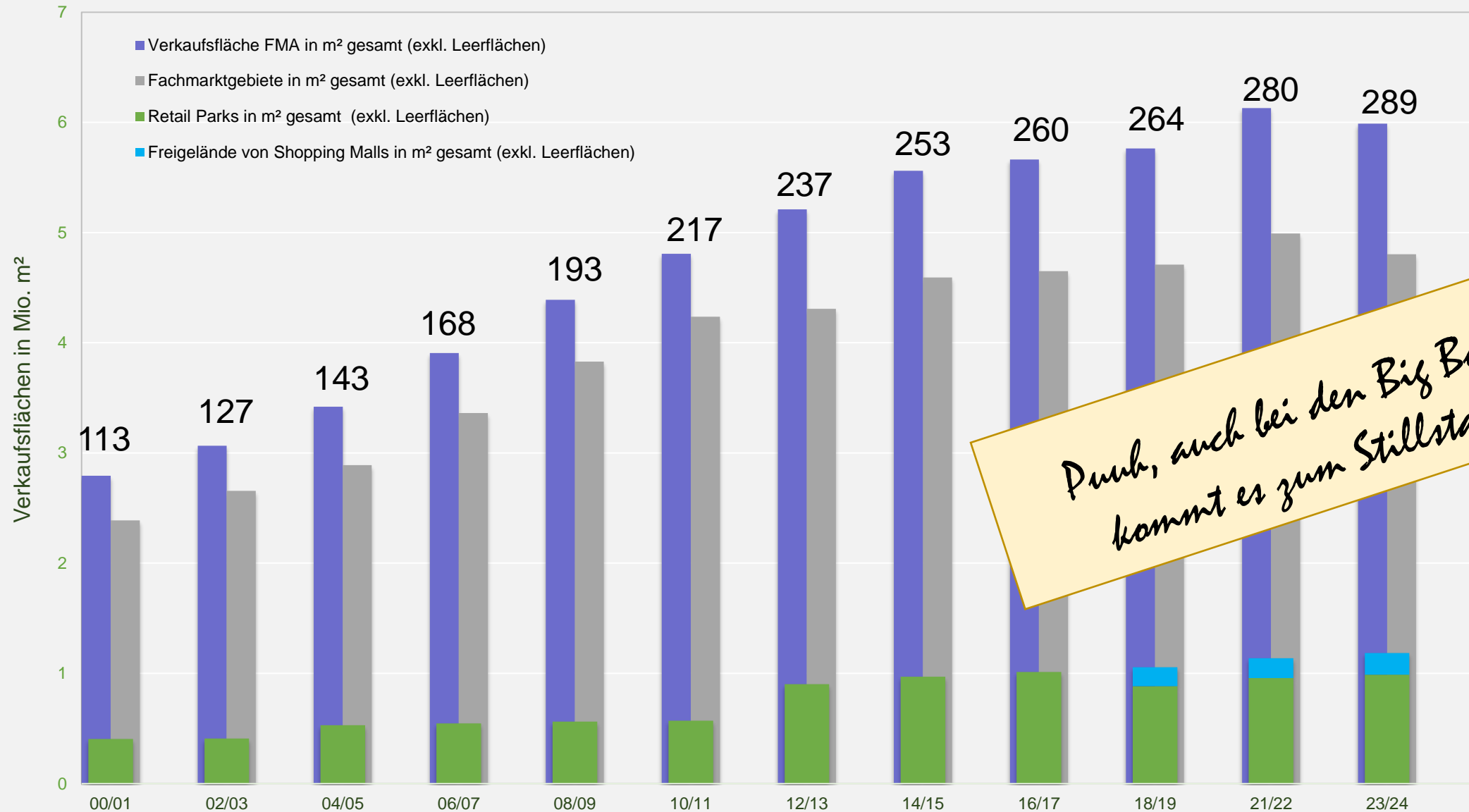
Basic Edition
2023/2024

STANDORT + MARKT
BERATUNGSGESELLSCHAFT M.B.H.

