

Medieninformation

Wels, 02.03.2020/hj

Wirtschaftsservice Wels – Erfolgreiche Bilanz 2019

MIT 96,5 % VERMIETUNGSGRAD RANGIERT WELS UNTER DEN TOP-STÄDTEN IN ÖSTERREICH

46 Eröffnungen im Jahr 2019 in der Welser Innenstadt. Der aktuell präsentierte City-Retail-Report von Standort + Markt bestätigt mit einem hohen und stabilen Vermietungsgrad von 96,5 % in den ABC Lagen der Welser-Innenstadt die Nr. 1 Position von Wels in OÖ. Im Vergleich der 20 größten Städte in Österreich liegt Wels mit einem Vermietungsgrad von 99,7 % in der A-Lage aktuell sogar auf dem 2. Platz. Auch in den D-Lagen konnten durch Ansiedelungen im Traunpark und Gerstl Haus Erfolge erzielt werden. Darüber hinaus wurden 26 gewerbliche Betriebsansiedelungen im Stadtgebiet fixiert – dies sind rund 365 neue und 490 erhaltene Arbeitsplätze durch vom Wirtschaftsservice Wels (WSW) begleitete Projekte.

Diese Ergebnisse präsentiert das Wirtschaftsservice Wels, welches in Kooperation mit der Stadt Wels, der Wels Marketing & Touristik GmbH, der Wirtschaftskammer Wels, der Wels Betriebsansiedelungs-GmbH und der Business Upper Austria nun bereits seit vier Jahren erfolgreich die Kräfte im Ansiedelungsmanagement und Standortmarketing bündelt. Wels ist durch diese enge Vernetzung der Partner und den vielen tatkräftigen Unternehmen und Unternehmern am Vorreiter in der Zusammenarbeit am Standort.

46 Eröffnungen in der Innenstadt – niedriger Leerstand von 3,5 %

19 Neuansiedelungen, sieben Übersiedelungen, acht Neuübernahmen, acht Wiedereröffnungen nach Modernisierungen sowie vier Pop-up-Stores sorgten in der Innenstadt für ein äußerst positives Jahresergebnis des WSW. Insgesamt 46 Eröffnungen (auf 9.993 m² Verkaufsfläche) standen 28 Schließungen gegenüber. Das entspricht einem hohen und stabilen Vermietungsgrad von 96,5 % in der Welser Innenstadt (ABC Lagen gesamt) per Dezember 2019 (Vorjahr: 97,1 %). Die Leerstandquote in den ABC Lagen (331 Shops) der Welser Innenstadt beläuft sich somit auf 3,5 % (vgl: Österreich-Schnitt der 20 Top-Primär- und Sekundär-Städte ab 20.000 Einwohner: 5,9 % bzw. ein Anstieg um 0,8 %-Punkte vs. 2019; Quelle: Standort+Markt). **Mit 3,5 % Leerstandquote in der ABC Lage rangiert Wels somit unter den 20 größten Innenstädten in Österreich auf Rang 6 und konnte in OÖ. die Nr. 1 Position vor Linz und Steyr weiter festigen.**

In der Welser A-Lage (71 Shops) konnte die Leerstandquote auf den historisch niedrigsten Wert von 0,3 % (Ö-Schnitt: 5,3 % bzw. ein Anstieg um 1,8 %-Punkte vs. 2019; Quelle: Standort + Markt) nochmals deutlich reduziert werden. **Mit einem Vermietungsgrad von 99,7 % in der A-Lage liegt Wels im Vergleich der 20 größten Innenstädten in Österreich nach Feldkirch – gemeinsam mit Linz - auf dem hervorragenden 2. Platz.**

Insgesamt standen per Ende 2019 lediglich 20 von 331 Shops in der ABC-Lage in der Innenstadt leer. Zudem gab es auch durch Ansiedelungen im Traunpark (z.B. MPreis) und im Gerstl Haus (z.B. Hippmann7) in der D-Lage beachtliche Erfolge durch Inbetriebnahme langjähriger Leerstände.

