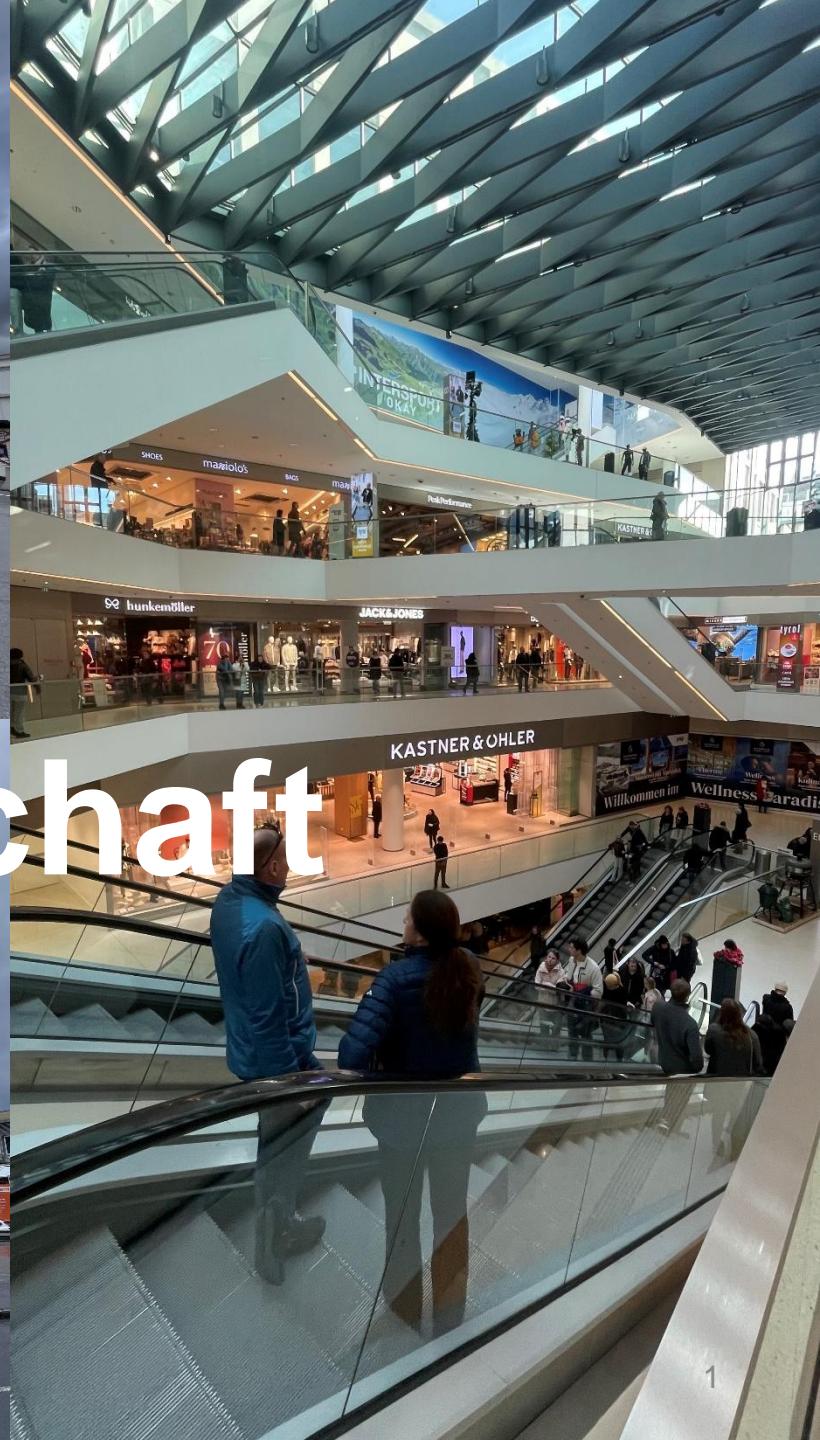


Tiroler Handelslandschaft Status Quo & Potenziale

Vortrag im Rahmen des Tiroler Handelsforum 2025

Hannes Lindner, Standort + Markt
2025-05-15



Shopflächen Österreich 2024

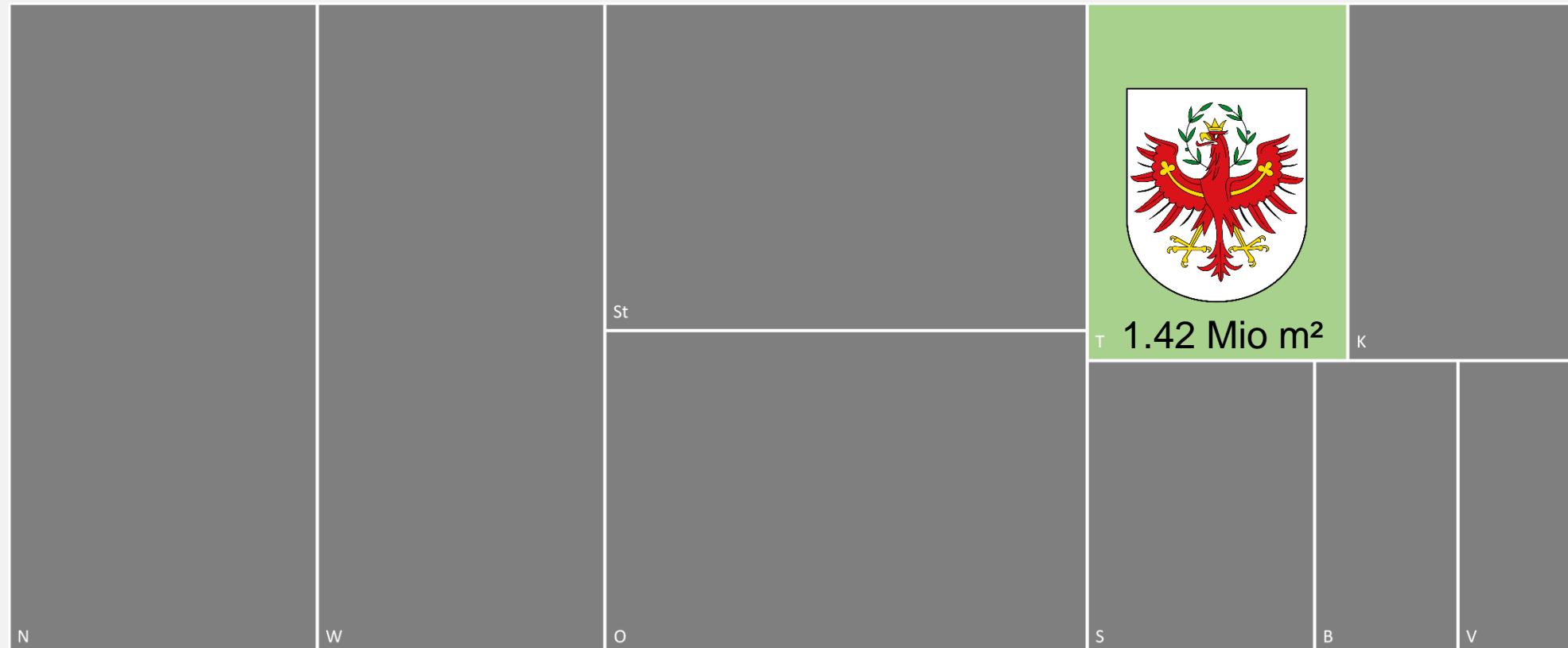
■ B ■ K ■ N ■ O ■ S ■ St ■ T ■ V ■ W

15.623.631 m²

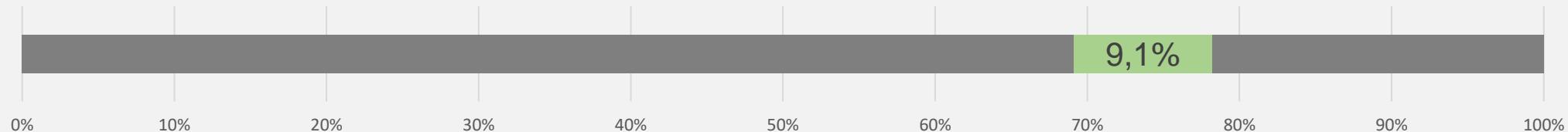
13,2 Mio Verkaufsfläche Einzelhandel

Shopflächen Österreich 2024

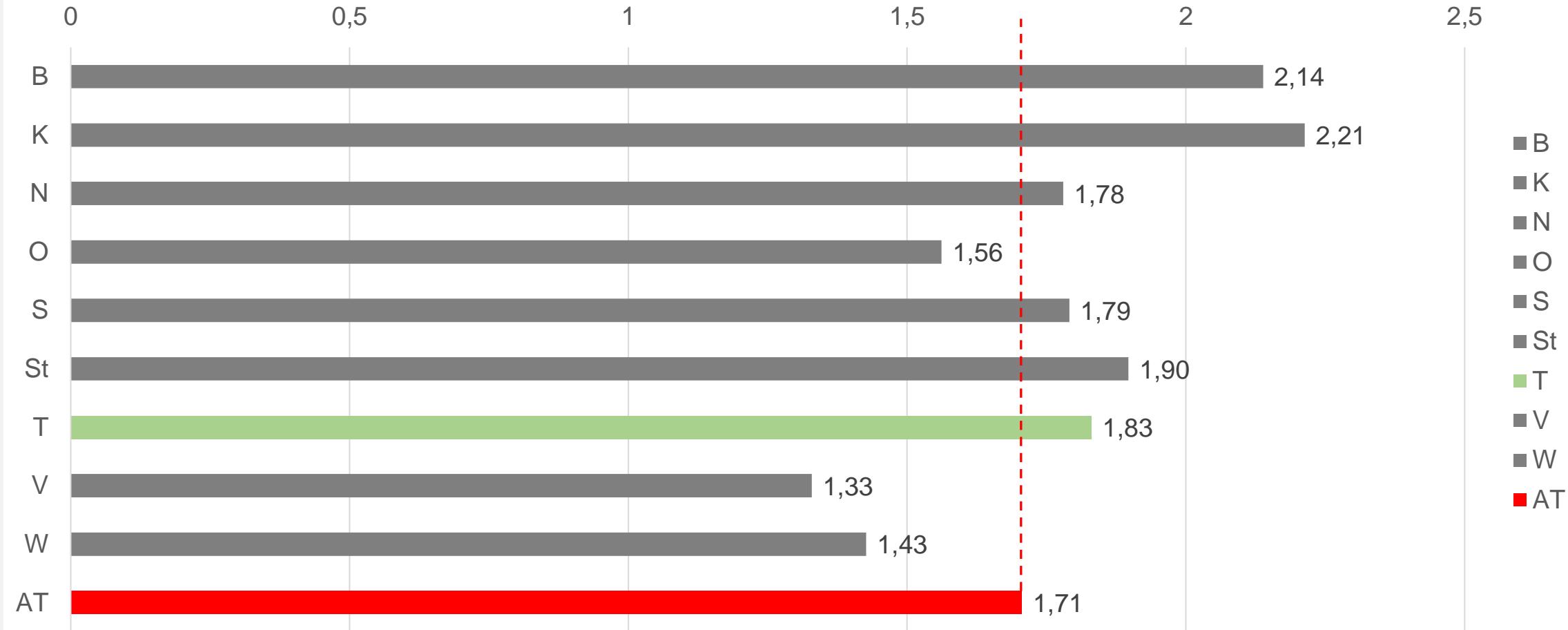
■ B ■ K ■ N ■ O ■ S ■ St ■ T ■ V ■ W



Shopflächen-Anteil Tirol an AT gesamt (2024)