Status Quo

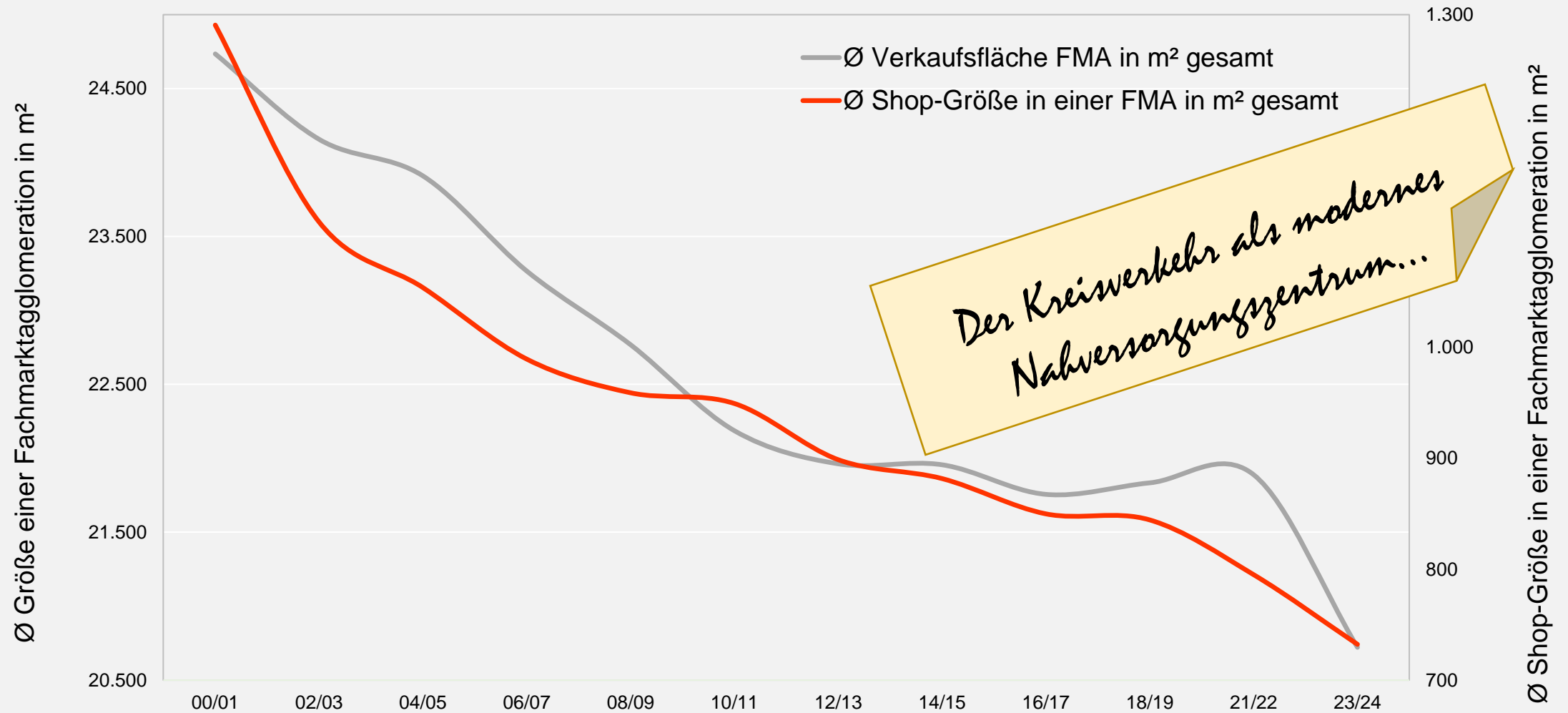


Flächenentwicklung FMA & RP seit 2000

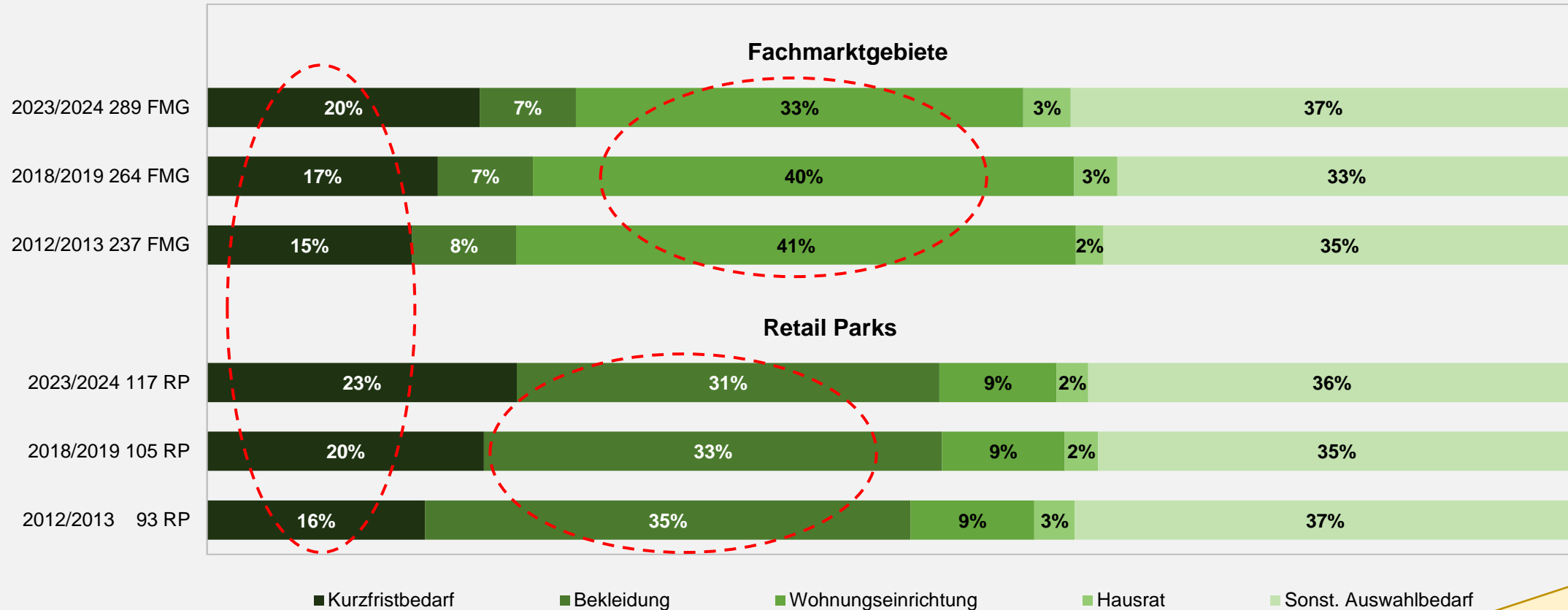


Dunk, auch bei den Big Boxes kommt es zum Stillstand

Entwicklung Ø FMA-Größe vs. Ø Shop-Größe

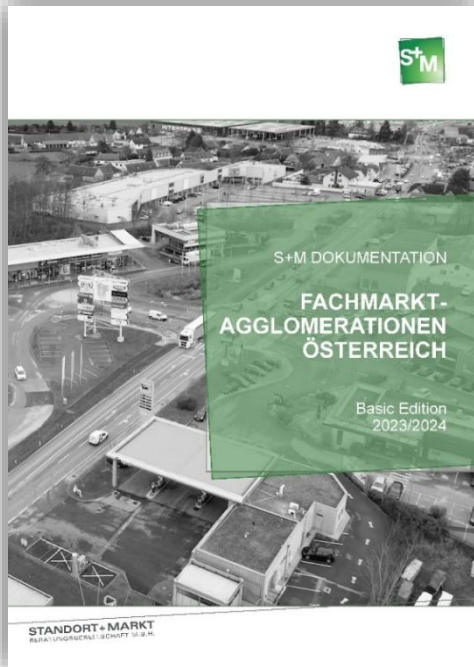


Mix FMA vs. Retail Parks 2013-2019-2024



Wohnungseinrichtung wird geringer (kika/Leiner)
 Bekleidung wird geringer (Österreich-Trend)
 Kurzfristbedarfsflächen steigen (trotz Raumordnung)

*Kurzfristbedarf wird wichtiger;
 Einrichtung verliert; Mode?*



Resümee (FMA)

- Stagnation auch bei FMA angekommen
- Auffangbecken für LM und Diskont
- Kleine FMA: Nahversorger-Funktion
- Lebensmittelmagneten für Cities?
- Nachnutzung kika/Leiner: ROG?
- Leerst. ohne kika/Leiner: 3,6% (T: 4,0%)
- Flächennachfrage vorhanden! (Diskont); ROG?



S+M DOKUMENTATION

CITY RETAIL ÖSTERREICH

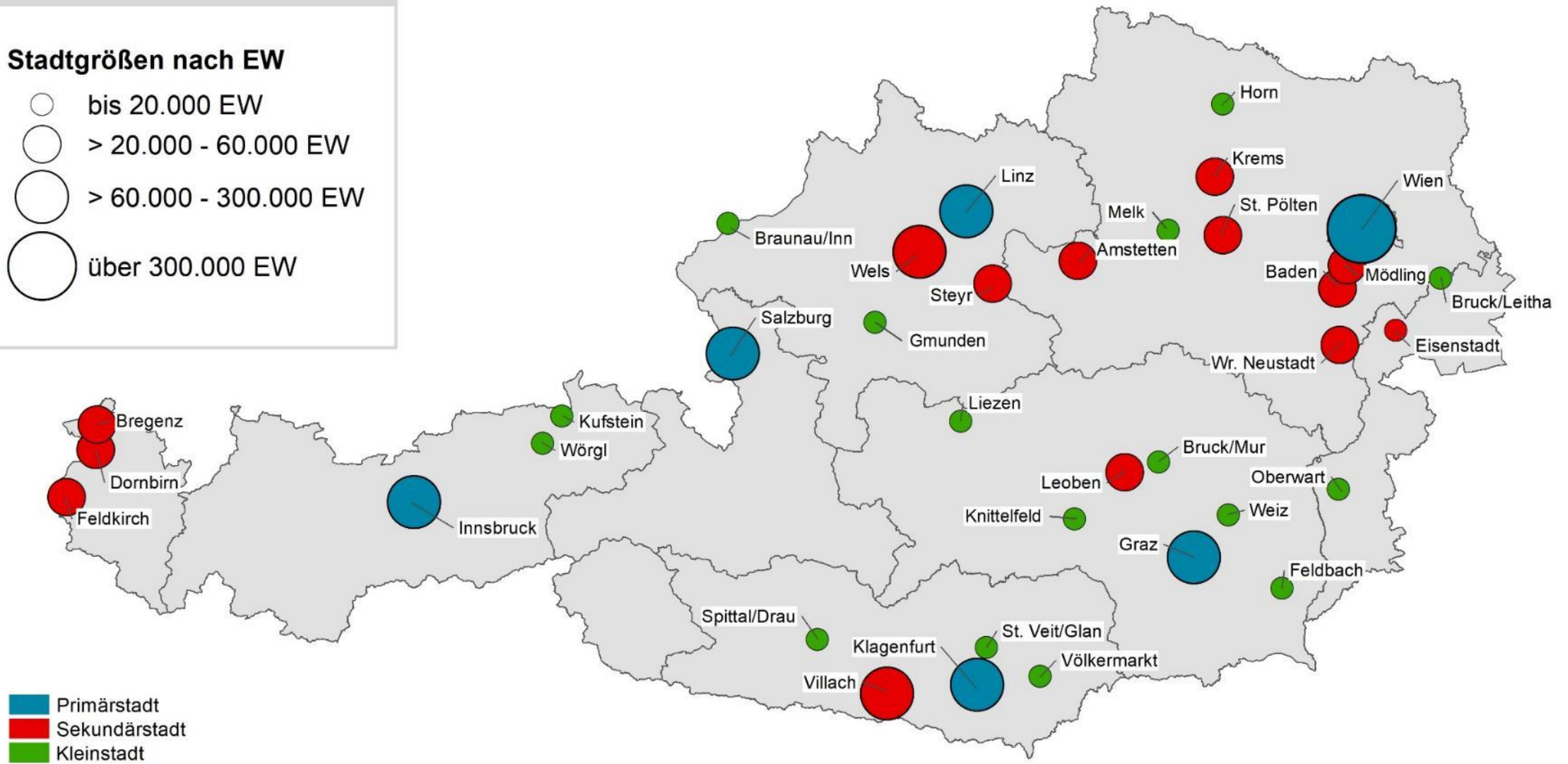
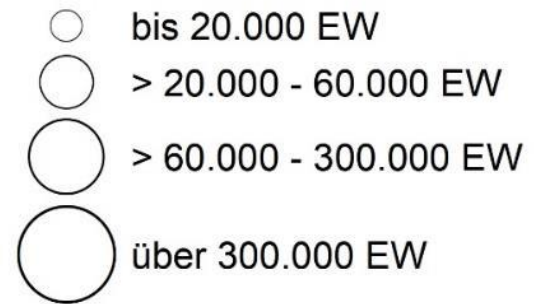
Basic Edition
2024/2025

STANDORT+MARKT
BERATUNGSGESELLSCHAFT M.B.H.