Während die Leerstände in den ABC Lagen in Österreich seit 2016 im Schnitt von 4,9 % auf 5,9 % um 1%-Punkt gestiegen sind, hielt Wels diese Quote nun im VGL zu 2016 auf stabilen 3,5 % (+/- 0% Punkte). Die vielen aktiven Maßnahmen im Leerstandmanagement, die enge Begleitung von Eigentümern, Interessenten und bestehenden Betrieben sowie begleitende Maßnahmen im Zuge der Neupositionierung (Image, Events, Veranstaltungen, Neugestaltung Stadtplatz und Fußgängerzonen) bestätigen hier trotz stetig neuer Herausforderungen im Retailsegment einen positiven Gegentrend gegenüber der allgemeinen Leerstandentwicklung in Österreich und den erfolgreichen Welser Weg.

Viele bestehende Fachgeschäfte, neue inhabergeführten Anbieter und namhafte Marken – ein qualitativer Branchenmix zur Stärkung der Individualität der Welser Innenstadt

Der Erhalt und die Stärkung des Branchen- und Unternehmensmix am „Top-Wirtschafts- und Bildungsstandort Wels“ ist eines der zentralen Anliegen des WSW. Gerade die Welser Innenstadt ist mit den vielen qualitativen und eigentümergeführten Shops, Boutiquen, Dienstleistern und Gastronomiebetrieben von einem hohen Qualitätsstandard geprägt. Individualität und Alleinstellungsmerkmale der Anbieter werden im Wettbewerb der diversen Vertriebskanäle um den Kunden für Innenstädte immer wichtiger. Die laufende Nachbetreuung von Händlern, deren Einbindung in Projekte (z.B. die Wels Card), die Frequenzgenerierung durch Events und Veranstaltungen (z. Welser Weihnachtswelt, Eis-8er, ShoppingNights, laufende Kommunikation, etc.) wird in Innenstädten immer wichtiger. Aktuell sind hier in Wels auch deutliche Verbesserungen bei der Fluktuationsrate (gesamt 13,2 % (VJ 15,3 %), sowie in der A-Lage 4,1 % (VJ 11 %) durch eine Vielzahl von aufeinander abgestimmten Maßnahmen zu verzeichnen. Das Thema der Fluktuation bleibt jedoch eine der Herausforderungen, da diese österreichweit tendenziell wieder steigt.

Auch 2019 wurden zahlreiche neue inhabergeführte Geschäfte, wie beispielsweise „WERKGARNER HOME“ (110 m²), der Premium-Herrenausstatter "SCHANDA MODE MAN" (250 m²) und die „KAFFEEOTHEK“ (42 m²) eröffnet. Eingesessene Fachhändler wie „KASTNER Uhren-Juwelen“ oder „CAPRI Mode“ zeigen mir ihren Modernisierungen Aufbruchsstimmung. Konzepte, wie „Mount Everest“ oder „Coccinella Eis“ bereichern das gastronomische Angebot. Auch Filialisten setzten ein klares Bekenntnis zur Welser Innenstadt: „VERO MODA“ (200 m²) durch die Modernisierung der Filiale in der FUZO Schmidtgasse, „BIPA“ (500 m²) im Neubau des ehemaligen Greif-Areals am Kaiser-Josef-Platz und der Stoffspezialist „TEXTIL MÜLLER“ (674 m²) in der Bahnhofstraße. Die Tiroler Lebensmittel-Kette „MPPreis“ eröffnete auf rund 1.400 m² im Traunpark ihren ersten Standort in OÖ in Wels.

