

bundener Kaufkraft – das zeigt, dass sich Wels im Wettbewerb mit Handelsagglomerationen, vor allem in den Marktrandgebieten, sehr gut schlägt.

**medianet:** *Womit punktet die Welser Innenstadt konkret?*

**Jungreithmair:** Sie punktet durch ihr individuelles und noch stark inhabergeführtes Angebot

”

*Die Welser Innenstadt punktet durch ihr individuelles und stark inhabergeführtes Angebot an Fachgeschäften. Das Plus an Betrieben seit 2012 beträgt 22 Prozent.*

“

an Fachgeschäften. Die vielen Neuansiedelungen brachten hier ein kräftiges Plus an Betrieben (+22 Prozent seit 2012) und somit neues Angebot im Branchen- und Mietermix mit oftmals Alleinstellung in der Region – direkt in die Welser Innenstadt.

**medianet:** *Wird es aufgrund der bislang absolvierten Attraktivitätssteigerung in Zukunft leichter, Leerständen mit tollen Geschäften entgegenzutreten?*

**Jungreithmair:** Standortentscheidungen werden grundsätzlich immer sorgfältiger getroffen. Die GMA-Studie aus 2018 bestätigt den eingeleiteten Trend. Die Einkaufsatmosphäre und der Branchenmix konnten in der Welser Innenstadt aus Kundensicht und Händlersicht am meisten gesteigert werden. Die vielen neuen Geschäfte und gezielte Maßnahmen im Branchenmix brachten eine deutliche

Reichung der Angebotsstruktur. Die Neugestaltung der Fußgängerzonen Bäcker- und Schmidtgasse sowie beim Stadtplatz laden wieder zum Flanieren in der City ein.

**medianet:** *Wie hoch ist der Filialisierungsgrad in der A-Lage?*

**Jungreithmair:** Bei 62 Prozent – das und die Ansiedlung bzw. Rückübersiedelung von Ketten aus peripheren Lagen in die City zeigt die wieder gewonnene Attraktivität der Innenstadtlage in Wels.

**medianet:** *Und wie sieht es in den B- und C-Lagen aus?*

**Jungreithmair:** Hier konnten wir durch unser proaktives Flächenmanagement mit vielen neuen und individuellen, inhabergeführten Konzepten ehemalige Leerstände wiederbeleben. Wenn die A-Lage funktioniert, dann werden auch B- und C-Lagen für attraktive und individuelle Geschäfte wieder interessant, da hier nun auch die Mietpreise sehr moderat sind.

**medianet:** *Sind 97 Prozent Vermietungsgrad jetzt ein Wert, den es zu halten gilt, oder ist da noch mehr drin?*

**Jungreithmair:** 97 Prozent Vermietungsgrad sind für eine Mittelstadt wie Wels ein Top-Wert in Österreich (Nr. 3 von 18 erhobenen Innenstädten in Ö., Anm.). Natürlich strebt man immer nach mehr, aber es ist auch eine ständige Herausfor-

## Was geht ab in der City-Lage?

### Problemfelder der österreichischen Innenstädte

Bei den Modelflächen geht der Kahlschlag munter weiter: Lag der Shopflächenanteil im Modehandel Ende 2013 noch bei 33,8%, ist er jährlich um durchschnittlich 2,3% auf derzeit nur mehr 31,5% gefallen. Die Gesamtheit der City-Shopflächen einer 22 Innenstadtbereiche umfassenden Standort + Markt-Erhebung hat sich im Vorjahr erstmals seit Beginn der Erhebungen geringfügig (-0,3%) reduziert – der Shopflächen-Markt schrumpft bzw. trennt sich von nicht vermietbaren Flächen. Die Leerstandsquote ist in den „großen Cities“ weniger angespannt (5,1%) als in den Kleinstädten; dort ist der Durchschnittswert von 16,8% ein Hilfeschrei.



© Wels Marketing & Touristik

### Peter Jungreithmair

Der Geschäftsführer der Wels Marketing und Touristik GmbH setzt auf proaktives Flächenmanagement mit passgenauen Mietern.

derung, das Erreichte zu halten, denn die Herausforderungen durch Onlinehandel, zurückhaltende Expansion generell und Flächenschwund sind aktuell Makro-Effekte im Handel. Von denen kann sich auch Wels, trotz bisher positivem Gegen-trend, nicht gänzlich abkoppeln. Vor allem neue Anbieter gehen in Österreich mit Ausrollungen in Etappen vor. Mittelstädte wie Wels sind hier oft erst später an der Reihe, da sie oft auch unterschätzt werden.

**medianet:** *Wo liegt somit ihr Akquisitionsfokus?*

**Jungreithmair:** Unser Fokus für die City liegt auf einer gezielten Akquise von passenden Anbietern, die wir oft über Jahre für Wels aufbauen. Wenn es dann so weit ist, muss man auch die passende Fläche für diesen Anbieter haben. Hier kommt dann auch wieder unsere enge Kooperation im Flächenmanagement mit den Liegenschafts-Eigentümern in der Innenstadt ins Spiel.

**medianet:** *Was haben die in Sachen niedrige Leerstände erfolgreichen Städte Dornbirn, Salzburg und Wels gemeinsam?*

**Jungreithmair:** Alle drei Städte haben seit längerem ein besonderes Auge auf die Entwicklung ihrer innerstädtischen Lagen und setzen hier auch im Stand-