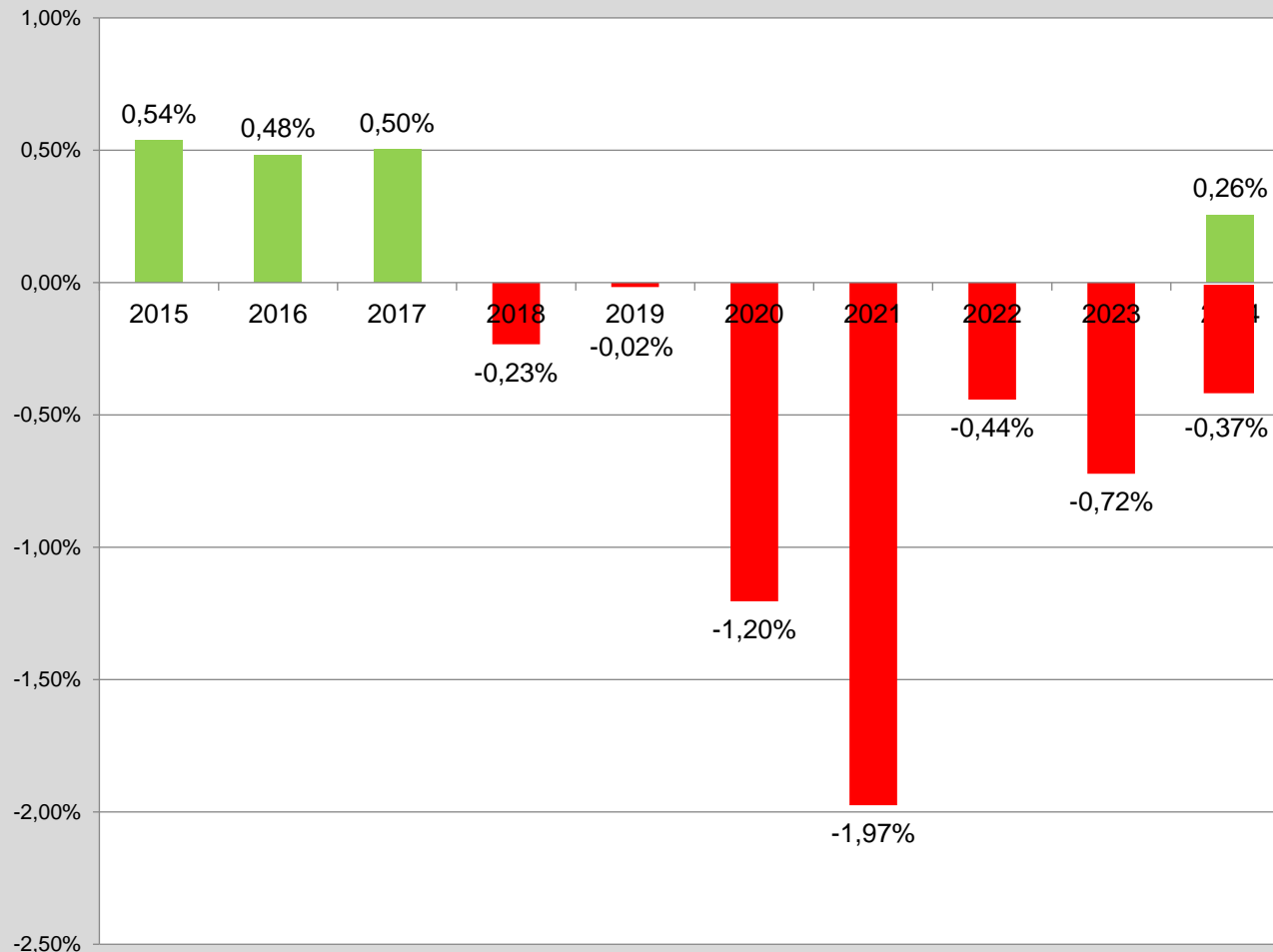
Status Quo

Analysestädte

Stadtgrößen nach EW

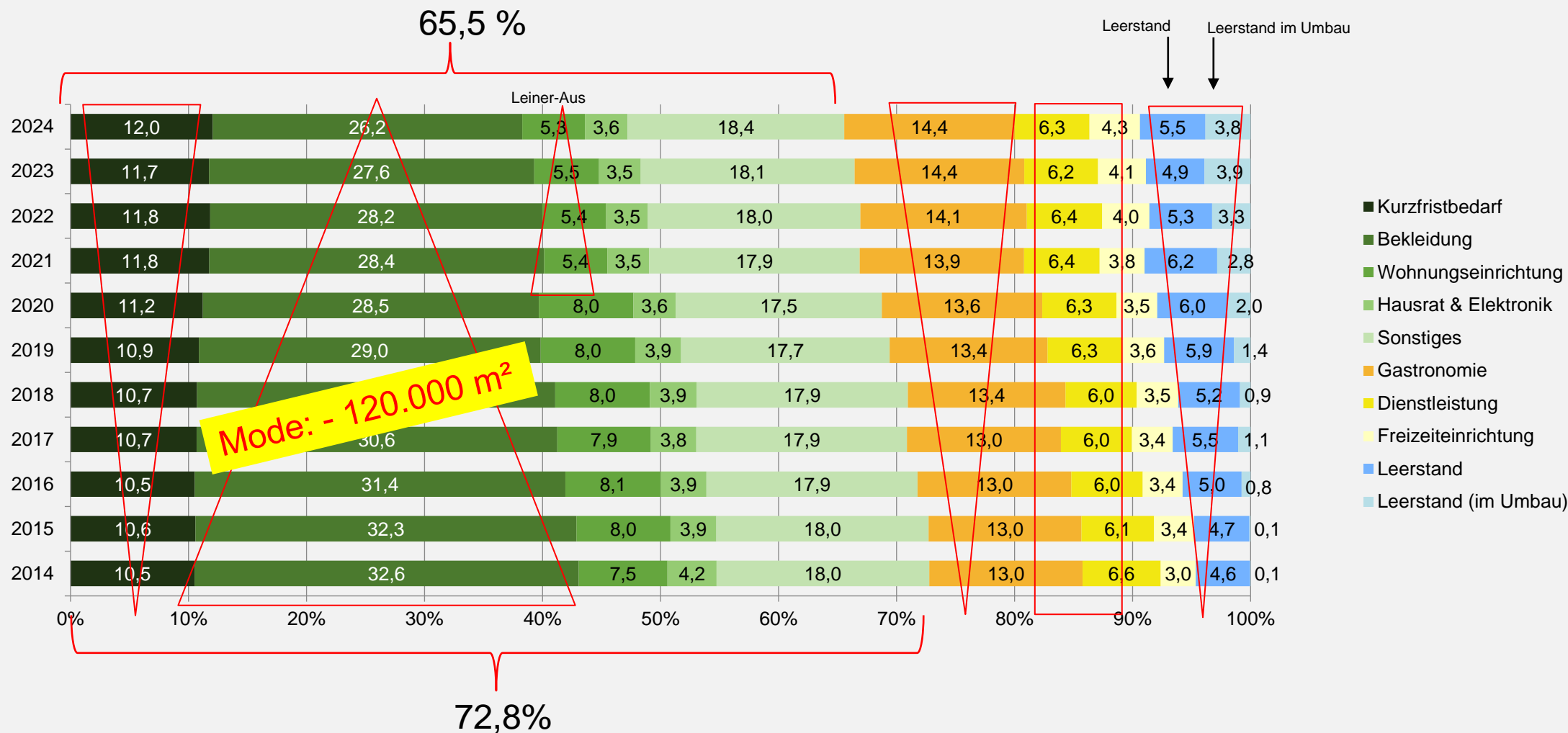


Shopflächen-Entwicklung



- Hilfe, wir schrumpfen!
- Harter Leerstand führt zu Shopflächenrückgang
- Ventilfunktion
- Seit 2018: markante Verluste!
- Innsbruck: -4.800 m² (seit 2021)
- Kufstein: -2.300 m² (seit 2021)
- Wörgl: -2.700 m² (seit 2021)
- Kitzbühel, St. Johann: stabil
- Vio Plaza (W) als „Retter“; (– 0,37%)
- Kleinstädte AT : 14x (-), 2x (+)
- Historisch hohe LE-Quoten!
- Schrumpfung 25/26 zu erwarten

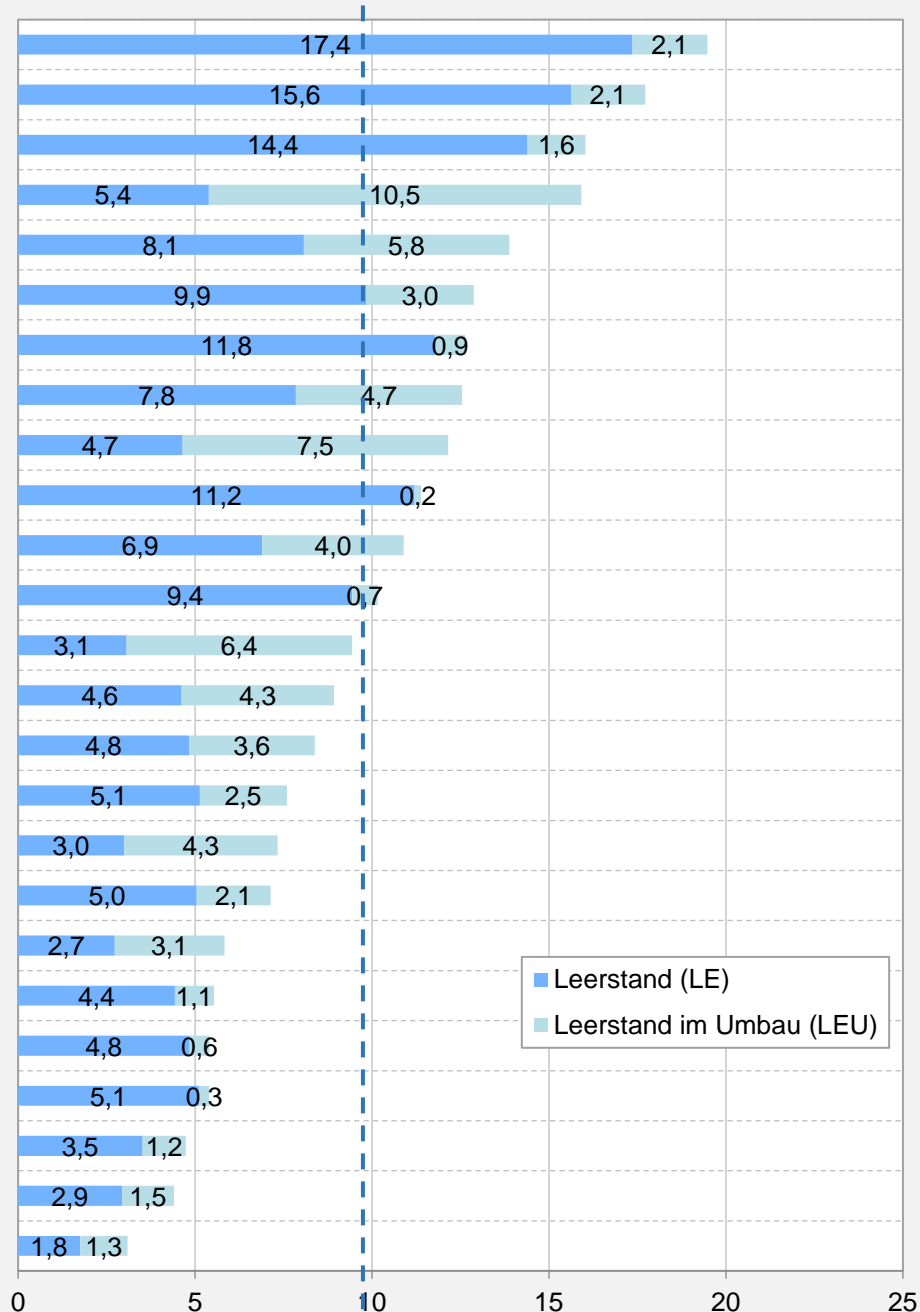
Veränderung des City-Branchen-Mix 2014 bis 2024



Ø 9,4 % (Primär-/Sekundärstädte)

Ø 8,8 % (2023)