Stabile Frequenzen in der Welser Innenstadt

Für die Akquise von Handelsmietern sind die Frequenzdaten und deren laufende Entwicklung wichtige Entscheidungskriterien im Ansiedlungsprozess. Wels ist auch hier Vorreiter. Kundenströme und Besucherzahlen werden nach dem neuesten Stand der Technik an zwei Punkten in der Welser Fußgängerzone gemessen. Insgesamt wurden an den beiden Messpunkten in den Fußgängerzonen Bäckergasse und Schmidtgasse im Jahr 2019 bis Ende Dezember 5,8 Mio. Passanten-Messungen registriert. Der frequenzstärkste Monat war der Dezember mit ca. 593.000 Messungen und das Schlusslicht war der Jänner mit rund 388.000 Messungen.

WSW – Ausblick 2020: Neue Anbieter und Projekte zur „funktionalen Verdichtung“ der Welser Innenstadt sorgen für weiterhin viel Bewegung in der City

Bereits am 20. Jänner eröffnete mit „FLOWERY NORDIC“ ein weiteres inhabergeführtes Fachgeschäft mit Geschirr, Accessoires und Spielwaren aus nachhaltiger Produktion in der FUZO-Schmidtgasse Nr. 7. Mit „VRISSSCH“ eröffnete das erste vegane Restaurant in Wels in der Pollheimer Straße 7 (im „Gerstl Haus“, wo sich seit 2019 mit „Hippmann7“ auch die größte Tanzschule Österreichs auf rund 2.500 m² Gesamtfläche und 7 Tanzsälen befindet. Die Tischlerei „SCHNEITLER HOLZ“ eröffnet Anfang April ihren neuen Showroom (Böden/Saunakabinen/Türen) in der Ringstraße 28. Die „Waxbar.at“ eröffnet Anfang April ihren 2. Standort in Österreich in Wels am Stadtplatz 8. Bestehende Anbieter, wie „Resch & Frisch“ (Kaiser-Josef-Platz), modernisieren und das „Simitci Cafe“ und „Mount Everest“ übersiedeln und erweitern gerade ihre Standorte am Stadtplatz.

Die Räumlichkeiten der ehemaligen Libro-Filiale am Kaiser-Josef-Platz werden für den anstehenden und bis Sommer laufenden EU-weiten Architektenwettbewerb zur „Neugestaltung des Kaiser-Josef-Platzes“ als Ausstellungsfläche zwischengenutzt und sollen später Teil eines Projektes mit angedachter Erweiterung und Modernisierung des Billa Supermarktes am Kaiser-Josef-Platz werden. Die Neugestaltung des Kaiser-Josef-Platzes soll im Frühjahr 2021 – aufbauend auf den vorgelagerten Wettbewerb - beginnen. Der Neubau des AMS (Rainerstraße) und des neuen Amtsgebäudes, sowie die Generalsanierung des Stadttheaters (ehemaliges Hotel-Greif-Areal) sind schon weit fortgeschritten. Die

neue Polizeidienststelle am Kaiser-Josef-Platz hat bereits im Herbst mit 35 Dienstposten ihren Betrieb aufgenommen.

Das an den Kaiser-Josef-Platz heranreichende Marktgelände soll ebenfalls im Laufe 2020 saniert werden. Auf dem Areal des ehemaligen Betten-Reiter Standortes in der Ringstraße 8 sind die Abrissarbeiten schon weit fortgeschritten. Bis in den Sommer läuft hier ein städtebaulicher Wettbewerb. Dieses Areal bietet nun große Chancen für die Weiterentwicklung der City durch Verdichtung des Areals mit künftigen Nutzungen wie Wohnen, Büros und modernen Handelsflächen in zentralster Lage und FUZO-Nähe. Wels verfolgt bei all diesen Projekten eine „funktionale Verdichtung“ der Innenstadt.