Shopfläche (m²) je Einwohner 2024

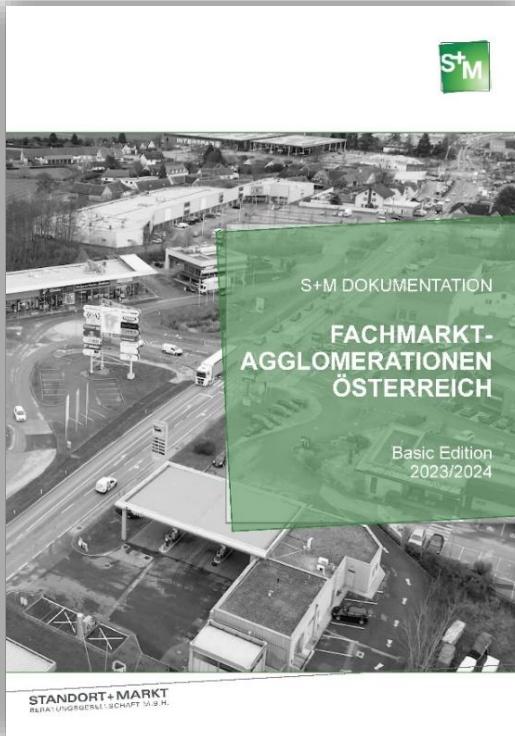


Handelslagen

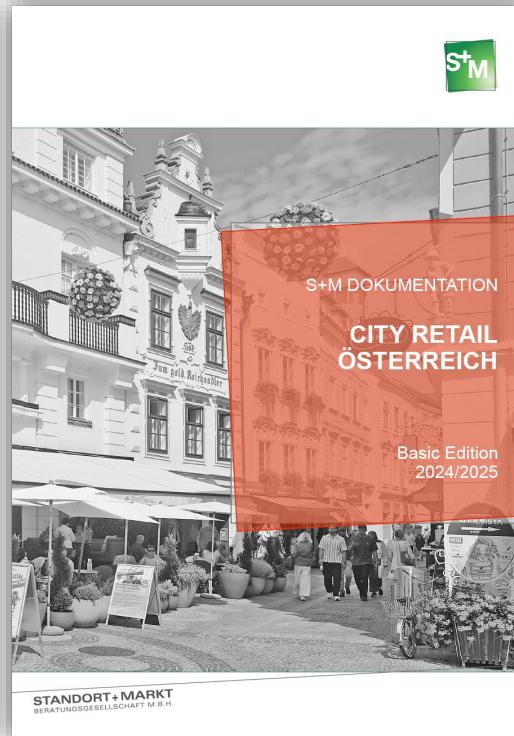
SC



FMA

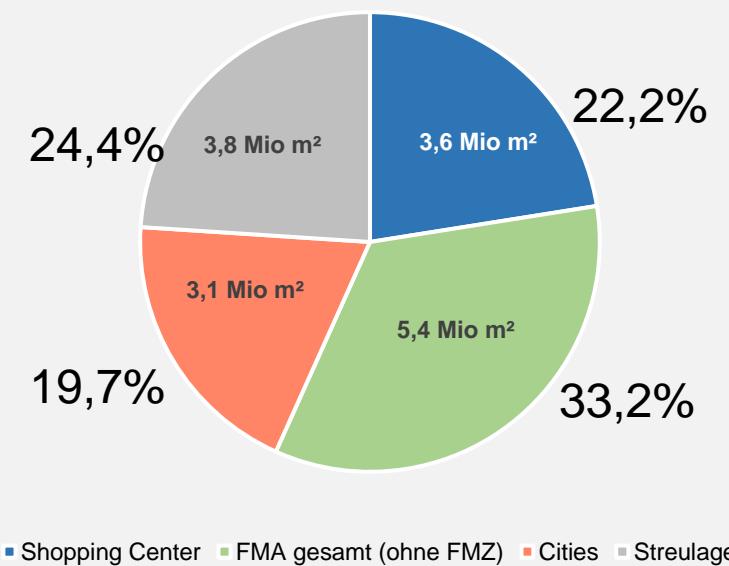


Cities

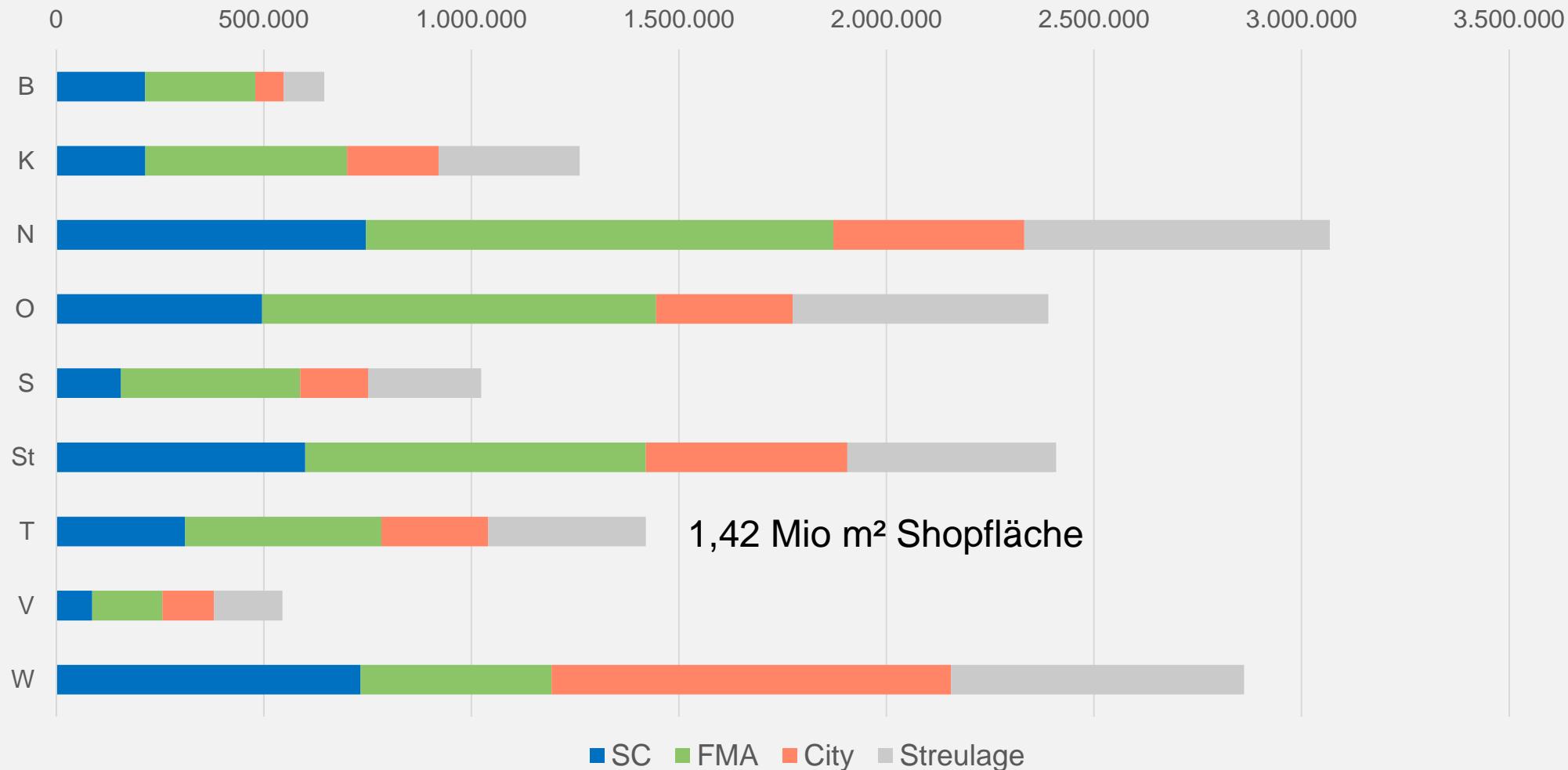


15,9 Mio m^2 Shopfläche

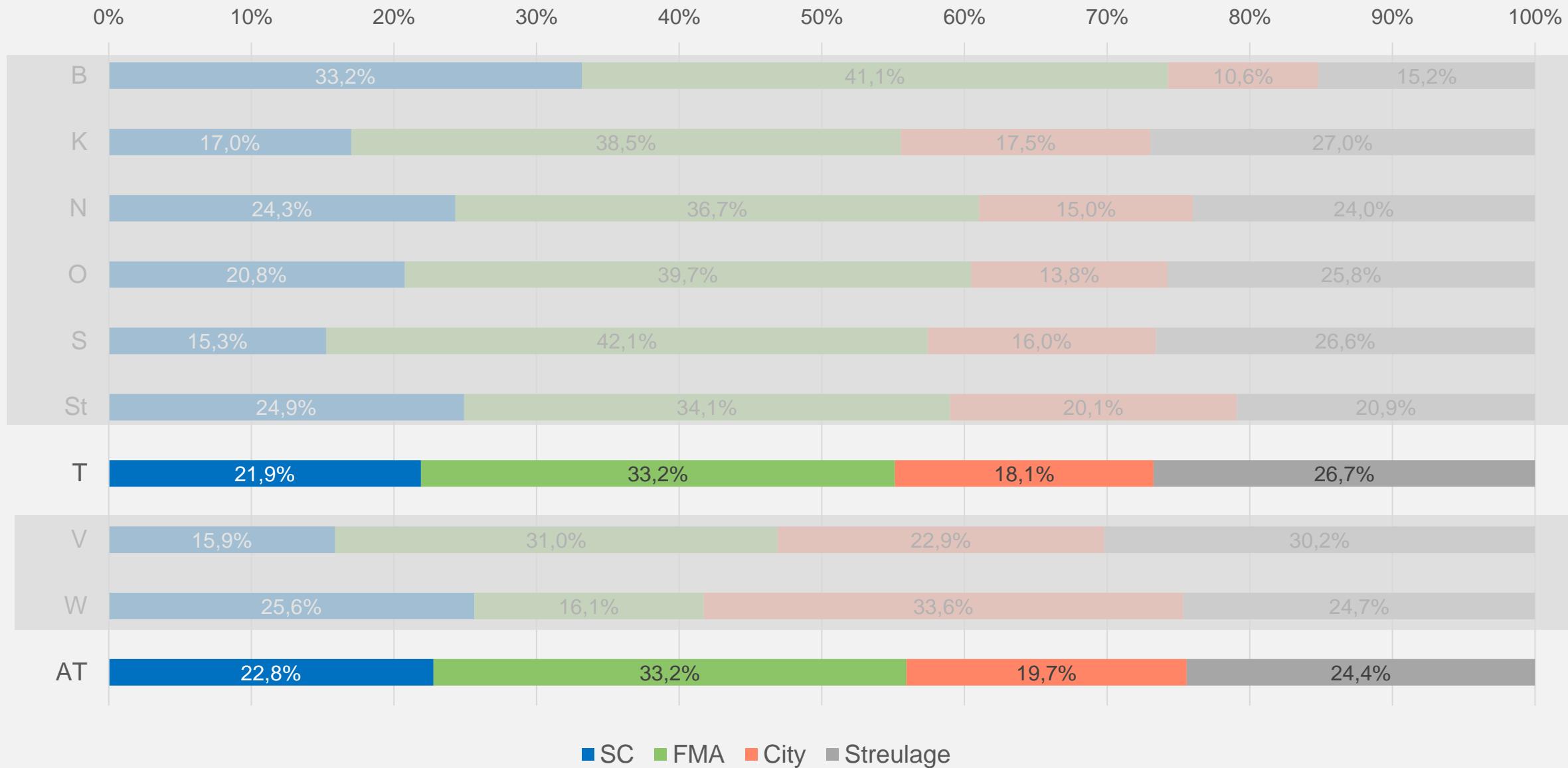
Verkaufsfläche (m^2) der Shops nach Lagen 2024



Shopflächen (m²) nach Lagen

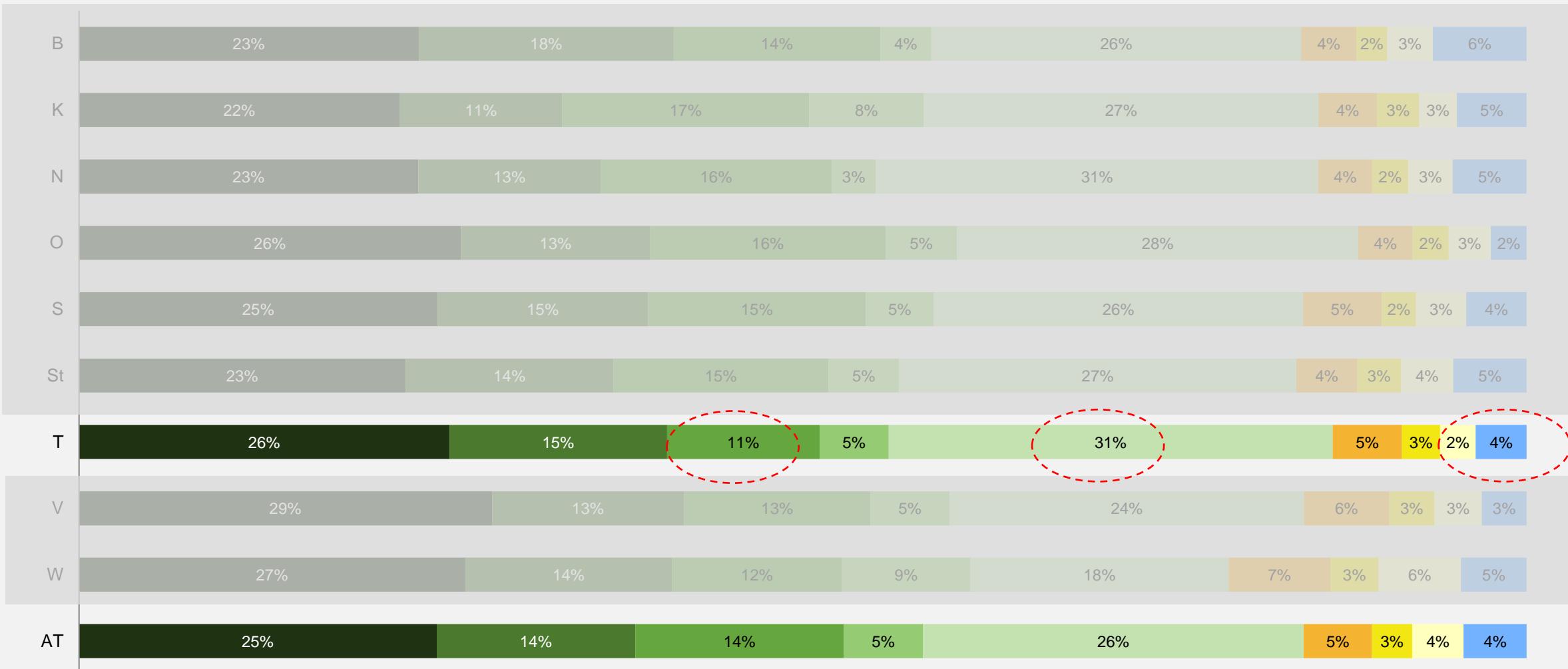


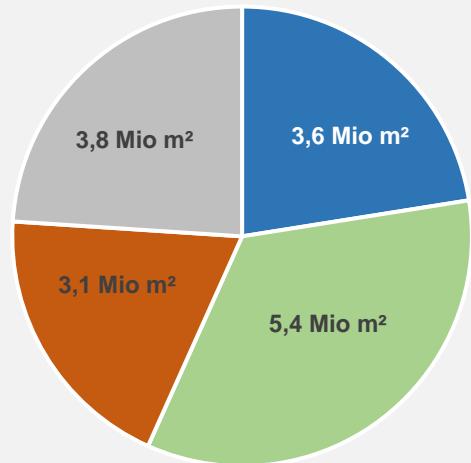
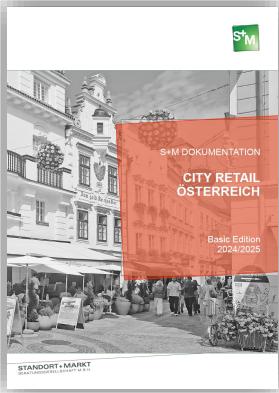
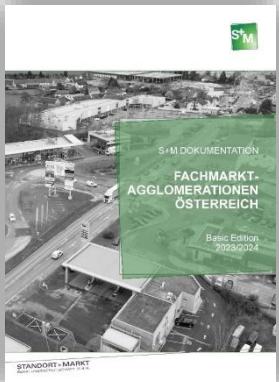
Shopflächenanteil nach Lagen 2024



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

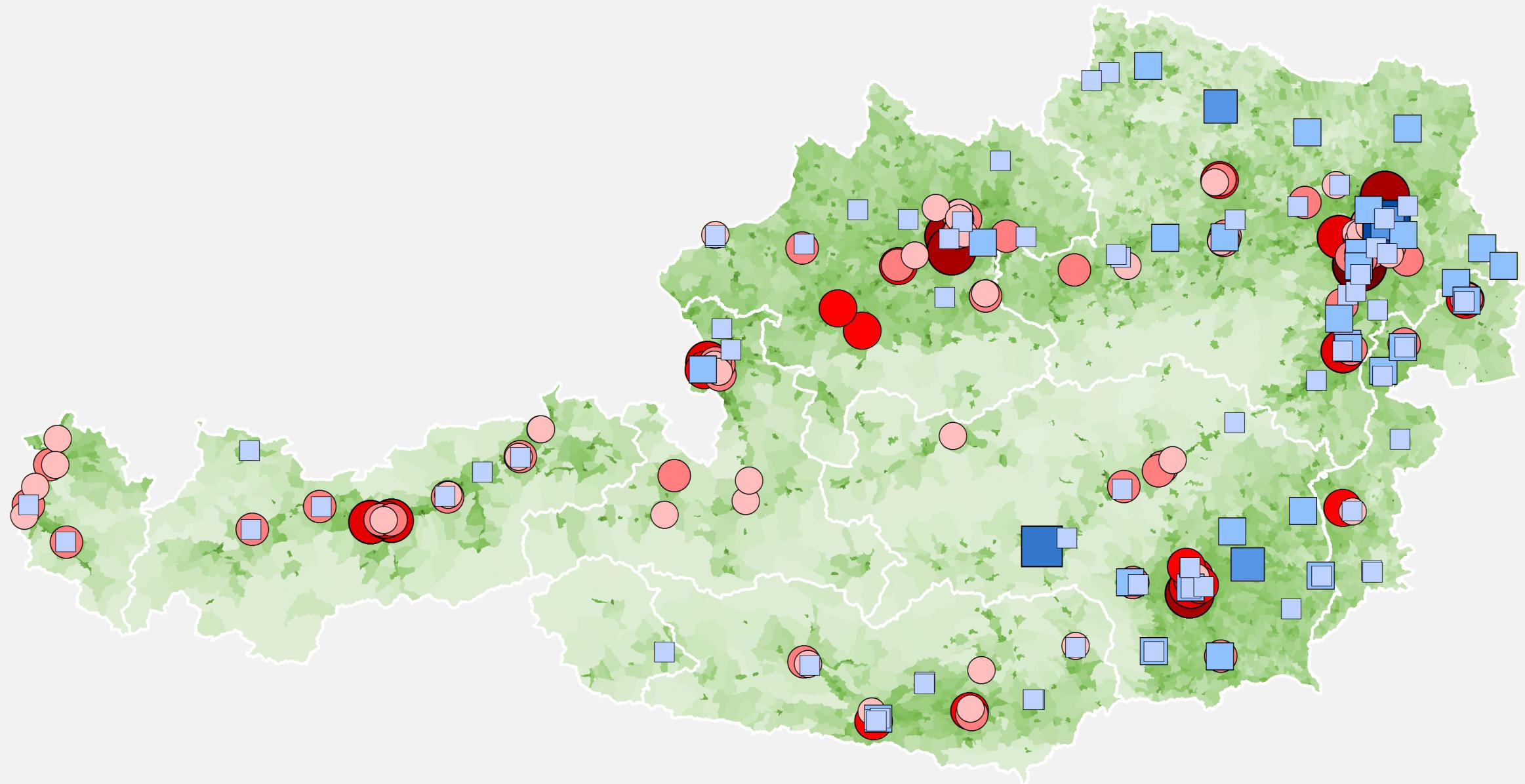


ind alle agen rfolgreich ?