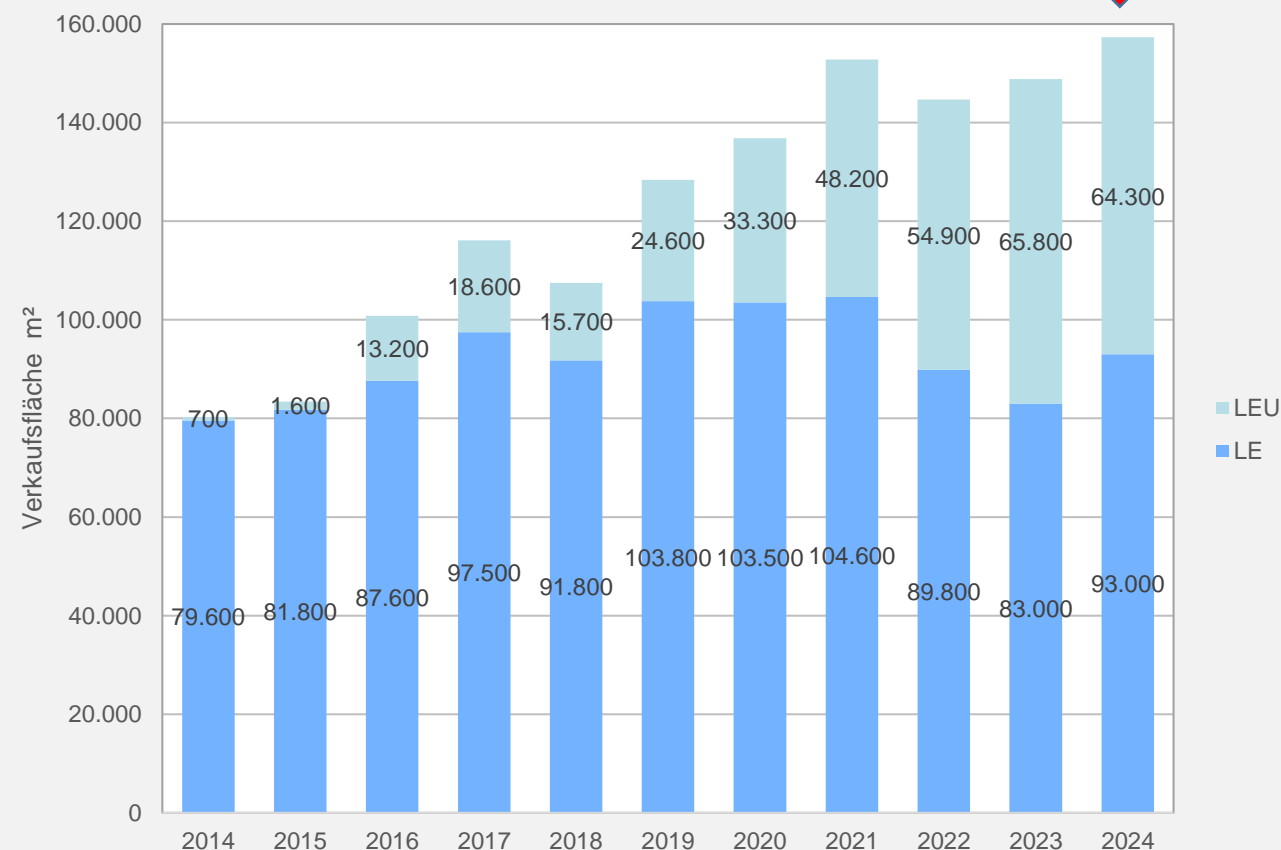
Kleinstädte Ø

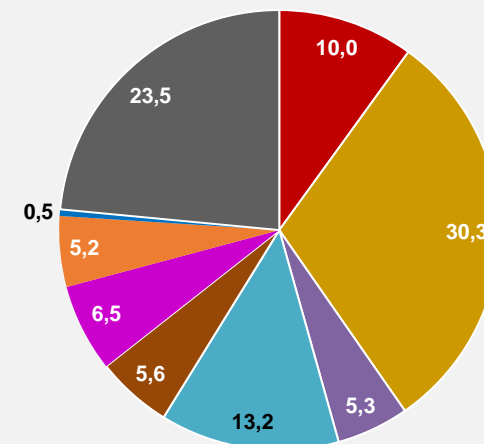
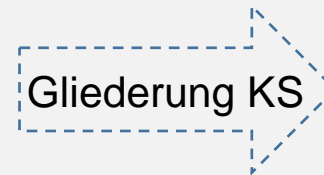
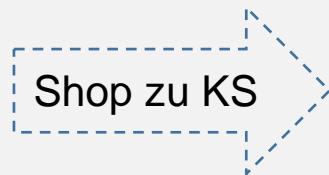
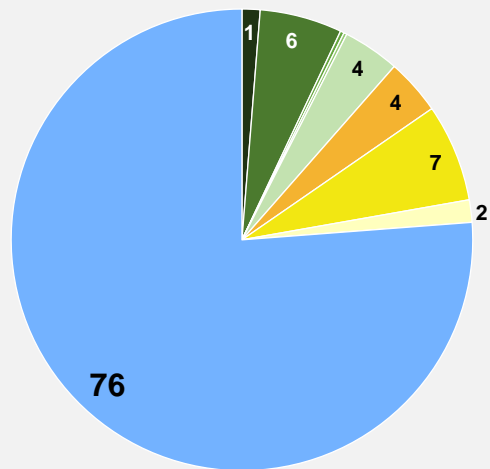


Innsbruck

Mödling

Gesamtausmaß des Leerstands!





Was passiert mit ehemaligen Shopflächen?

Nachnutzung "KS"-Typ		Shopwechsel aktuell		
Nutzungszuordnung		Shops	Verkaufsfläche	
	Arzt	7	1.150 m ²	10,0%
	Büro	37	3.480 m ²	30,3%
	Hotel	6	610 m ²	5,3%
	Lager	18	1.510 m ²	13,2%
	Öffentliche Einrichtung	3	640 m ²	5,6%
	Soziale Einrichtung	10	740 m ²	6,5%
	Verein	5	600 m ²	5,2%
	Wohnen	1	60 m ²	0,5%
	Sonstige KS (Bestatter, Gewerbe, Politbüros etc.)	30	2.710 m ²	23,5%
Gesamt		117	10.500 m²	100%

Shopwechsel 2024 (alle Stadtkategorien) Nutzung/keine Shopnutzung (KS); Quelle: S+M Dokumentation City Retail Österreich 2024/25

Tristesse Neue Formel:



LE + LEU + KS = Tristesse

5,5% +
2024

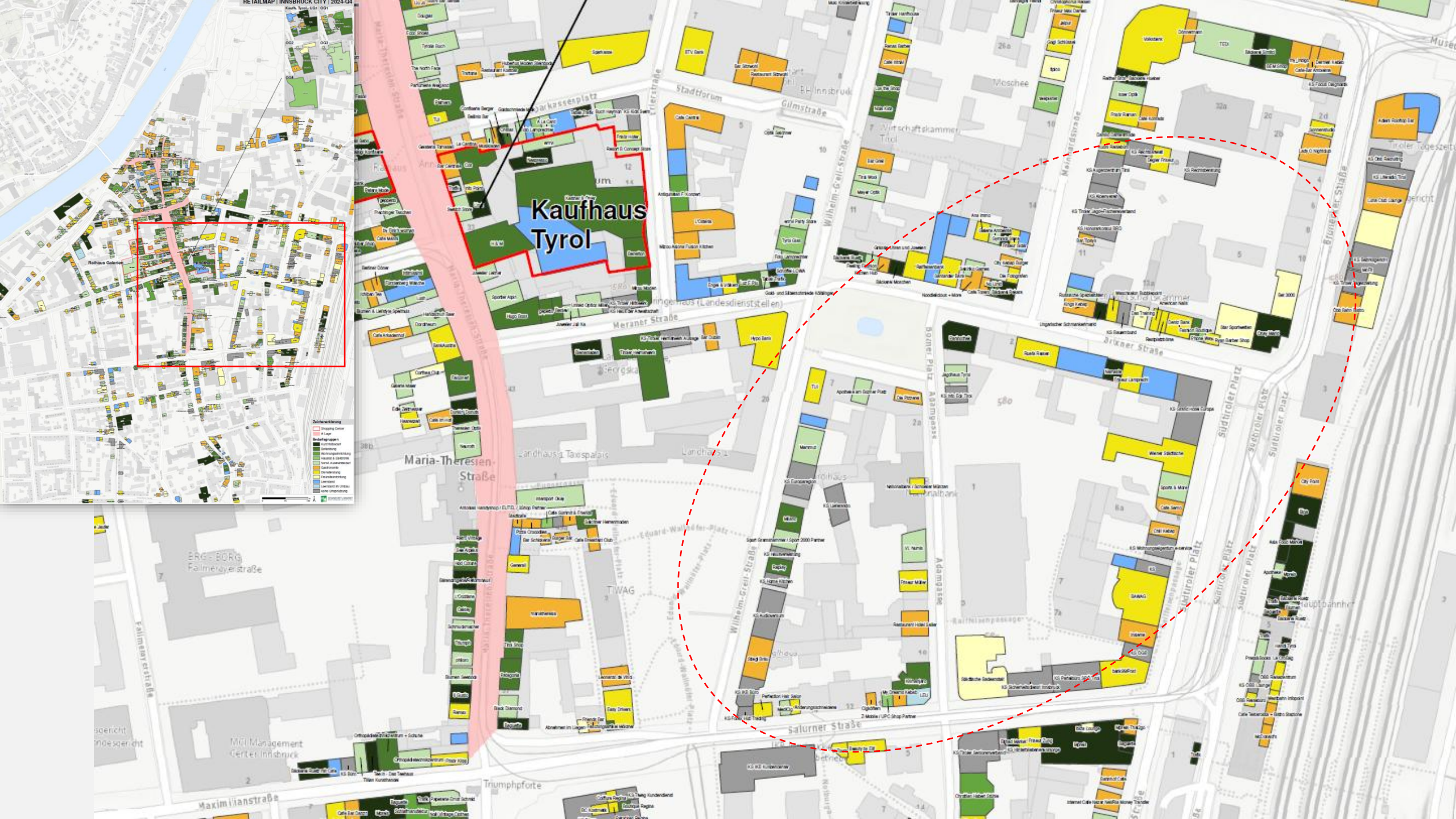
3,8% +
2024

5,1%
2017 - 2024

=

14,4% 

Ø 12,9 % (2023)