26 gewerbliche Betriebsansiedelungen – rund 365 neue und 490 erhaltene Arbeitsplätze im Jahr 2019 – WSW und WBA (Wels Betriebsansiedelungs-GmbH) machen es möglich

211 Neuanfragen sind im WSW 2019 insgesamt eingelangt. Aktuell werden 154 Anfragen in Fragen der gewerblichen Objekt- und Flächenansiedelung bearbeitet. 26 gewerbliche Ansiedelungen wurden im Jahr 2019 fixiert. Durch diese begleiteten Projekte konnten 365 neue Arbeitsplätze geschaffen und 490 Jobs in Wels abgesichert werden. Dies entspricht einem Kommunal-Steueraufkommen von rund € 851.000,- p.a.

So konnte beispielsweise die Österreich-Niederlassung des japanischen Weltmarktführers in der Längenmesstechnik, Mitutoyo, für Wels gewonnen werden. Auf ca. 1.000 m² modernsten Büro- und Schauraumflächen werden von Wels (in der „WERKSTATT WELS“, Salzburger Straße 260) aus die Märkte Österreich und Südosteuropa bedient. Wels punktet hier im Standortwettbewerb zunehmend durch seine Lagequalität und perfekte überregionale Verkehrsanbindung im OÖ Zentralraum. Der WSW arbeitet hier intensiv mit Liegenschaftseigentümern und den Dienstleistern am Gewerbeimmobilienmarkt zusammen. Weitere Informationen zum Gewerbe-Immobilienangebot in Wels: www.wels.at/immobiliensuche

WELS BETRIEBSANSIEDELUNGS-GMBH (WBA) – Kompetenz in der Gewerbeflächenentwicklung mit sofort verfügbaren Toplagen im OÖ Zentralraum

Mit der eigenen Wels Betriebsansiedelungs-GmbH verfügt die Stadt Wels zudem über ein Instrument zur Entwicklung von eigenen Betriebs- und Gewerbegebieten (Greenfields, Brownfields) für bestehende und neue Gewerbe- und Industriebetriebe in Wels. Bis Ende 2019 wurden 37 ha Fläche durch die WBA angekauft und 4 Betriebsgebiete in Wels entwickelt.

Das Betriebsgebiet „Maxlhaid/Wels-Ost“ konnte durch den Bezug der Fa. „Staplerprofi“ 2019 vollständig verwertet und abgeschlossen werden. Im Betriebsgebiet Wels-Nord-West/Oberthan erfolgte im September der Baubeginn der neuen Firmenzentrale der Felbermayr Holding GmbH. Die Errichtungskosten belaufen sich auf rund 55 Mio. € - die Fertigstellung ist für 2021 geplant, sodann werden rund 700 Mitarbeiter vom dzt. Standort im Welser Industriegebiet auf den neuen Standort übersiedeln. Die Übersiedelung der Fa. Felbermayr wird weiteres Wachstum der umliegenden Betriebe im Welser Industriegebiet ermöglicht. **Im Betriebsgebiet WELS-WEST-WIMPASSING sind aktuell noch 1,2 ha Betriebsbaugebietsfläche (B-Widmung, direkt bei der AST WIRTSCHAFTSPARK) sofort verfügbar.**

Im neu-entwickelten Betriebsgebiet WELS/NORD-UNTERLEITHEN an der A25 – in der neu geschaffenen Leopold-Spitzer-Straße - konnten bereits zwei Ansiedelungen fixiert werden: Die Fa. Ensinger Teca RIM GmbH (Baubeginn im November 2019, ca. 3.737 m² Grundstücksfläche) und die Fa. Tecti-Group GmbH (Baubeginn April 2020, ca. 6.392 m² Grundstücksfläche). **In WELS-NORD/UNTERLEITHEN stehen aktuell noch 3,4 ha Gewerbegrundstücke sofort, baureif und infrastrukturell erschlossen zur Verfügung (Widmung B und MB). Infos: www.wels.at/immobiliensuche bzw. Anfragen an wba@wels.at**

WBA - Ausblick 2020 – Flächenentwicklung im Fokus

Durch die im Dezember 2019 fertiggestellte Autobahn-Anschlussstelle (AST) „WIRTSCHAFTSPARK“ verfügt Wels über einen fünfte Anschlussstelle an den Autobahnring. Somit sind die WBA-Betriebsgebiete WELS-NORD-WEST/OBERTHAN UND WELS-WIMPASSING perfekt an die A8 und somit überregional angebunden. Diese neue Erschließung ermöglicht künftige Entwicklungsperspektiven im Nord-Westen von Wels und erfordert zunehmend gemeindeübergreifende Leitplanungen.