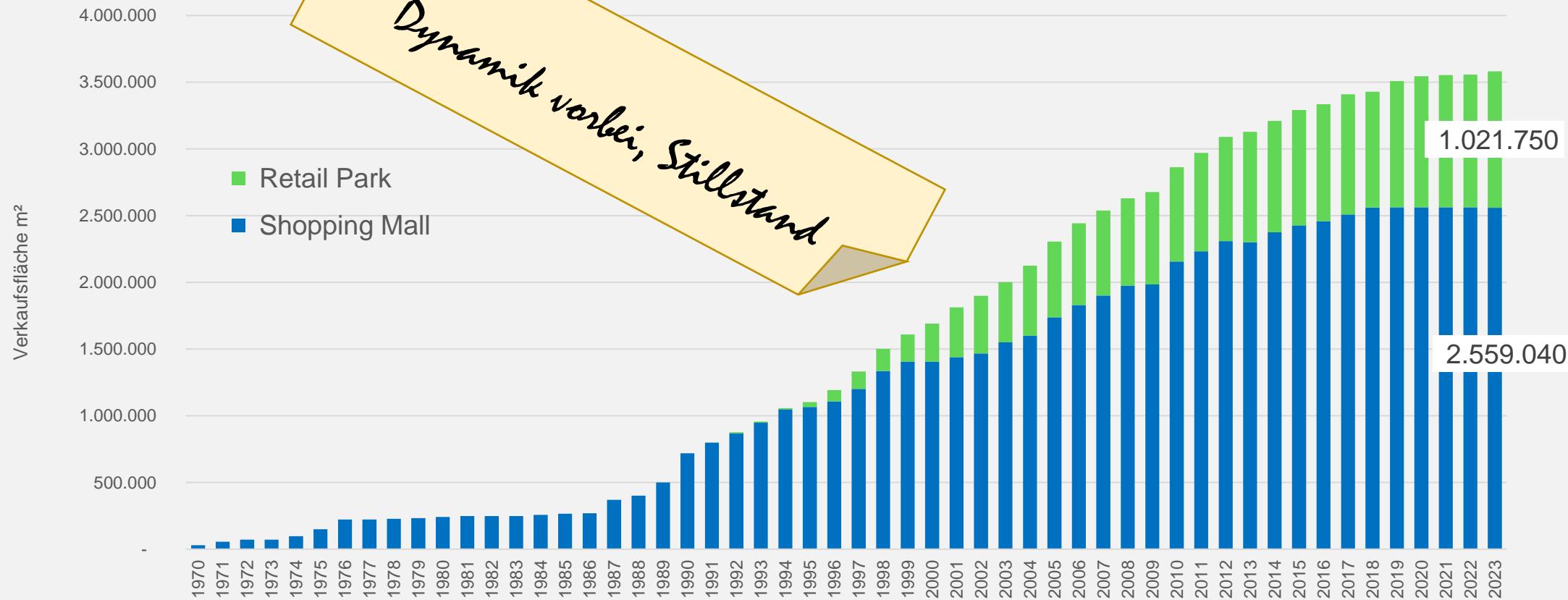
SALE



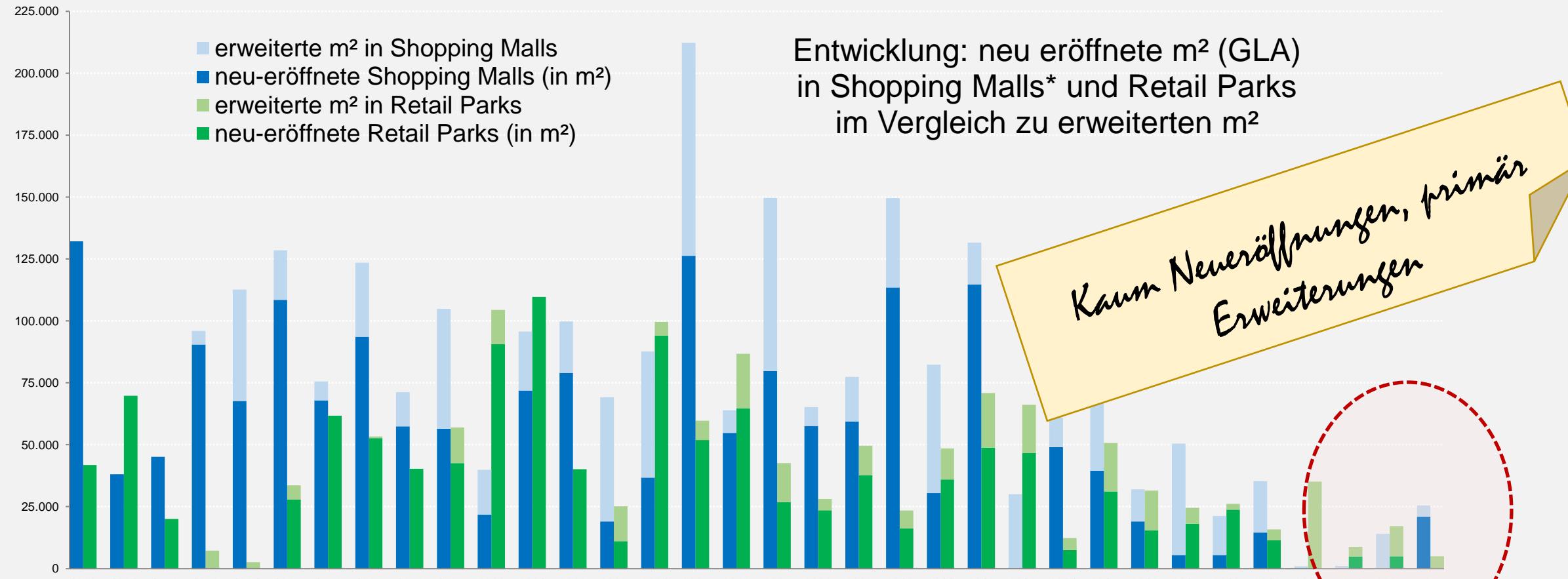
Status Quo



Vkfl.-Entwicklung der SC 1970 bis 2023 in AT

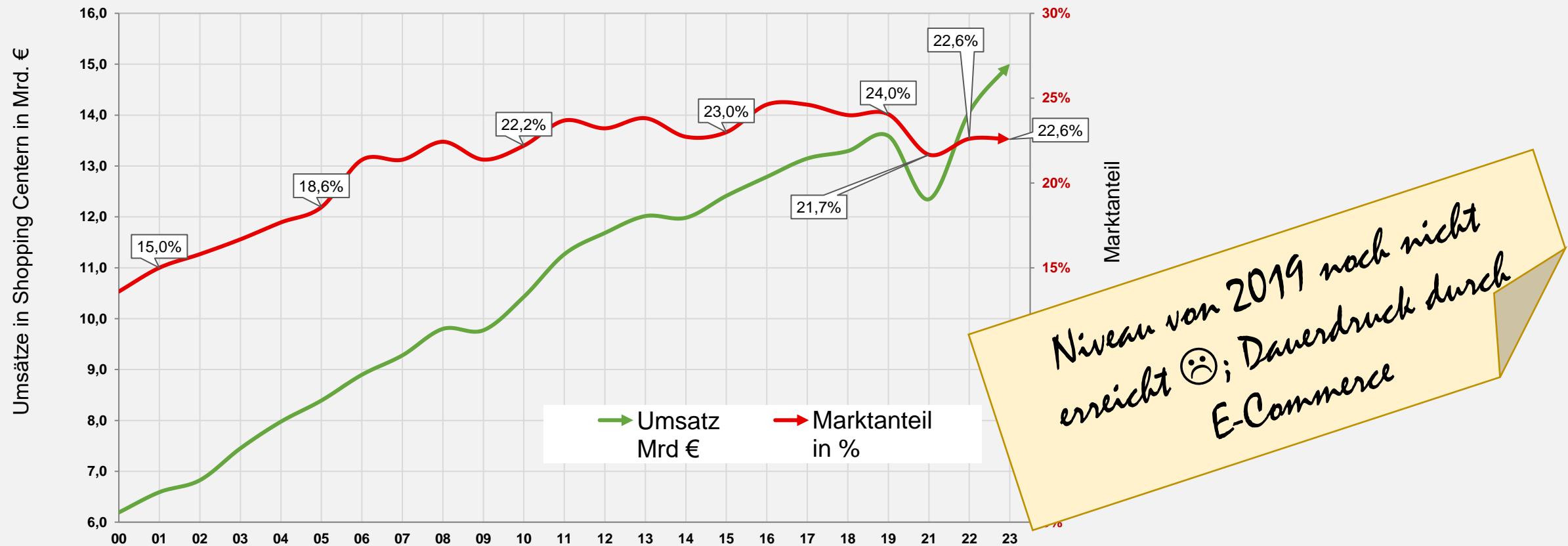


Neufläche oder Erweiterung?



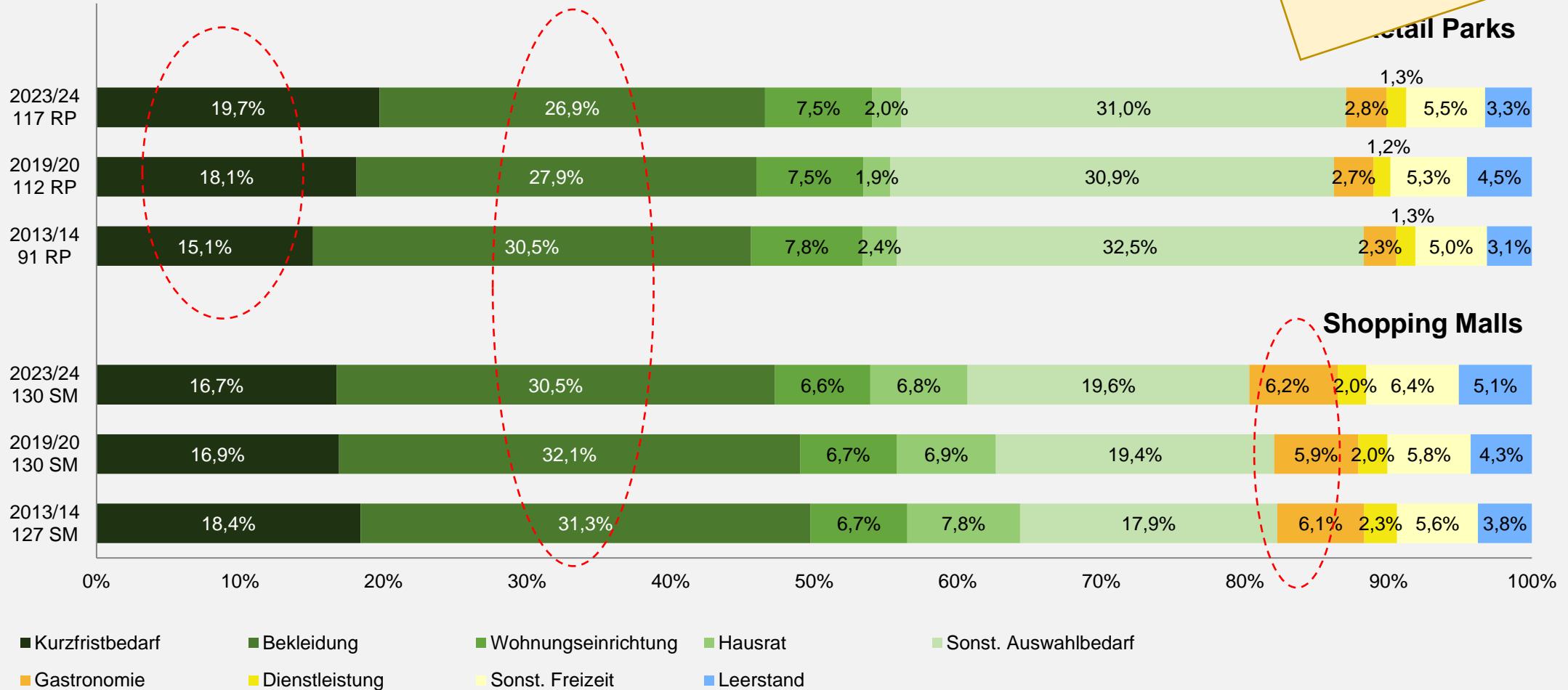
Marktanteil der Shopping Center

Entwicklung der Umsätze in Shopping Centern und deren Marktanteile



Branchen-Mix SC: keine Revolutionen?