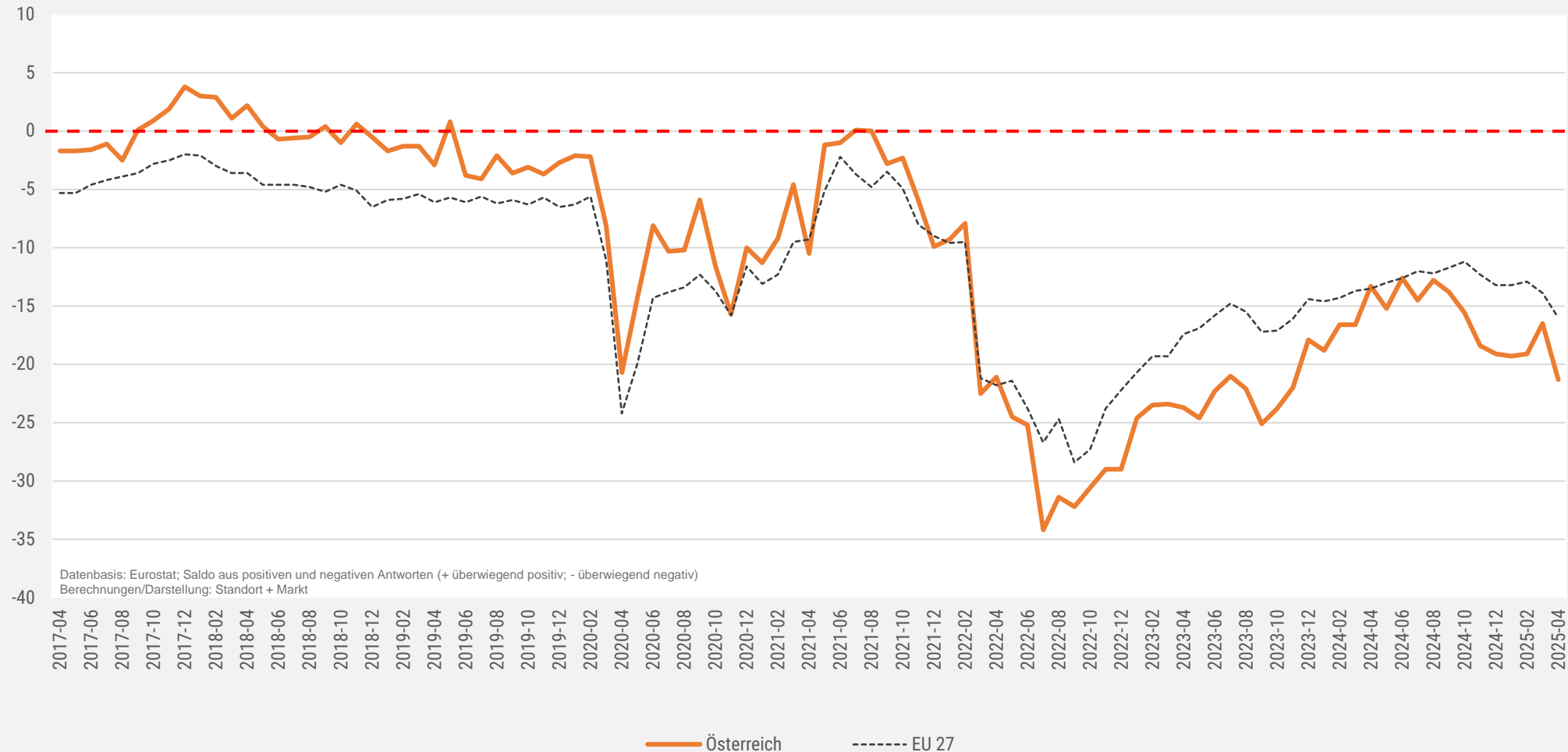


Resümee (Cities)

- Lage spitzt sich zu: Leerstände steigen, Shopflächen schrumpfen
- Mode verliert dramatisch
- Gastro stagniert und wird die Situation nicht retten
- Ratlosigkeit an allen Ecken und Enden
- Wie funktioniert Ortskern/City/Stadt?

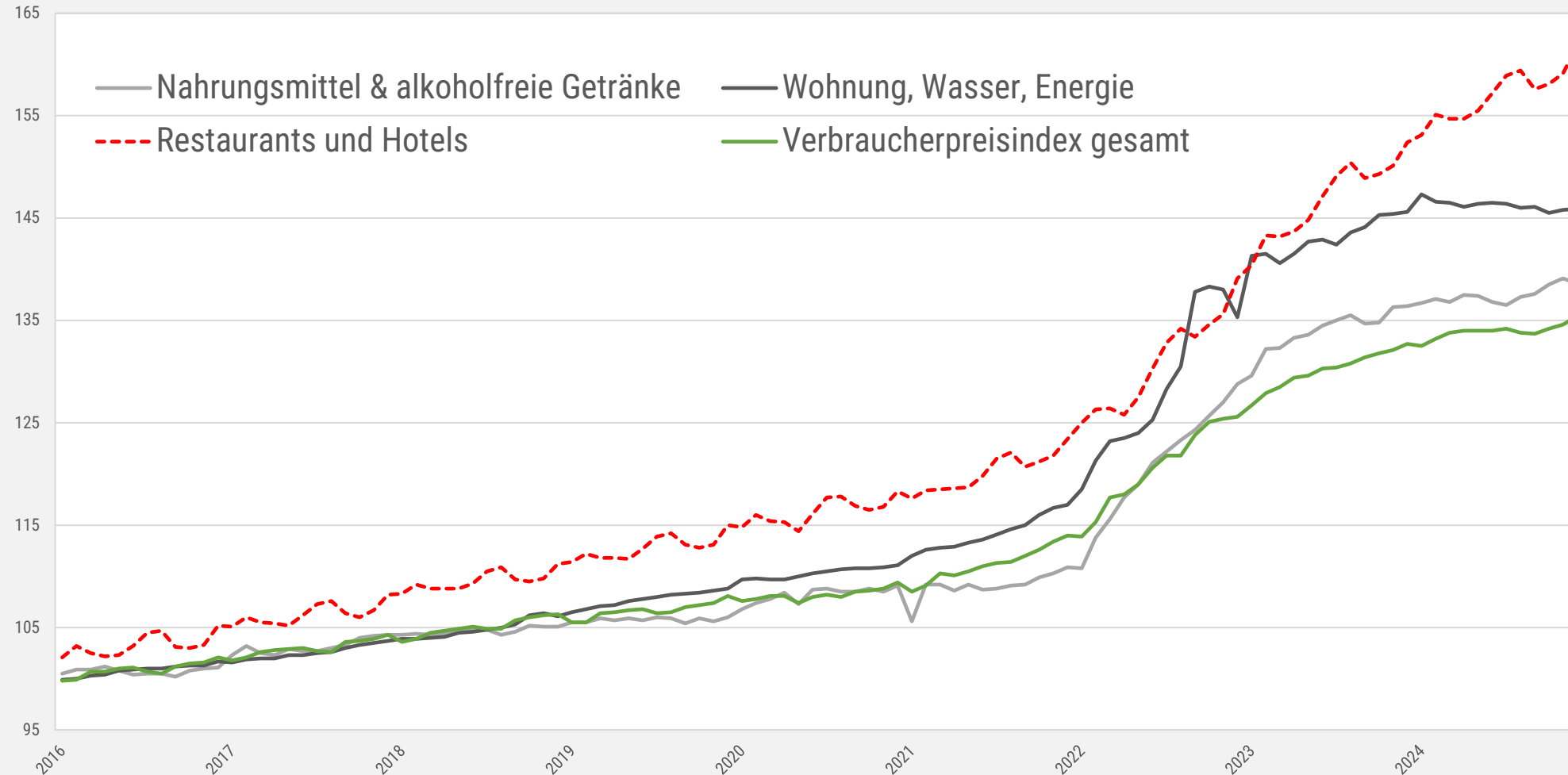
Konsumklima (2025-Q2)