Zudem wird die Zusammenarbeit mit den Umlandgemeinden immer wichtiger. Aus diesem Grund stärken die WBA und der Gemeindeverband WIRTSCHAFTSPARK VORALPLENLAND seit 1. Juli 2019 ihre Zusammenarbeit. Die Wels Marketing & Touristik GmbH stellt hier, wie für die WBA auch für das Management des WIRTSCHAFTSPARKS die fachlichen und personellen Ressourcen als konzessionierter Dienstleister bei. Die WBA ist zusätzlich in der Lage, potentielles Bauerwartungsland für die Entwicklung von neuen Gewerbeflächen im Stadtgebiet anzukaufen und steht hier im ständigen Kontakt mit Eigentümern potentieller Flächen.

Daten & Fakten – City Retail Report 2019 Österreich – Quelle: Standort + Markt
(in Klammer die Veränderungen zum Vorjahr)

Kennzahlen	Wels	Österreich (20 größte Städte)	Trend Österreich VGL Vorjahr
Betriebe Innenstadt	331	10.700	Leicht rückläufig (Umnutzungen)
Betriebe Innenstadt A-Lage	71	3.848	Leicht rückläufig (Umnutzungen)
Verkaufsfläche Innenstadt	48.100 (-3,5% Betten Reiter Areal)	1.708.600 m ²	Leicht rückläufig (Umnutzungen)
Verkaufsfläche Innenstadt A-Lage	11.200 m ²	837.100 m ²	Leicht rückläufig (Umnutzungen)
Shopgröße	145 m ²	160 m ²	konstant
Shopgröße A-Lage	158 m ²	218 m ²	Leicht steigend
Filialisierungsgrad	34,9 %	39,4 %	Leicht rückläufig
Filialisierungsgrad A-Lage	64 %	54,8 %	rückläufig
Leerstandsquote	3,5 % (+0,6%-Pkte)	5,9 % (+0,8%-Pkte)	steigend
Leerstandsquote A-Lage	0,3 % (-0,8%-Pkte)	5,3 % (+1,8%-Pkte)	stark steigend
Fluktuationsrate	13,2 % (-2,1%-Pkte)	13,5 % (+2,6%-Pkte)	Stark steigend
Fluktuationsrate A-Lage	4,1 % (-6,9%-Pkte)	11,7 % (+2,9%-Pkte)	Stark steigend

Statements:

Bgm. Dr. Andreas Rabl

„Die Welser Innenstadt ist in den letzten Jahren für viele Unternehmer attraktiv geworden, die die Innenstadt beleben. Momentan liegt das Hauptaugenmerk auf der Neugestaltung des Kaiser-Josef-Platzes. Der Platz wird zu einem weiteren Highlight in der Innenstadt. Wir sind aber nicht nur in der Innenstadt für Betriebe attraktiv, sondern auch für Unternehmen mit unseren neuen Gewerbeflächen in Unterleithen und Wimpassing. Die Stadt Wels unterstützt hier mit modernen Serviceleistungen im Ansiedlungsmanagement und in der Verfahrensbegleitung bei den Behördenwegen.“

Wirtschaftsstadtrat Peter Lehner

„Mit viel persönlichem Engagement der Beteiligten und unserer konsequent umgesetzten Strategie hat es Wels geschafft: Von einer Situation mit schmerzhaftem und großem Leerstand sind wir zum Spitzenreiter in Oberösterreich geworden. Es sind die Rahmenbedingungen, der Teameinsatz und die vielen kreativen und mutigen Unternehmerpersönlichkeiten, die den Unterschied und damit den Erfolg machen.“