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

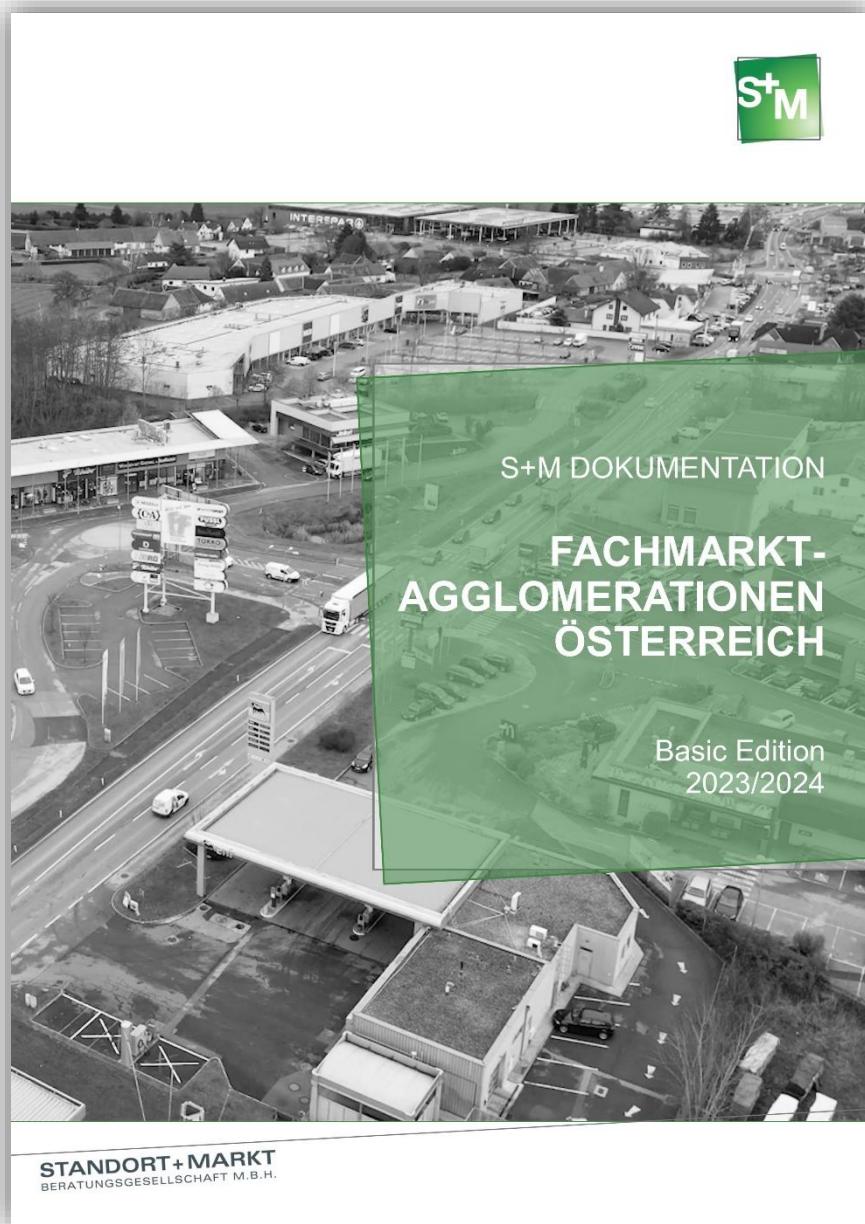


Retail Park wird Nahversorger,
Mode stagniert, Gastro kein
Notanker

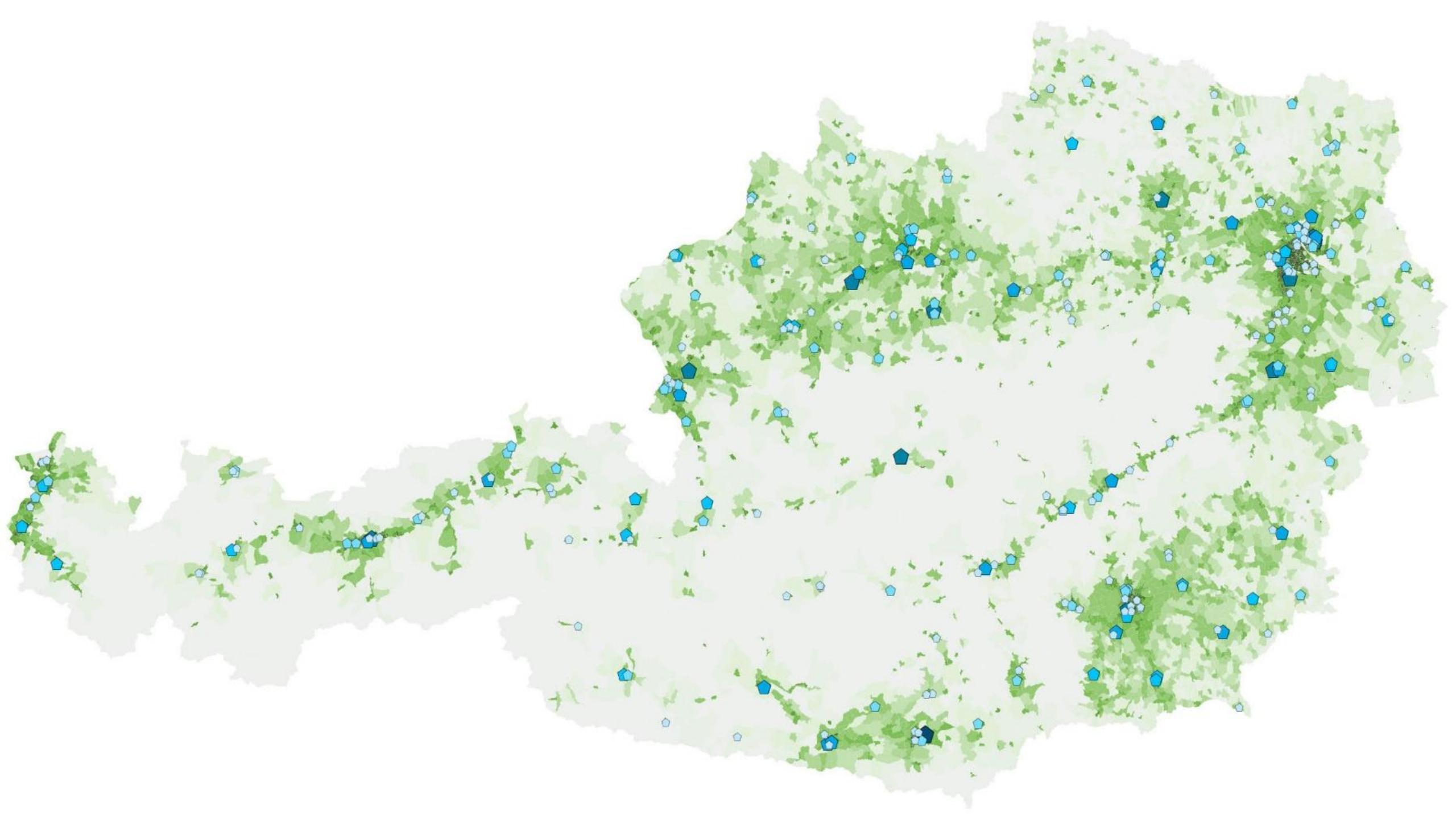


Resümee (SC)

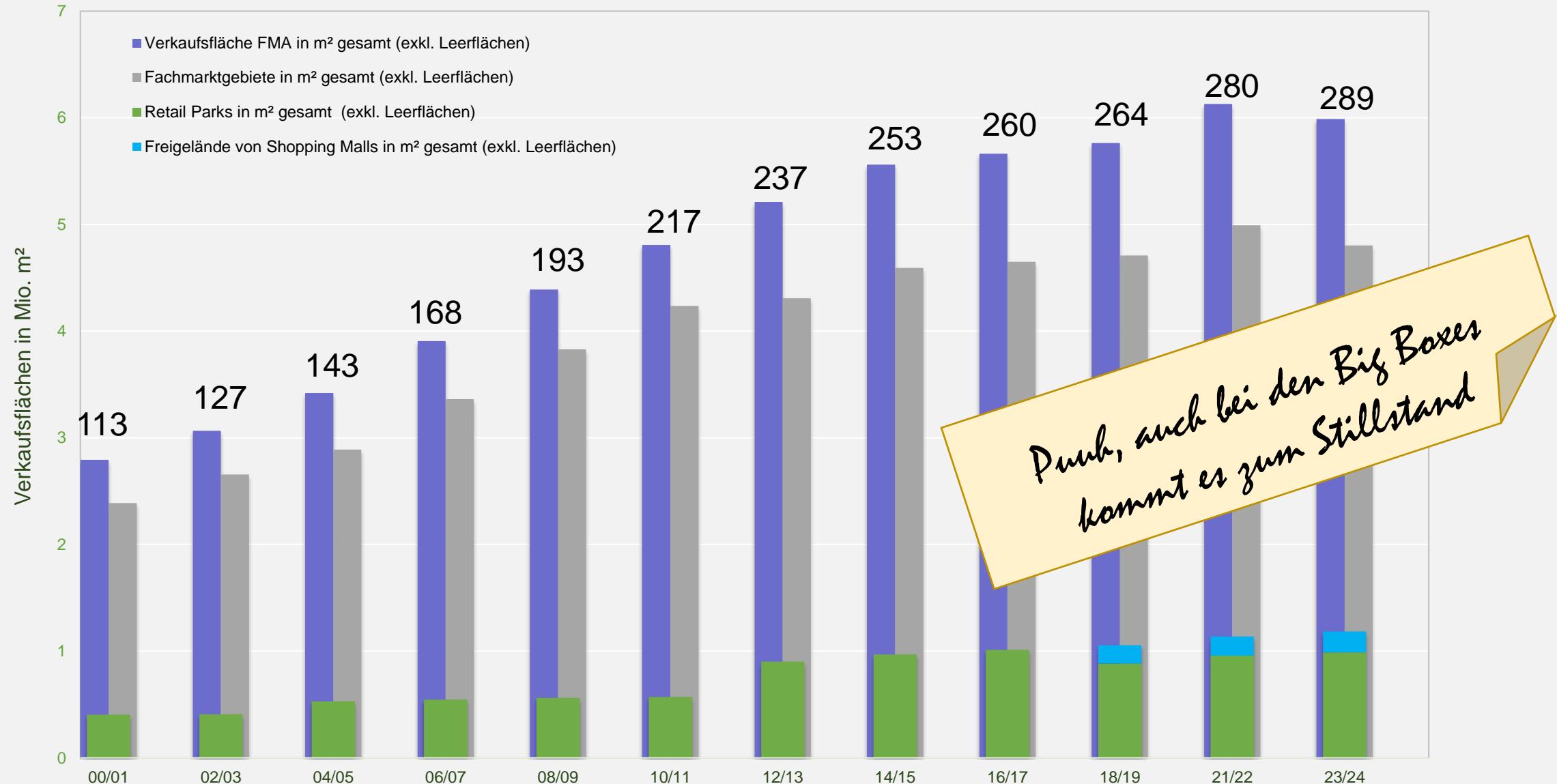
- Stagnation bei Neuentwicklungen
- Nachfrage ebbt ab – Lage-Lage-Lage!
- Mode im Rückwärtsgang
- Diskont wächst
- Allgemeines Sesselrücken
- Kaum Wachstum zu erwarten
- Tirol keine Ausnahme
- Leerstand erfreulich niedrig (T: 2,3%; AT: 4,3%)



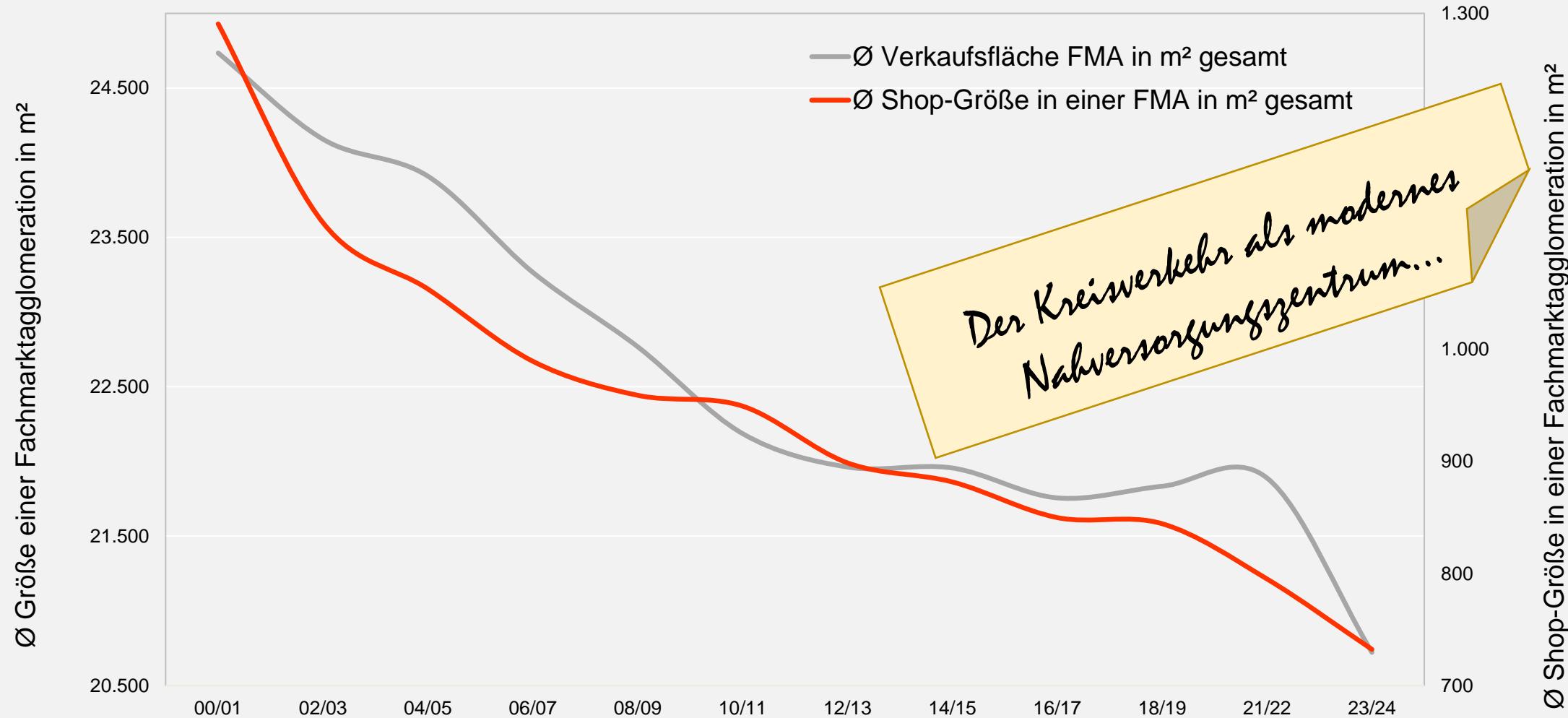
Status Quo



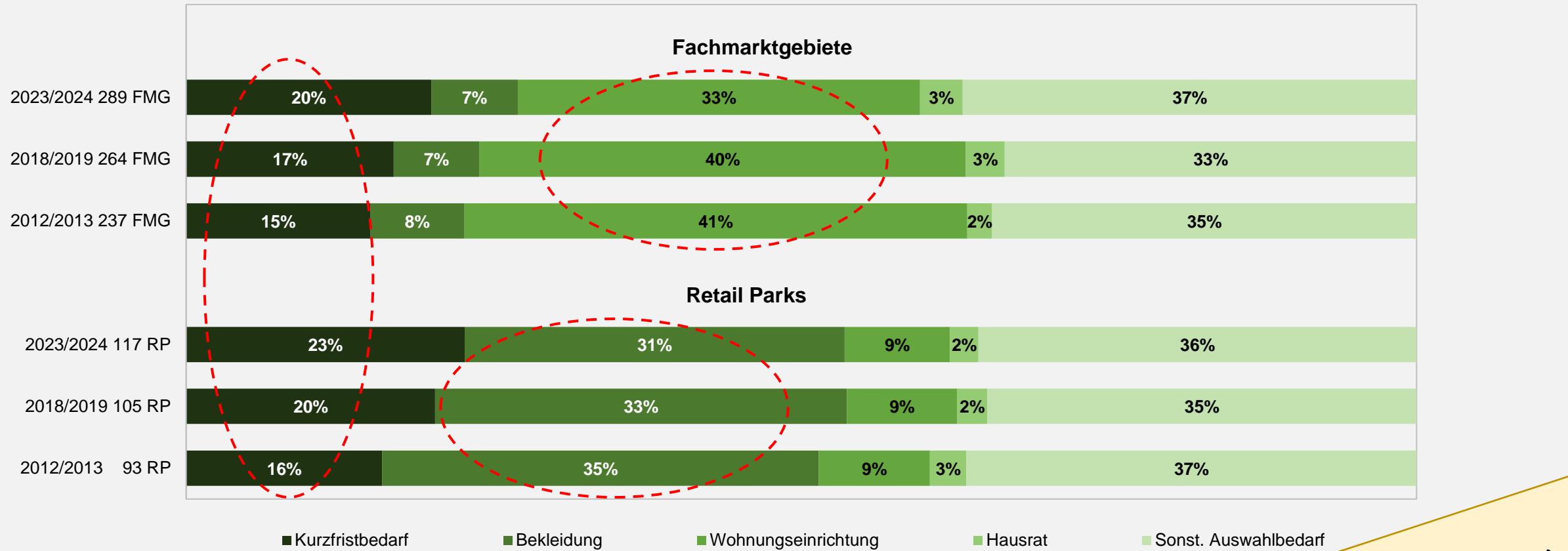
Flächenentwicklung FMA & RP seit 2000



Entwicklung \varnothing FMA-Größe vs. \varnothing Shop-Größe

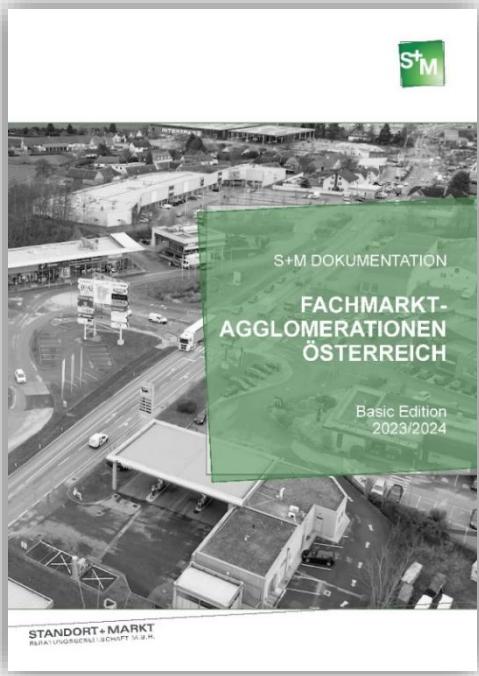


Mix FMA vs. Retail Parks 2013-2019-2024



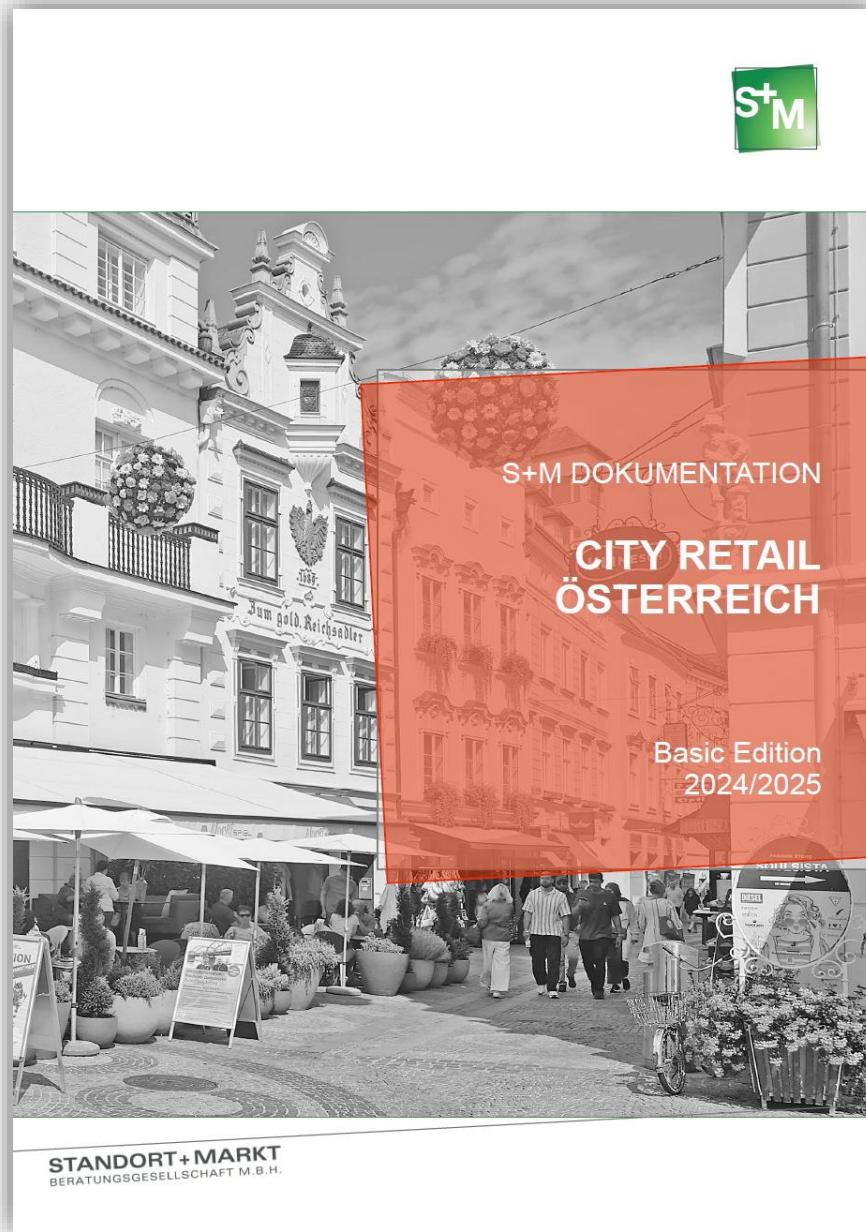
Wohnungseinrichtung wird geringer (kika/Leiner)
 Bekleidung wird geringer (Österreich-Trend)
 Kurzfristbedarfsflächen steigen (trotz Raumordnung)

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?