Konsumklima - Vertrauensindex der privaten Haushalte

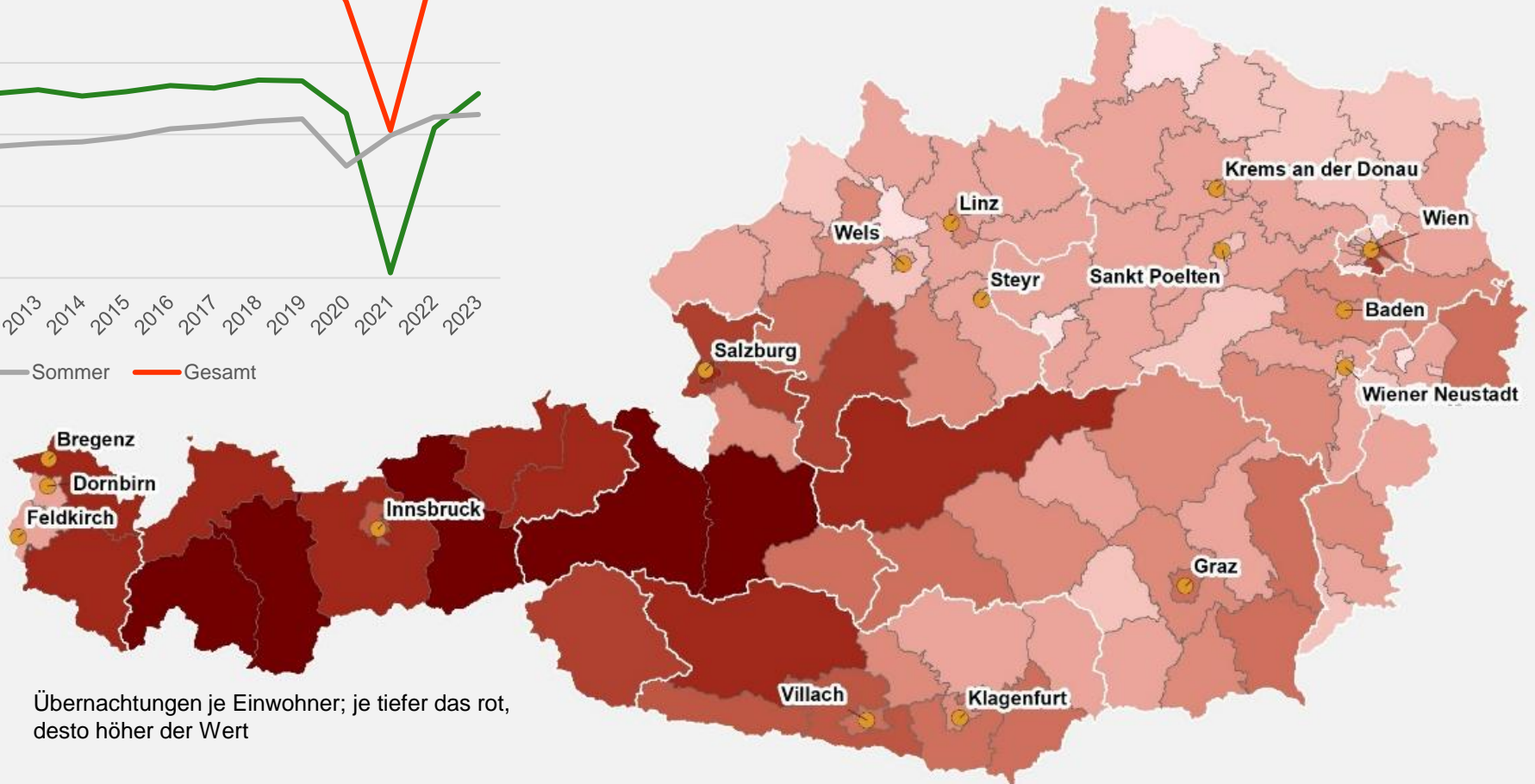
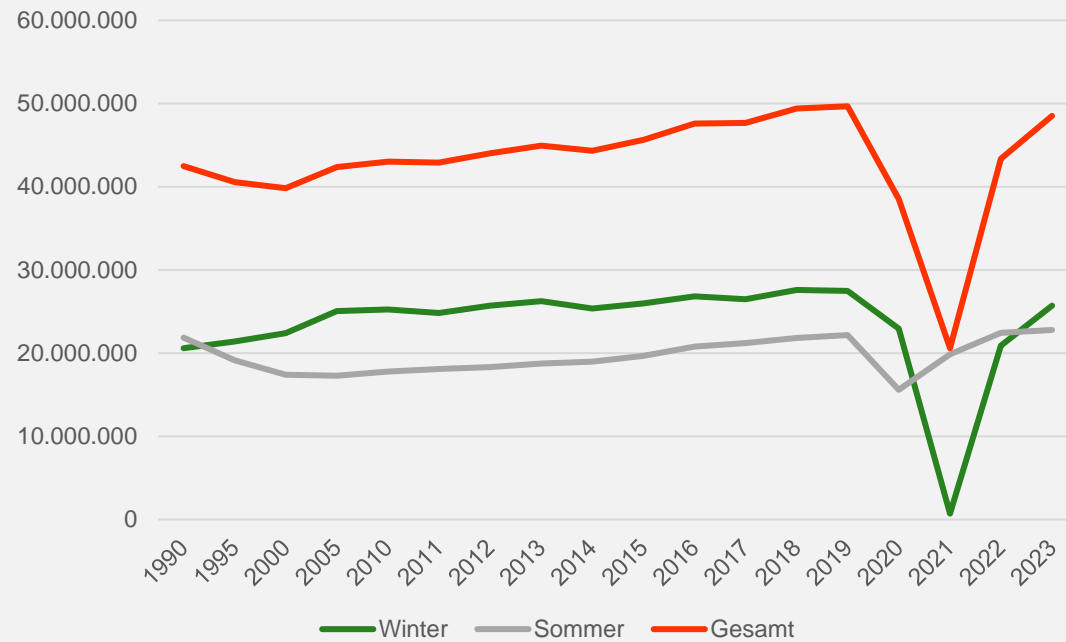


Inflation (2025-Q2)

Entwicklung des VPI (Verbraucherpreis-Index) Österreich 2016-2025



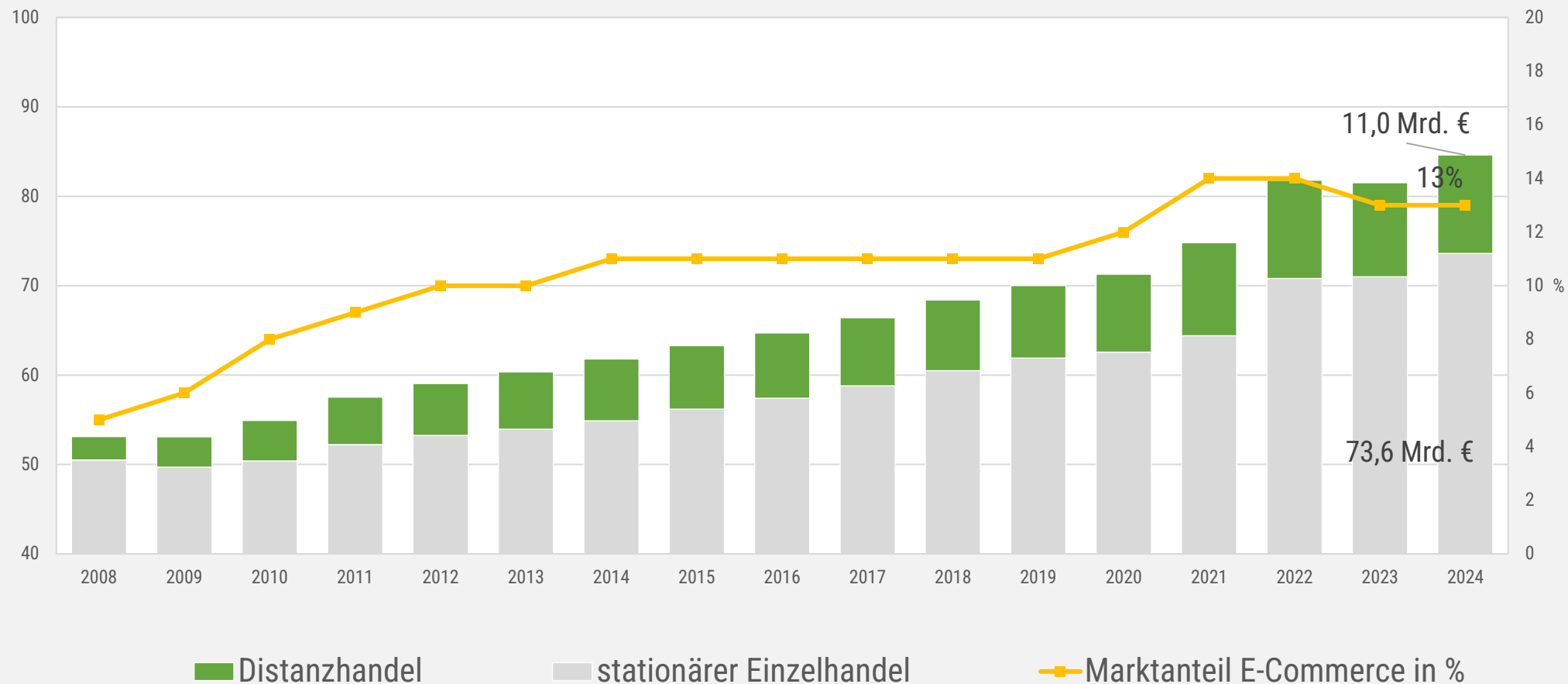
Entwicklung der Übernachtungen in Tirol



Tourismus

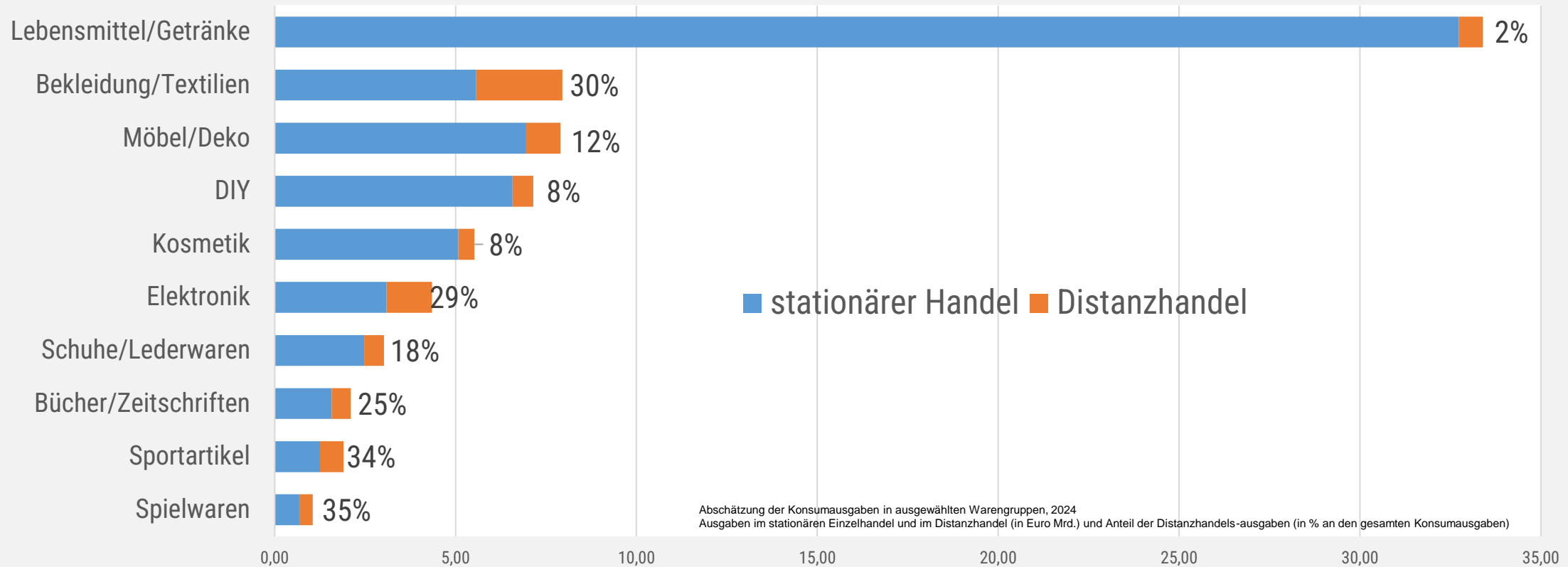
Stationär vs. E-Commerce (2024)