Peter Jungreithmair, MBA, GF Wels Marketing & Touristik GmbH / WBA

„Das Erfolgsrezept des Wirtschaftsservice Wels ist die engagierte und professionelle Zusammenarbeit aller Partner und beteiligten Personen. Die direkte Kommunikation zwischen allen Partnern erfolgt auf Augenhöhe und somit können Planungen, Projekte, Abstimmungen und Entscheidungen auf kurzem Wege erfolgen. Durch die WBA ist Wels in der Versorgung mit Gewerbeflächen so gut aufgestellt wie nie zuvor. Die Ansiedelungen von Ensinger Teca RIM und der Tecti Group GmbH zeigen uns, wie wichtig es im Standortwettbewerb ist, gewidmete, sofort verfügbare, aufgeschlossene und baureife Baufelder für eine rasche Projektrealisierung mit hoher Lagequalität bereitstellen zu können.

Mag. Hannes Lindner, Geschäftsführer von Standort + Markt

„Die vor rund 5 Jahren in der Welser City vorliegenden Probleme, die damals mit einer österreichweit einzigartig hohen Leerstandsquote manifestiert wurden, scheinen endgültig Vergangenheit zu sein. Dies ist äußerst bemerkenswert und fußt unserer Wahrnehmung nach auf dauerhafte, konsequente Bemühungen zur Wiederbelebung der Welser Innenstadt. Der Grund, warum wir die City von Wels zwischenzeitlich als „saniert“ einstufen ist neben der ausgezeichneten, sehr niedrigen Leerstandsrate, eine „Beruhigung“ im Wandel der Shopflächenstruktur. Hier steht uns analytisch mit dem Fluktuations-Index eine sehr wertvolle Kennzahl zur Verfügung, die schlussendlich auch indirekt unseren immensen jährlichen Erhebungsaufwand (Anmerkung: jährliche Erhebung und Besichtigung von zwischenzeitlich 13.344 Shops in den österreichischen Cities) rechtfertigt. Die Fluktuationsrate ist in der besonders wichtigen A-Lage in der Welser City mit 4,1 % exemplarisch niedrig und zeigt uns, dass so gut wie alle Betriebe gekommen sind, „um zu bleiben“. Standort + Markt zieht vor dieser Leistung des Welser Stadtmarketing-Teams den Hut! Was wir besonders wohlwollend wahrgenommen haben, sind die Bestrebungen der Stadt Wels, ohne „wenn und aber“ in die funktionale Verdichtung der Innenstadt zu gehen. Hier können sich etliche Städte ein Beispiel nehmen: Wels übt sich nicht in „Parkbank streichen“, also in Behübschungsaktionen ohne nachhaltigen Mehrwert, sondern greift in die Nutzungsstrukturen ein, ordnet, schärft und verdichtet diese gemeinsam mit Investoren, die ohne Zweifel an den Standort Innenstadt glauben. Das ist das Zukunftsmodell für lebendige Cities.“

Fotonachweis: Wels Marketing & Touristik GmbH

Foto v.l.n.r.: Mag. Hannes Lindner (Standort+Markt), Wirtschaftsstadtrat Peter Lehner (Stadt Wels), Bürgermeister Dr. Andreas Rabl (Stadt Wels)

Pressekontakt:

Wirtschaftsstadtrat Peter Lehner

4600 Wels - Minoritengasse 5, Zi.Nr. V 205

Tel.: +43 7242 235-3070

Peter.Lehner@wels.gv.at

Mag. Hannes Lindner

Geschäftsführender Gesellschafter Standort + Markt

A-2500 Baden-Rathausgasse 11

Tel.: +43 2252 80640-12

h.lindner@standort-markt.at