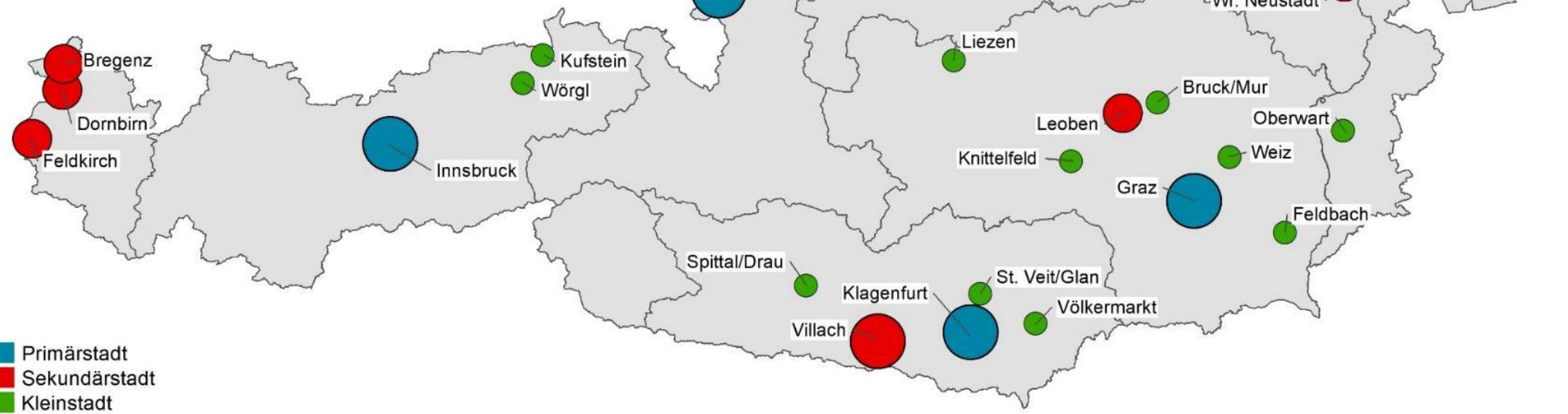


Status Quo

Analysestädte

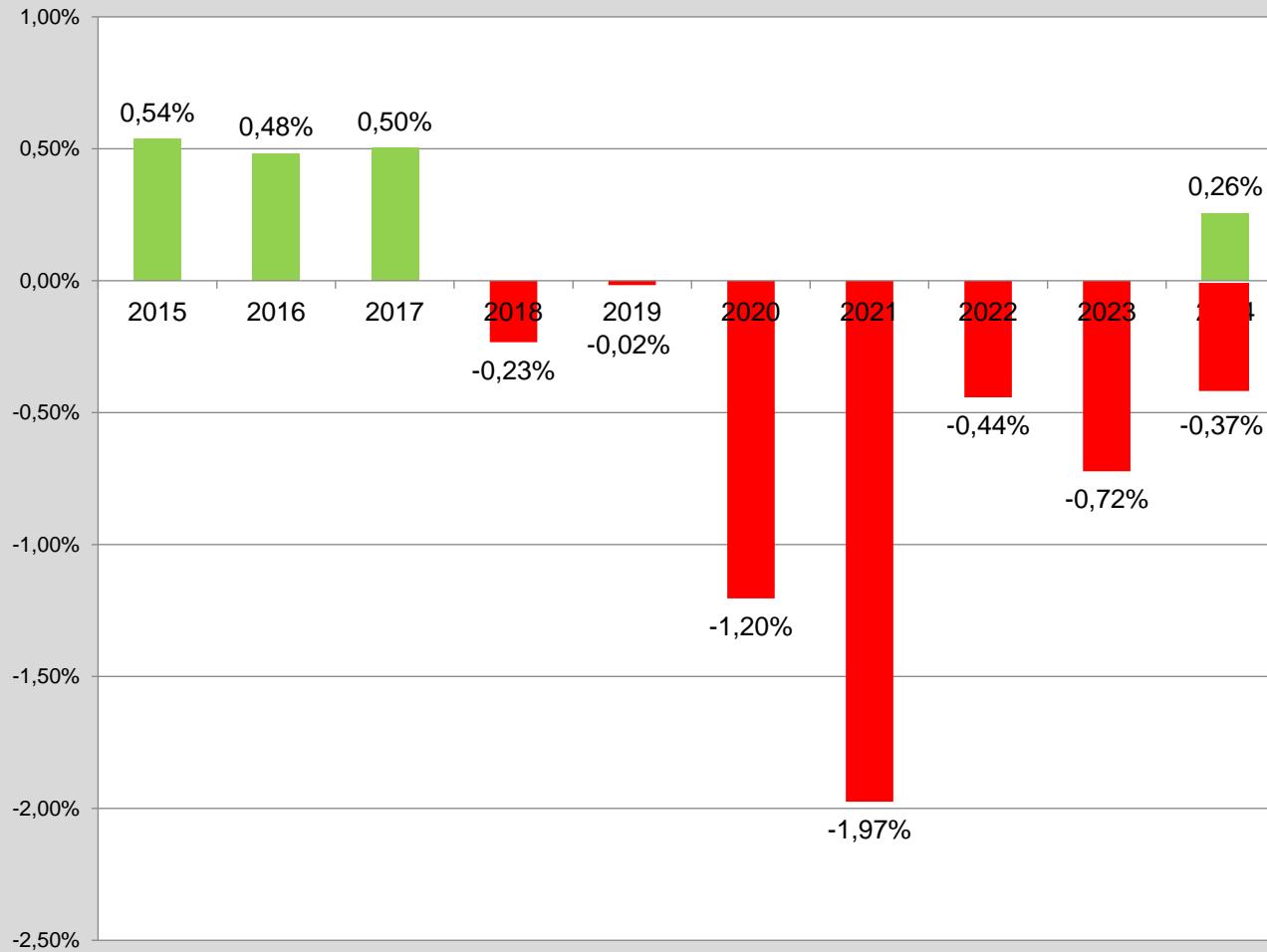
Stadtgrößen nach EW

- bis 20.000 EW
- > 20.000 - 60.000 EW
- > 60.000 - 300.000 EW
- über 300.000 EW



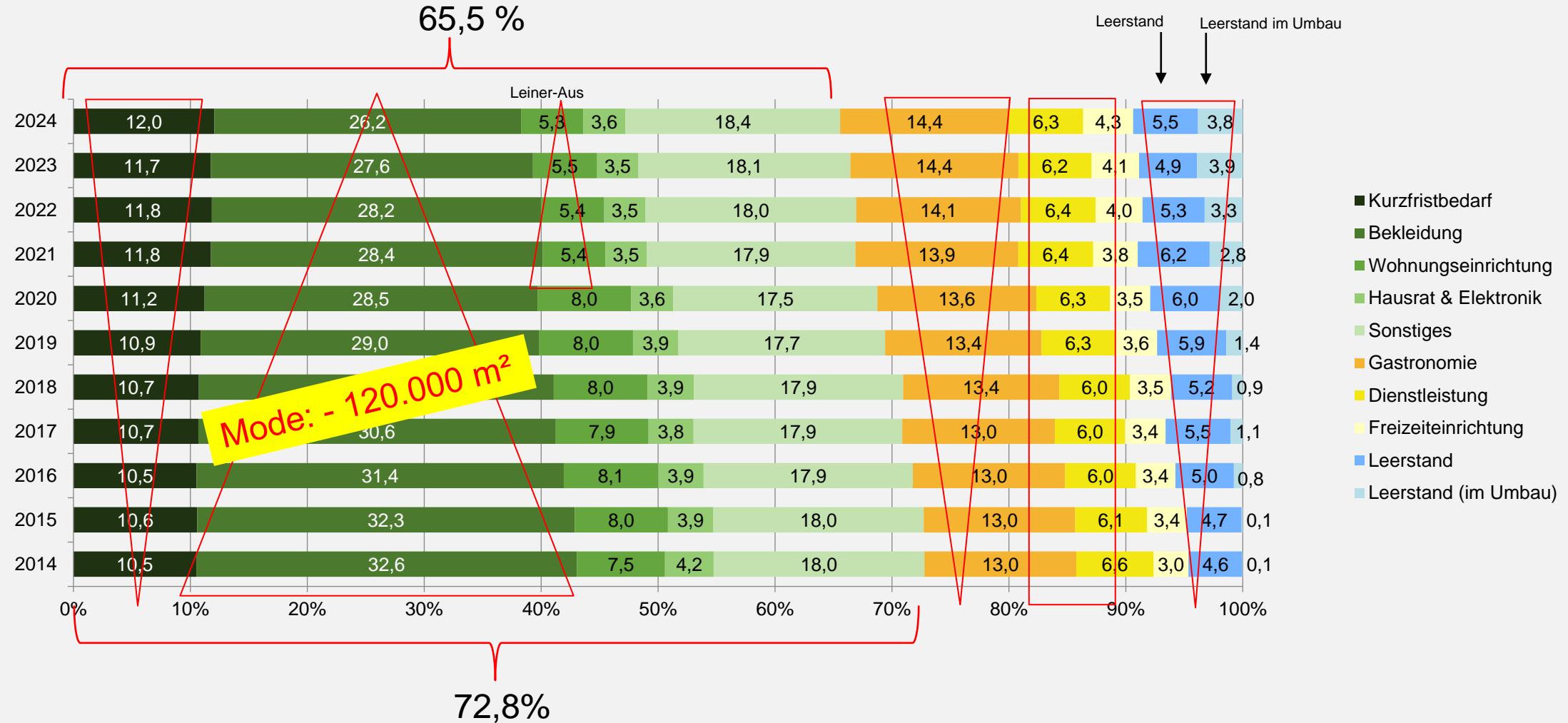
- Primärstadt
- Sekundärstadt
- Kleinstadt

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

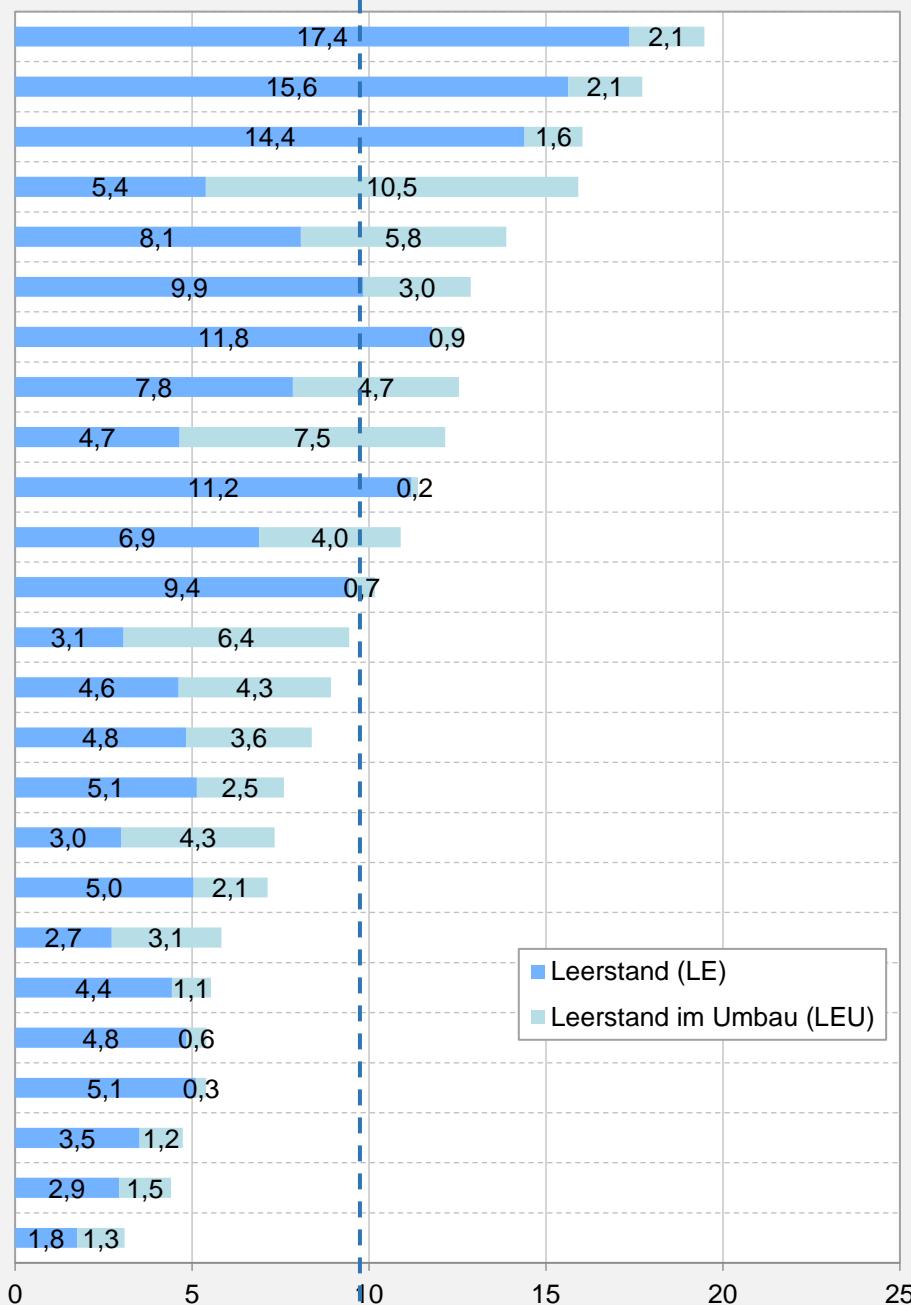
Veränderung des City-Branchen-Mix 2014 bis 2024



Ø 9,4 % (Primär-/Sekundärstädte)

Ø 8,8 % (2023)