Umsatz stationärer Einzelhandel und Ausgaben Distanzhandel in Mrd €



Stationär vs. E-Commerce (2024)

Anteil des Distanzhandels an den Konsumausgaben je Branche



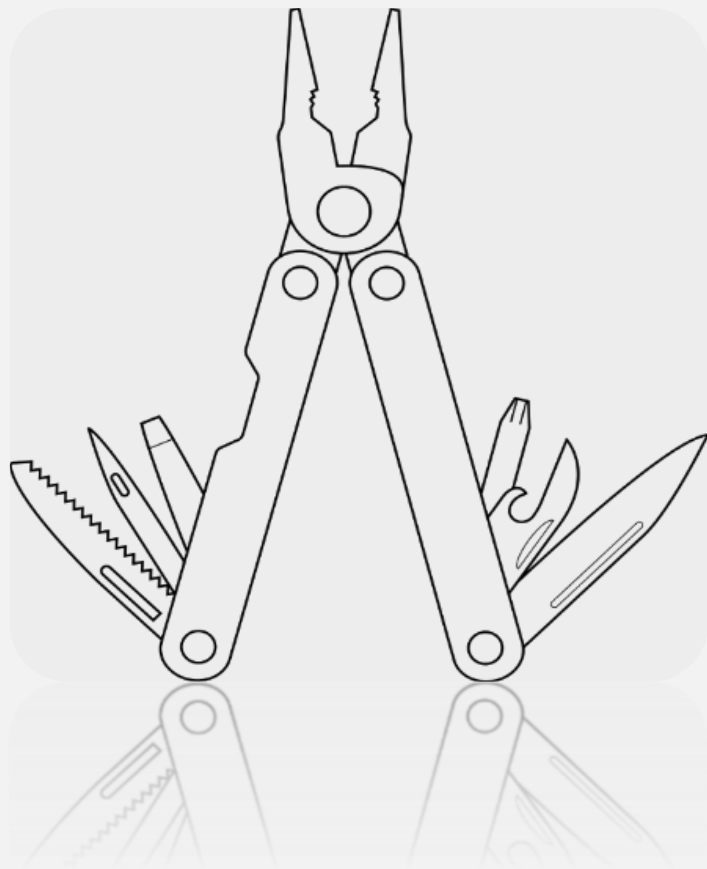


S+M DOKUMENTATION
**SHOPPING CENTER
ÖSTERREICH**

Basic Edition
2023/2024

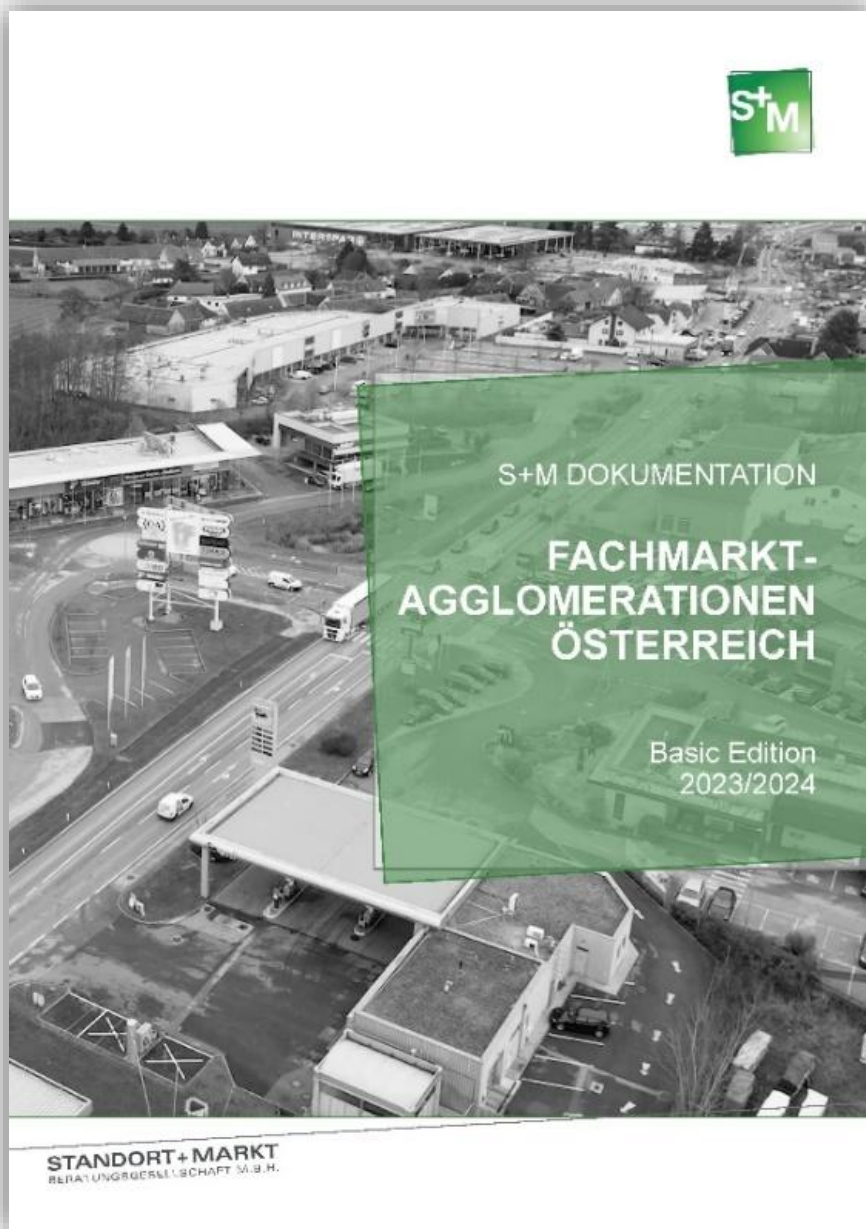
STANDORT+MARKT
BERATUNGSGESELLSCHAFT M.B.H.

Potenzial



Potenziale für Tiroler SC: Funktions-Check

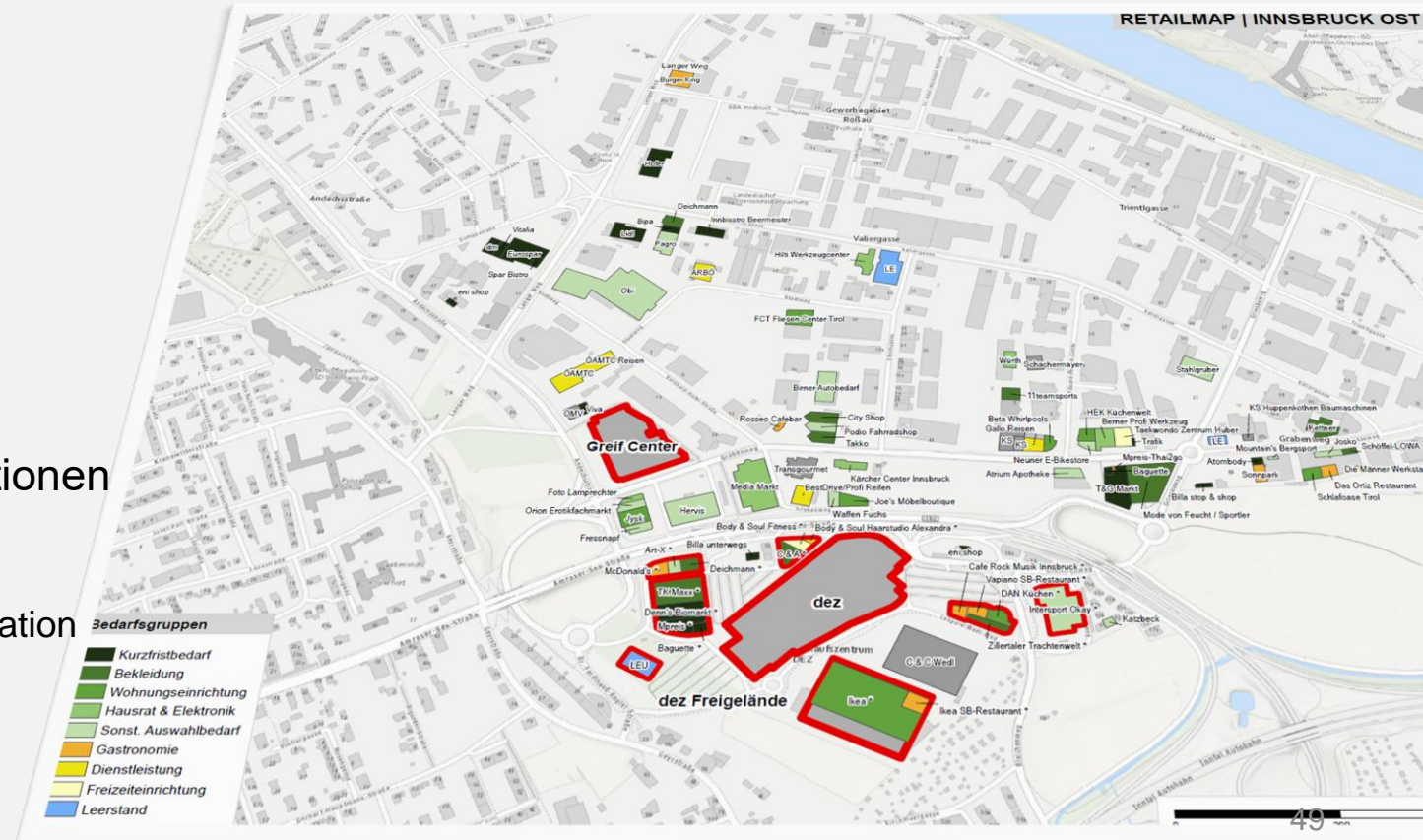
- Flucht in Größe (=Angebotsumfang) kein Allheilmittel
- „Technischer“ Check:
 - Aufenthaltsqualität (Mall-Breite, Licht)
 - Frequenzführung (Rundlauf/Spin)
 - Wegeführung Parkplatz zu POI
 - Flächenkonzept – Raum für neue Formate
- Neue Multifunktion (Innen) statt „Shop-Monokultur“ – Frequenz stabilisieren
 - Freizeiteinrichtungen
 - Ärztezentrum
 - Ämter
- Neue Multifunktion (Außen) gegen Bodenversiegelung
 - Überbauung (Wohnen/Büro)
 - Verdichtung (Hotel/Bildungseinrichtung)