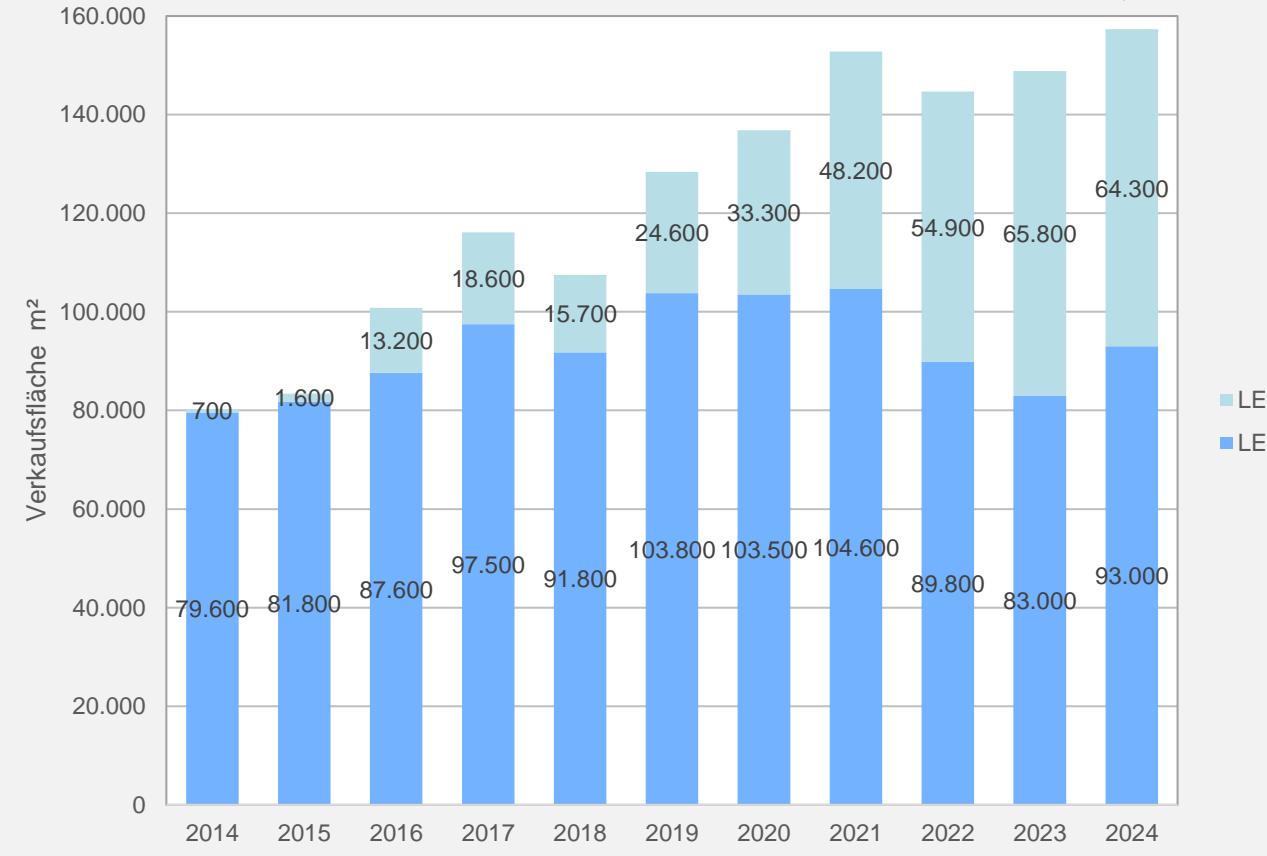
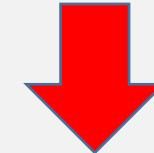
Kleinstädte Ø

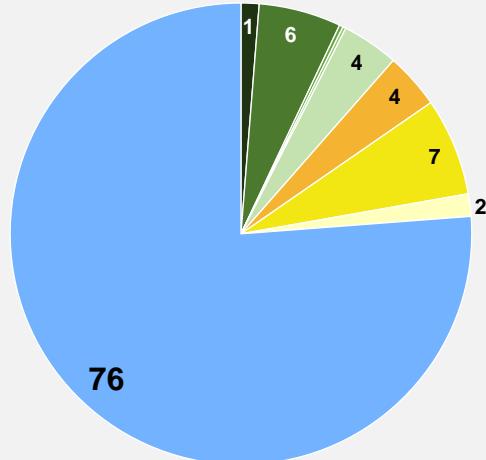


Innsbruck

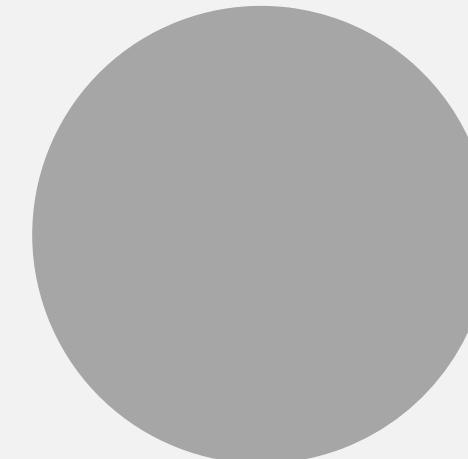
Mödling

Gesamtausmaß des Leerstands!

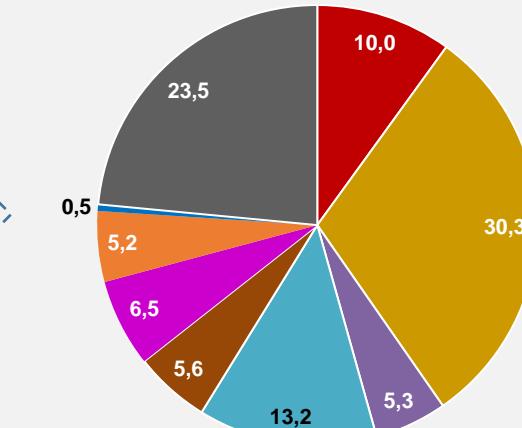




Shop zu KS



Gliederung KS

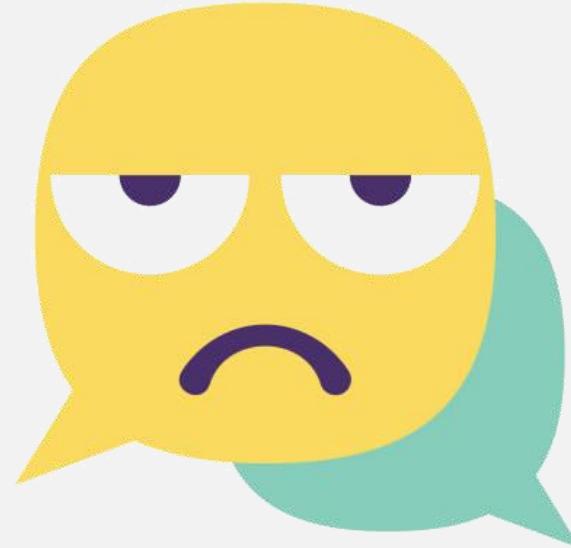


Was passiert mit ehemaligen Shopflächen?

Nachnutzung "KS"-Typ	Shopwechsel aktuell		
	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 Stadtgebiete) Nutzung/keine Shopnutzung (KS); Quelle: S+M Dokumentation City Retail Österreich 2024/25

Tristesse Neue Formel:



LE + LEU + KS = Tristesse

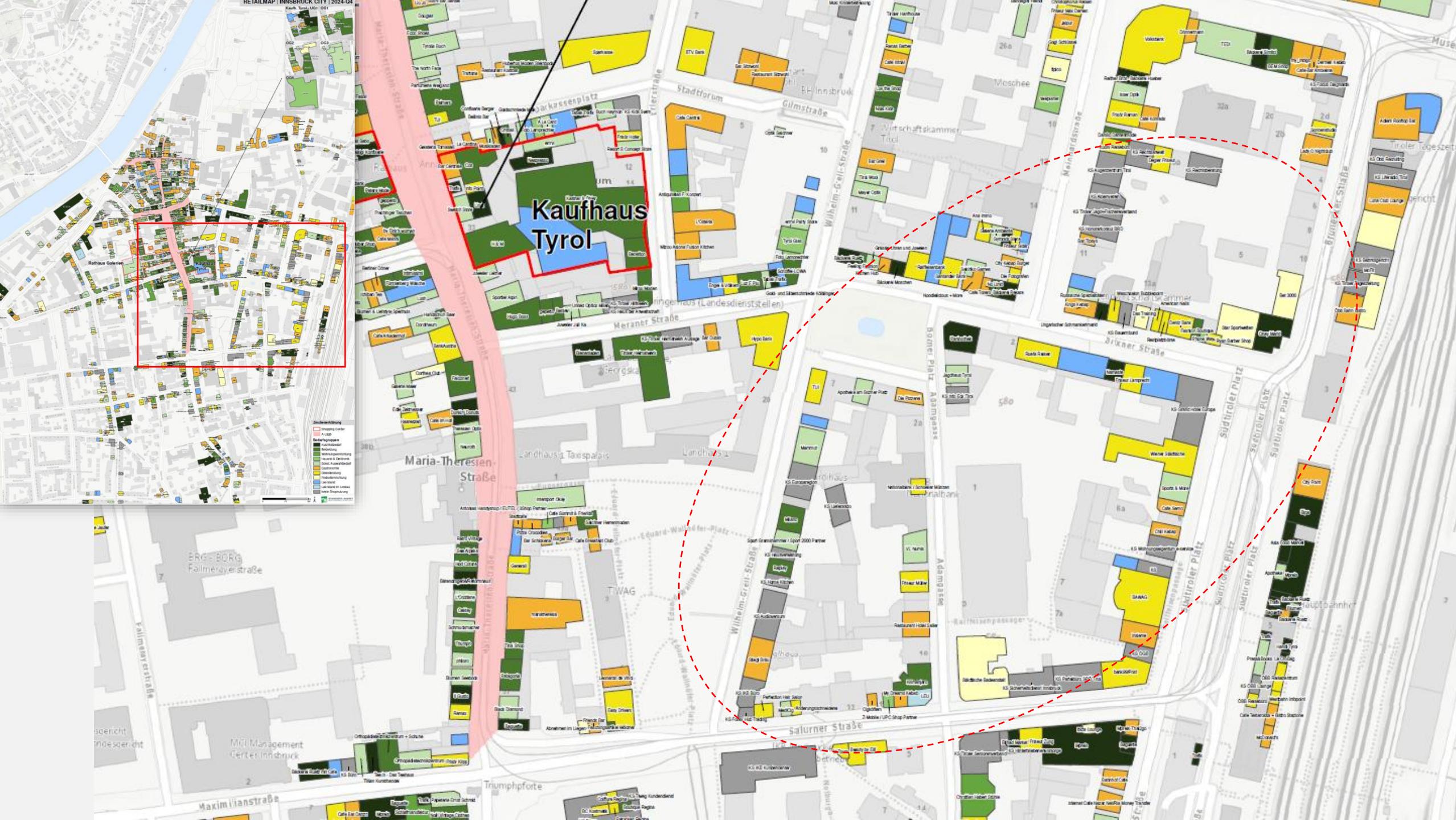
5,5%
2024

3,8%
2024

5,1%
2017 - 2024

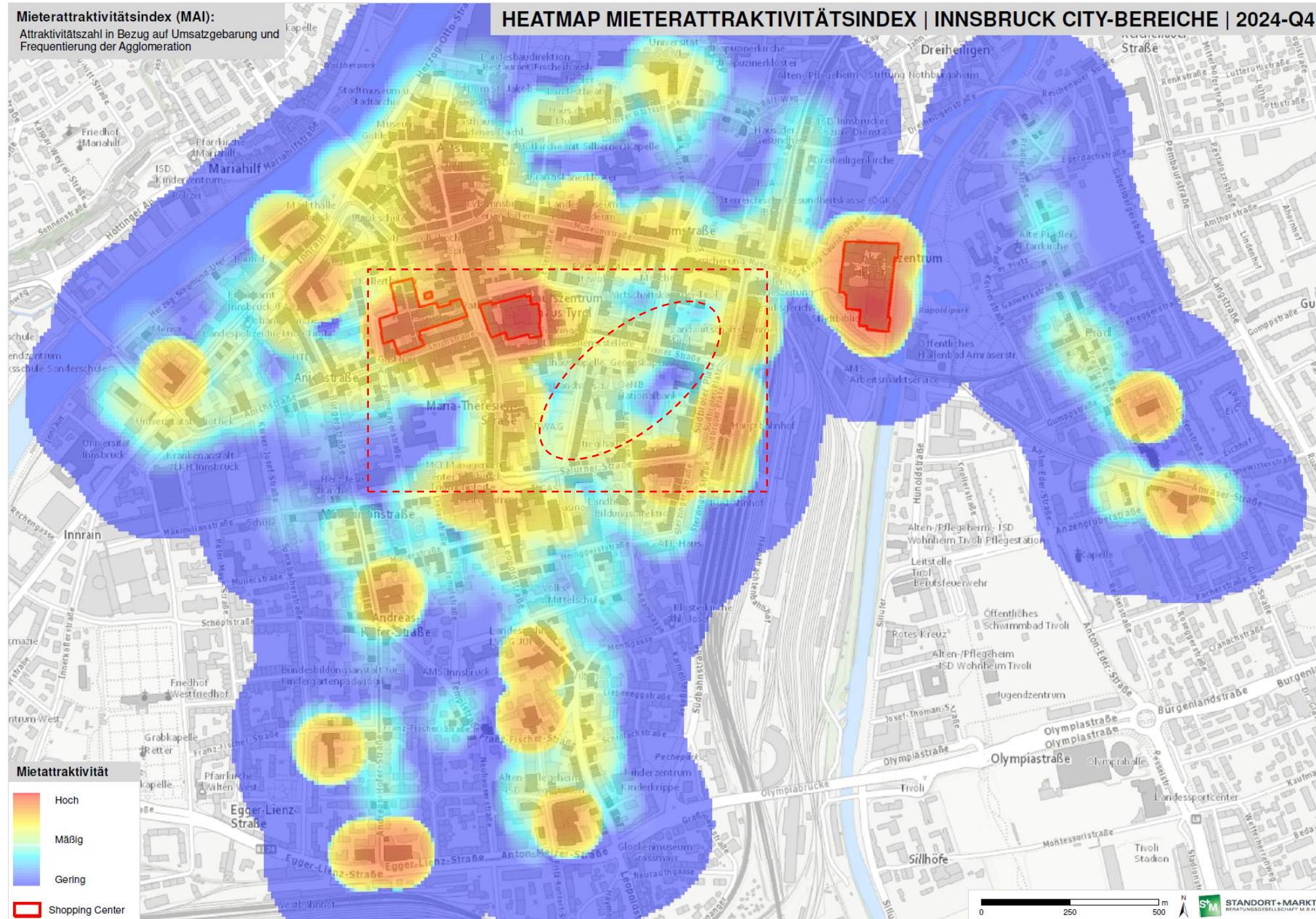
14,4% 

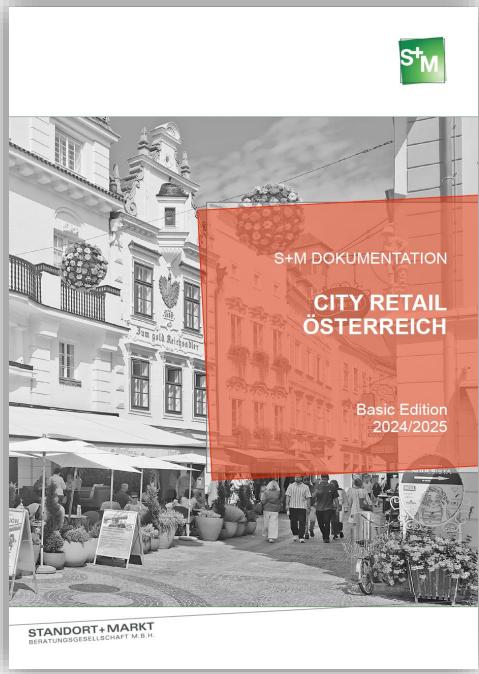
Ø 12,9 % (2023)



Mieterattraktivitätsindex (MAI):
Attraktivitätszahl in Bezug auf Umsatzgeberung und
Frequentierung der Agglomeration

HEATMAP MIETERATTRAKTIVITÄTSINDEX | INNSBRUCK CITY-BEREICHE | 2024-Q4





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?

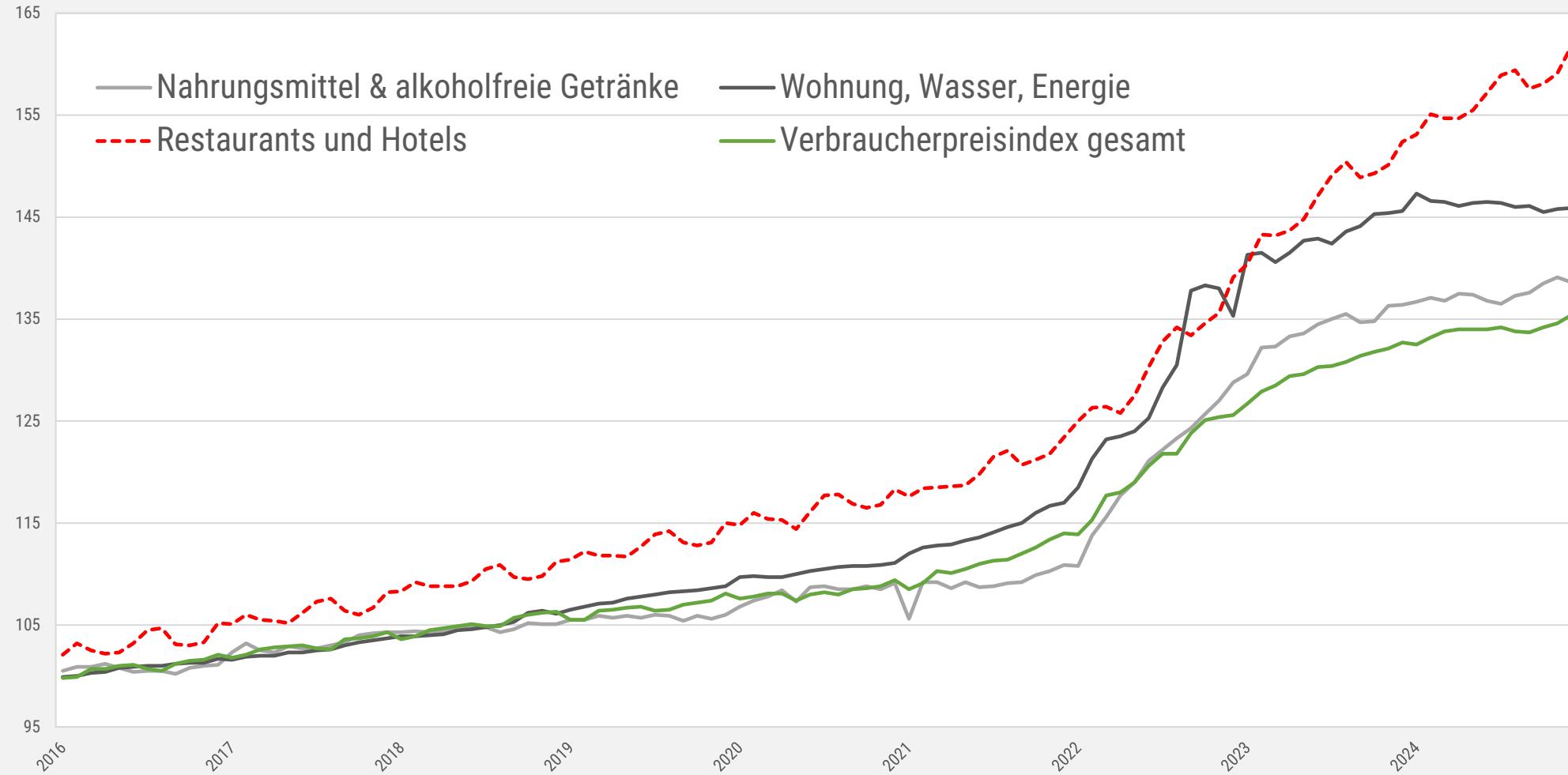
Konsumklima (2025-Q2)

Konsumklima - Vertrauensindex der privaten Haushalte

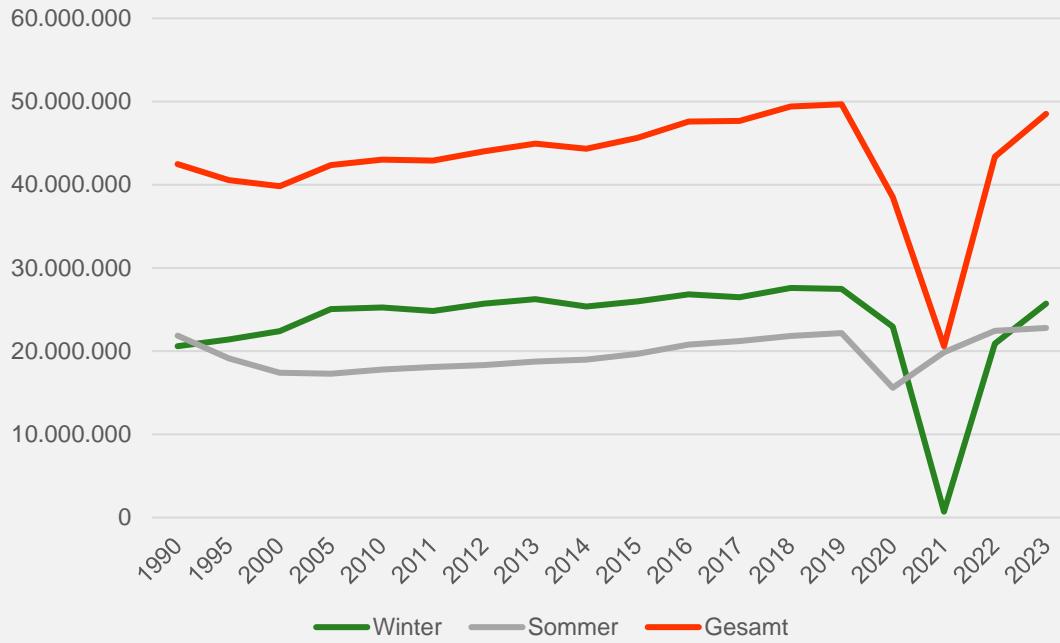


Inflation (2025-Q2)

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

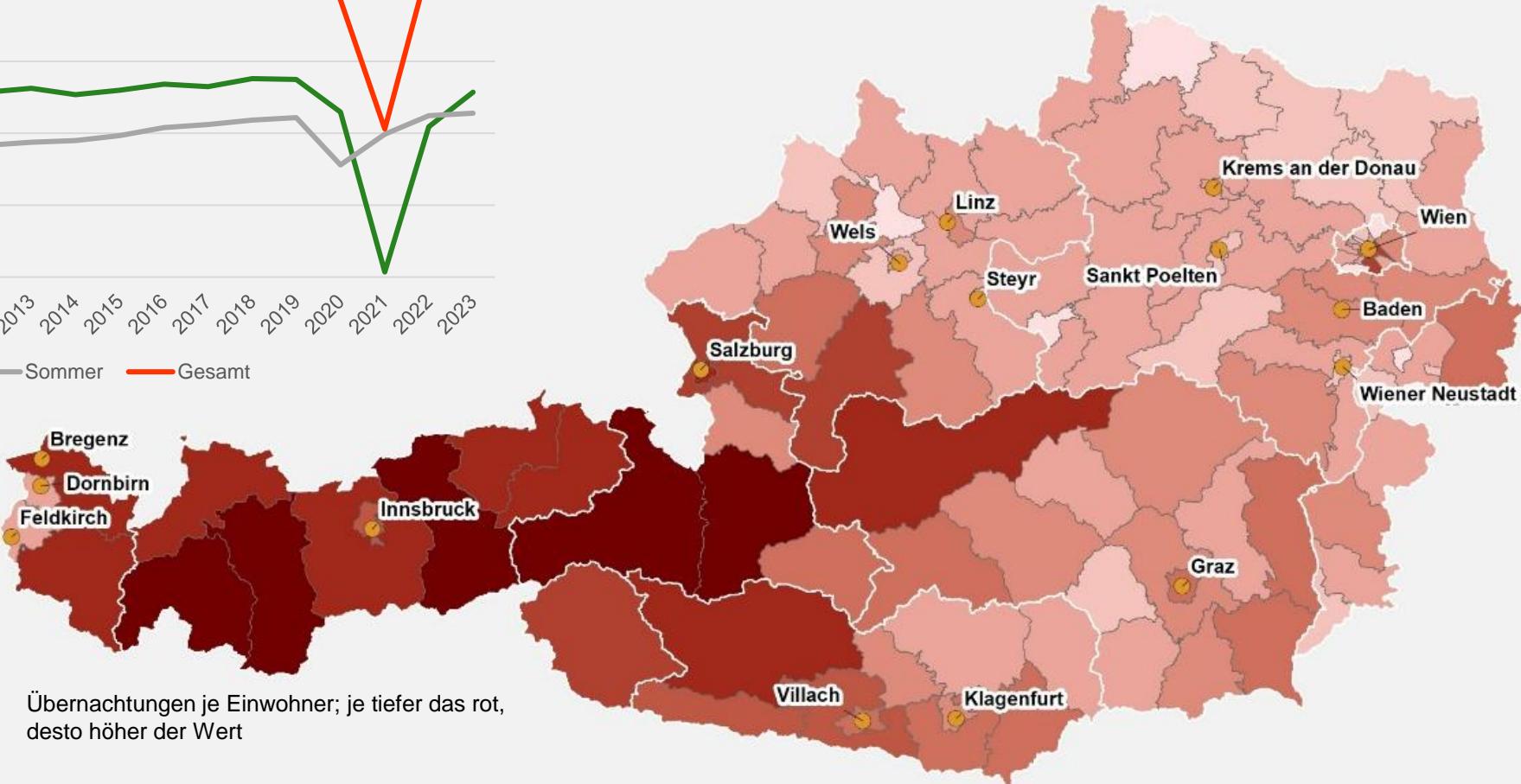


Entwicklung der Übernachtungen in Tirol



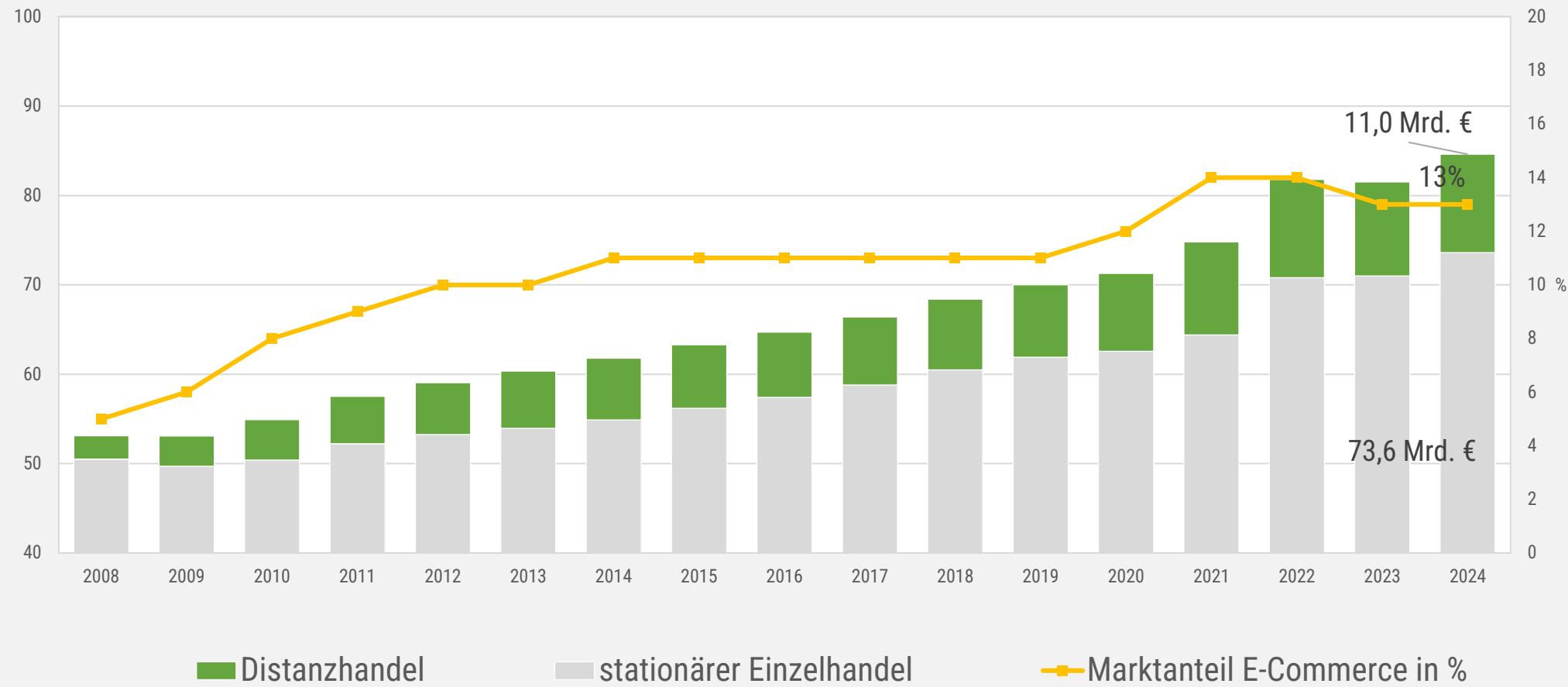
Übernachtungen je Einwohner; je tiefer das rot, desto höher der Wert

Tourismus



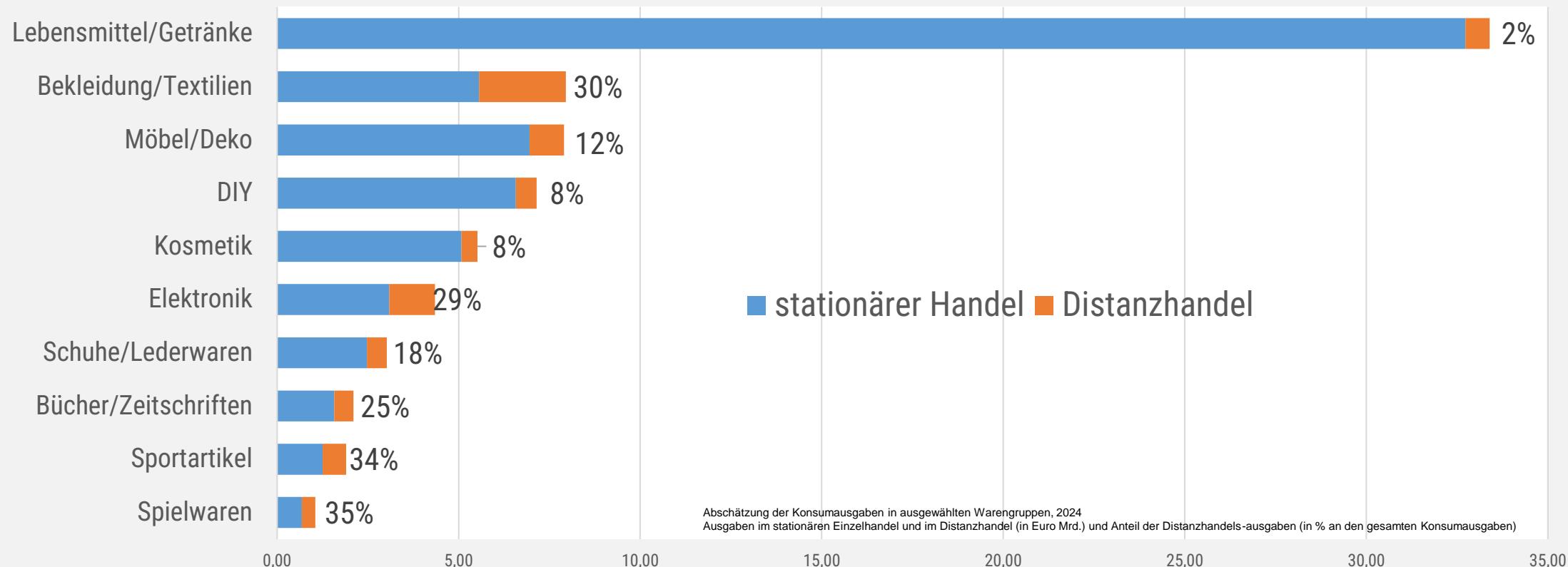
Stationär vs. E-Commerce (2024)