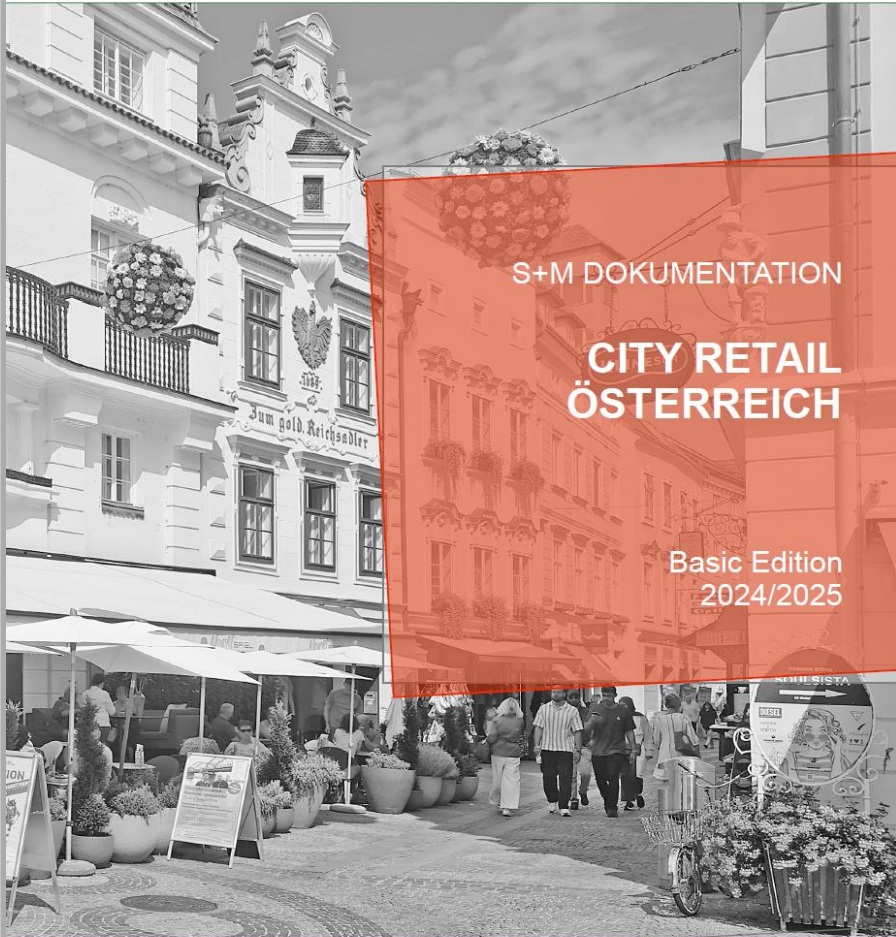


Potenzial

Potenziale für Tiroler FMA: Zusammenräumen!

- FMA auch in Tirol bislang „Ventil“ für Großformate
- Allerdings: Neuansiedlungen heute kaum mehr umsetzbar
- Gott sei Dank? - Versteckter Bestandsschutz vs. „fairer“ Wettbewerb
- FMA - Kein Liebling der Raumordnung
 - Flächenverbrauch im Vergleich zu SC
 - Optik
 - Funktion
- Herausforderung:
 - Mieter und Eigentümer in Komfortzone
 - Keine Notwendigkeit der Veränderung
- Ziel/Wunsch/Potenzial:
 - Langfristiges „Aufräumen“ der Agglomerationen
 - Widmungstechnische Sanierung
 - Endergebnis:
 - weniger Flächenverbrauch/stärkere Konzentration
 - Höhere Funktion
 - Platz für neue Nutzungen





S+M DOKUMENTATION

CITY RETAIL ÖSTERREICH

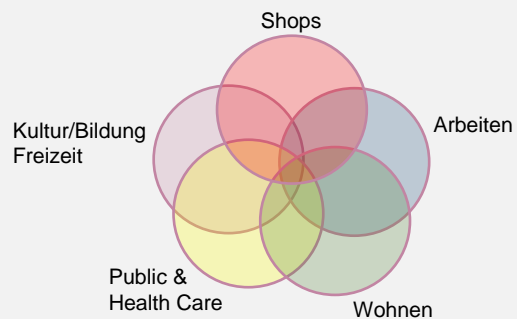
Basic Edition
2024/2025

STANDORT+MARKT
BERATUNGSGESELLSCHAFT M.B.H.

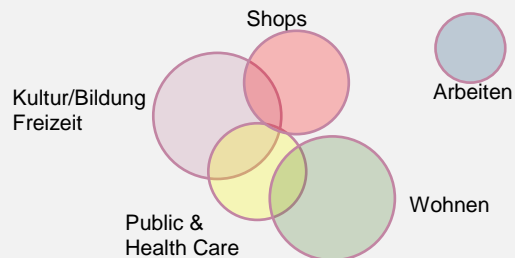


Potenzial

➔ Ideal-Bild



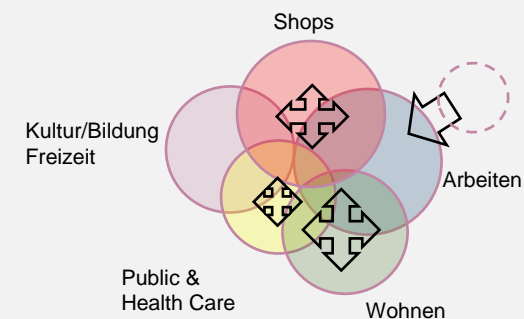
➔ Real-Bild



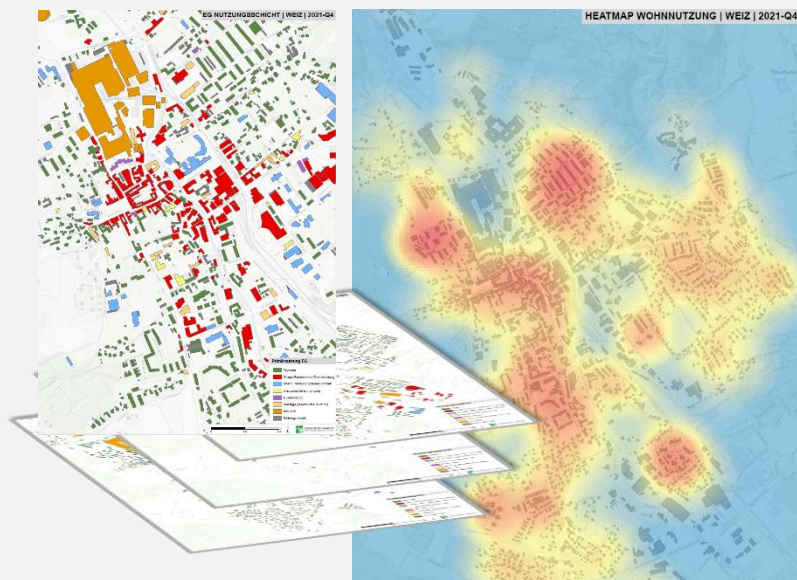
➔ „Medizin“

Schlüsselliegenschaft	Mix
Shops	50%
Arbeiten	25%
Wohnen	15%
Health Care...	0%
Kultur...	10%

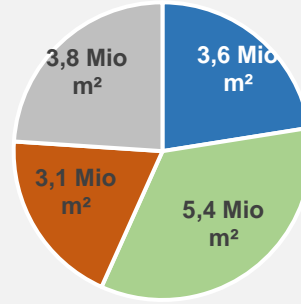
➔ Zukunfts-Bild



t

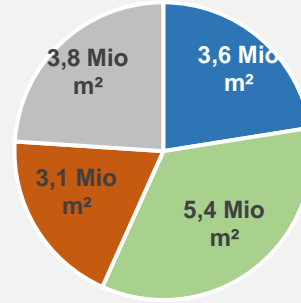


Gemeinsam stärker!



- Alles fertig betoniert.
- Keine neue modellierbare Masse (Kaufkraftzuwachs).
- Einzementierte Situation?
- Dysfunktionen = Chancen!
 - SC: Funktionsergänzung
 - FMA: Aufräumen & Optimieren
 - City: Funktionen ergänzen & optimieren
- Kein Stillstand in Sicht; es gibt genug zu tun!

Gemeinsam stärker!



- Kampf „City vs. Peripherie“ abgelöst durch „www. vs. stationär“
- „Stationär“: volkswirtschaftlich und soziologisch höchst relevant
- Stationärer Handel (C, SC, FMA, S): Prädikat schützenswert
- Ruf nach fairem Wettbewerb
- „Chancen“ stationär: erweiterter Funktionsmix, Funktionsverzahnung
- Mehr Funktionen = mehr Besuchsgründe
- Neue Funktionsbündel intelligent und fair planen
- Chancen für Cities/Ortskerne wahren
- „Beteiligte“?





Gemeinsam stärker Viel Erfolg, lieber TirolerInnen!

Hannes Lindner, Standort + Markt
2025-05-15