Umsatz stationärer Einzelhandel und Ausgaben Distanzhandel in Mrd €



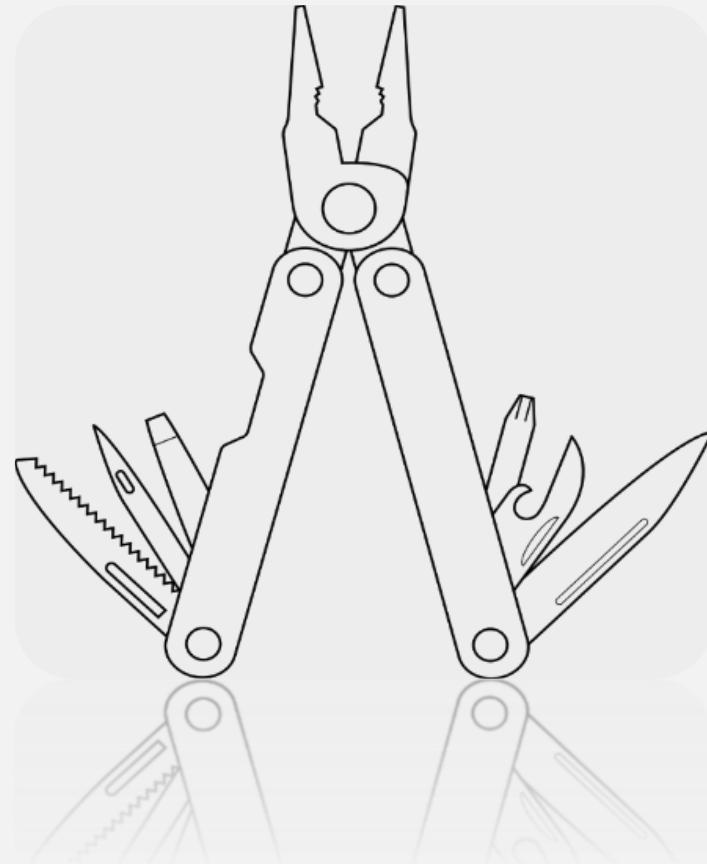
Stationär vs. E-Commerce (2024)

Anteil des Distanzhandels an den Konsumausgaben je Branche



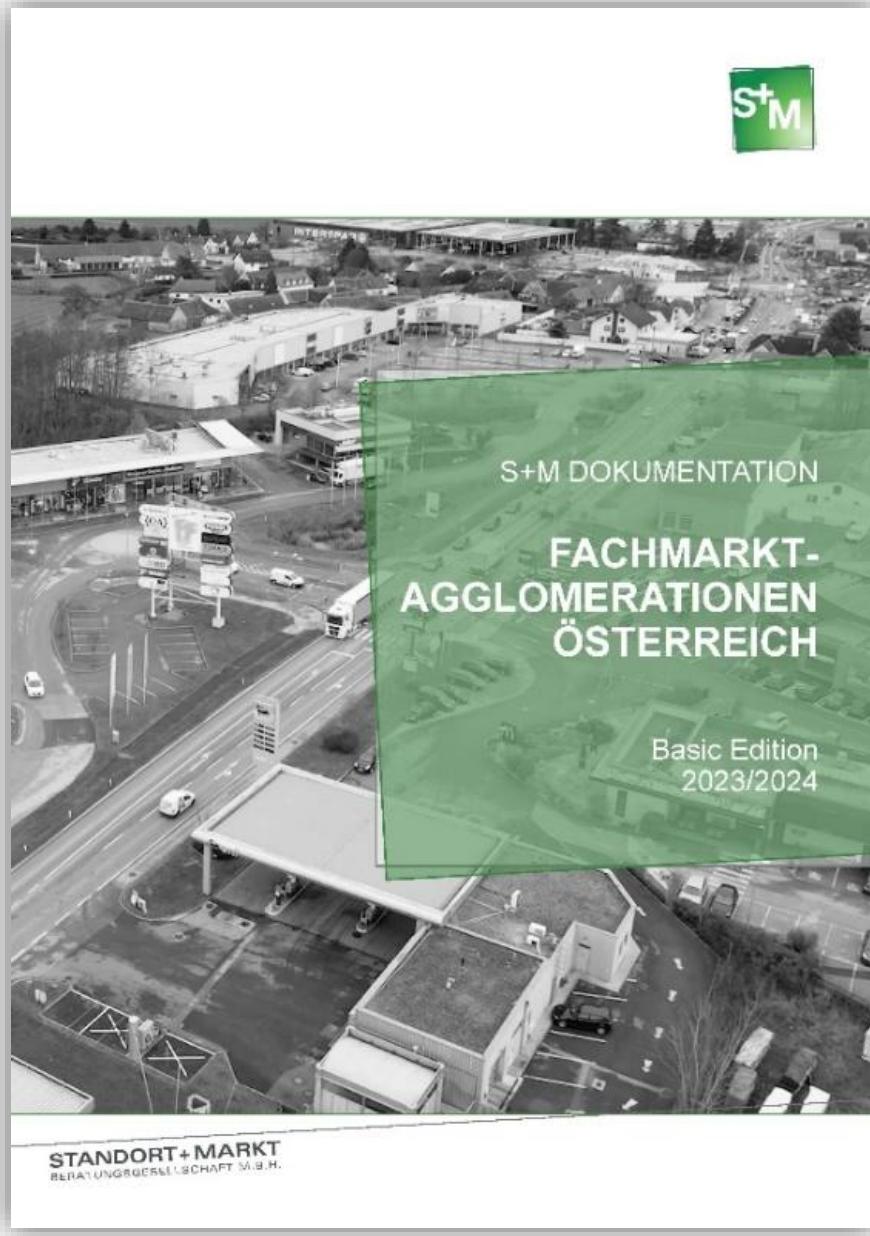


Potenzial



Potenziale für Tiroler SC: Funktions-Check

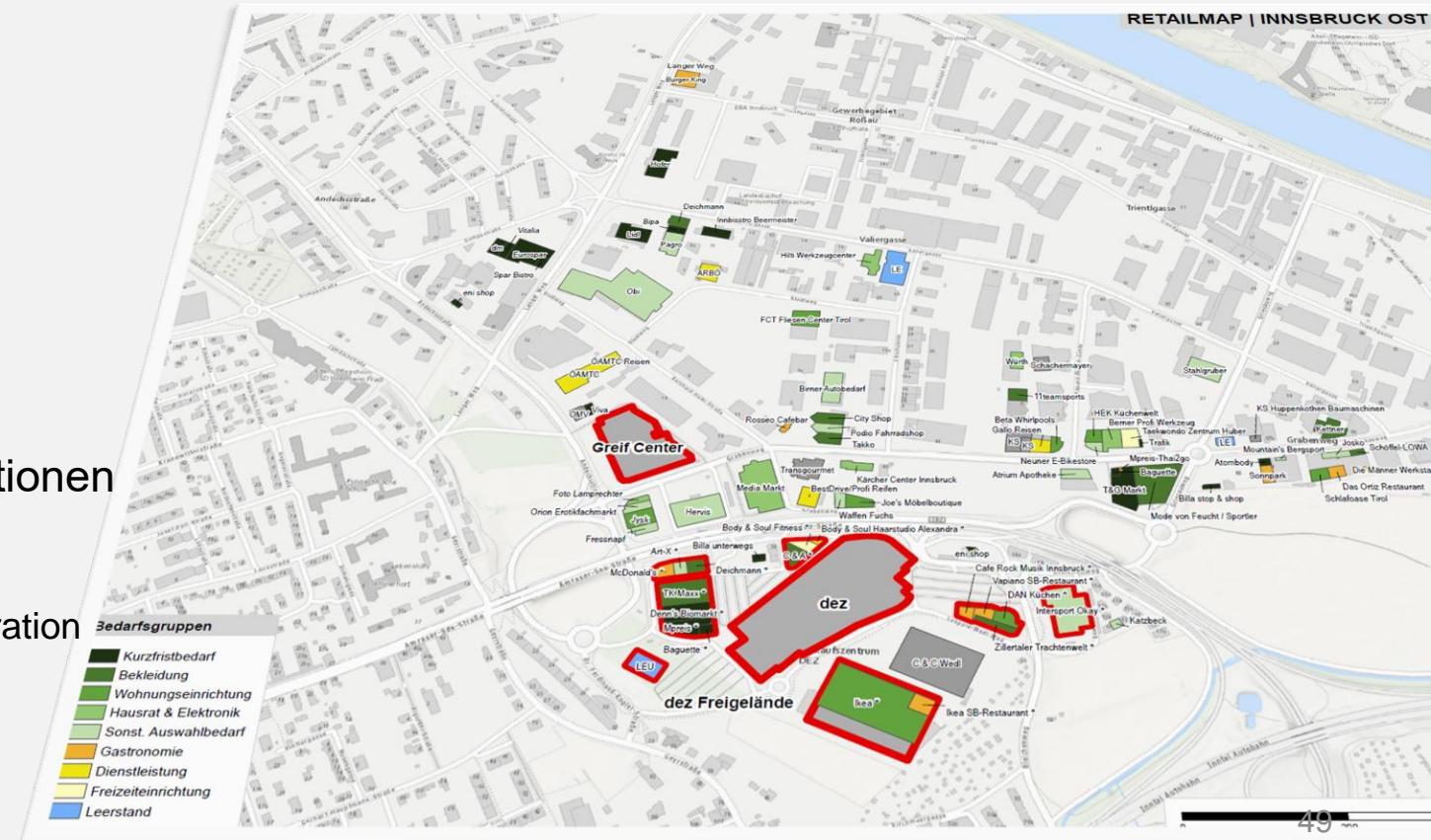
- Flucht in Größe (=Angebotsumfang) kein Allheilmittel
- „Technischer“ Check:
 - Aufenthaltsqualität (Mall-Breite, Licht)
 - Frequenzführung (Rundlauf/Spin)
 - Wegeführung Parkplatz zu POI
 - Flächenkonzept – Raum für neue Formate
- Neue Multifunktion (Innen) statt „Shop-Monokultur“ – Frequenz stabilisieren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

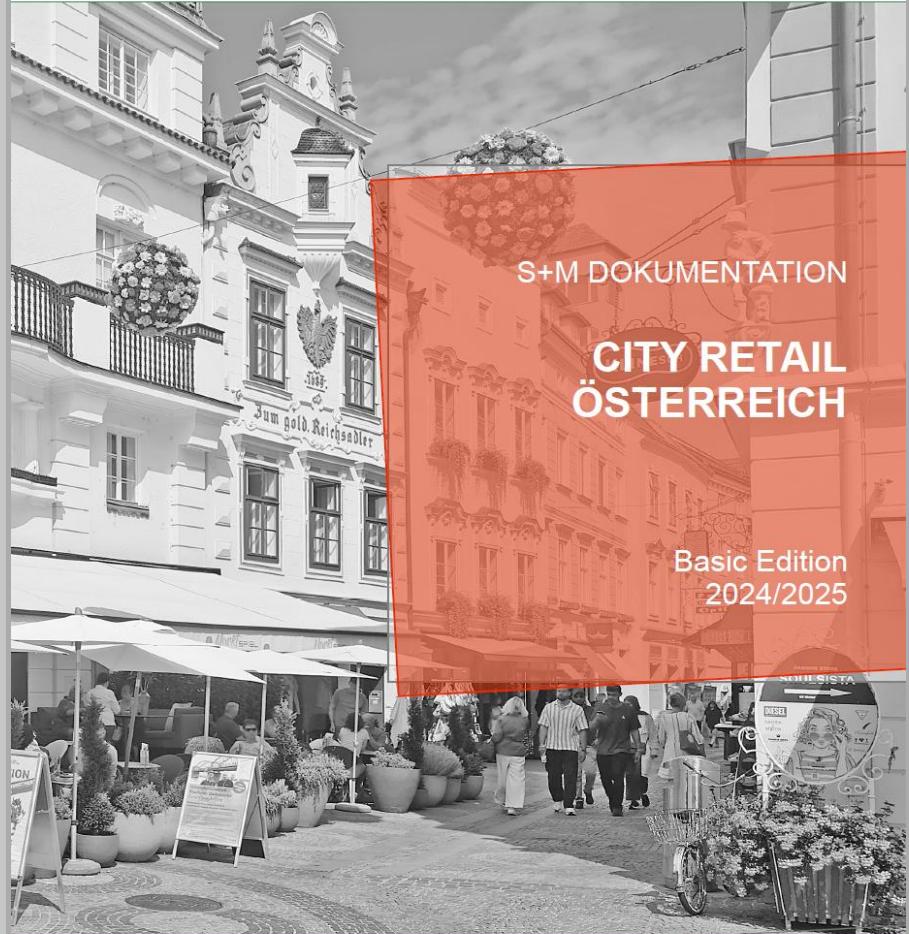


Potenzial

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

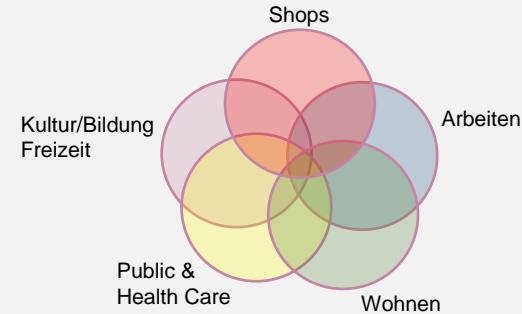




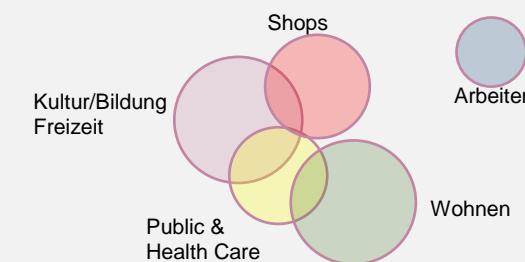
STANDORT+MARKT
BERATUNGSGESELLSCHAFT M.B.H.

Potenzial

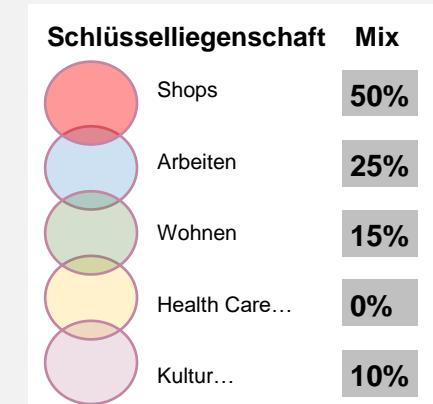
→ Ideal-Bild



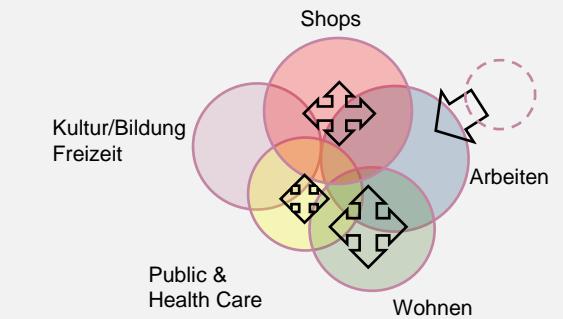
→ Real-Bild



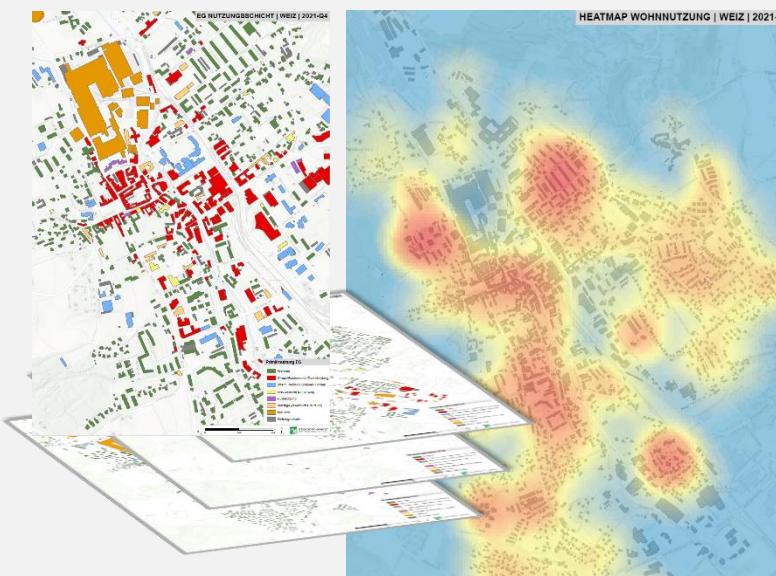
→ „Medizin“



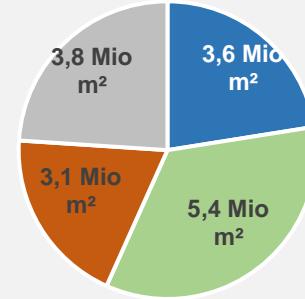
→ Zukunfts-Bild



t

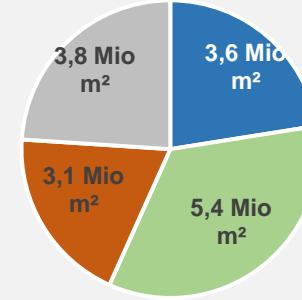


Gemeinsam stärker!



- 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

