



**BILLA,
ST. MARTIN BEI LOFER;
UMSIEDLUNG NACH LOFER**

**WIRTSCHAFTS- UND
HANDELSSTRUKTUR-ANALYSE**

für

BILLA AKTIENGESELLSCHAFT

April 2025

4861



INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1.	AUFTRAG	1
2.	STANDORT	2
2.1	Soziodemographie Überblick	2
2.2	Lofer	3
2.3	Mikrostandort	7
3.	ZENTRENSITUATION	13
4.	EINZUGSGEBIET	15
5.	MARKTSITUATION KURZFRISTBEDARF IM EINZUGSGEBIET	17
6.	KAUFKRAFTPOTENZIAL UND NÖTIGE MARKTPPOSITION	20
7.	ABSCHÄTZUNG DER UMSATZUMVERTEILUNG	22
8.	RESUMEE	23
	S+M DATENQUELLENVERZEICHNIS	25

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 Überblick Umsiedlung	7
Abbildung 2 Planung Billa neu	7
Abbildung 3 Standort Billa neu in Lofer – ehemaliges Ford-Autohaus Schmiderer	7
Abbildung 4 Confiserie Berger – Produktion	8
Abbildung 5 Energietechnik GmbH	8
Abbildung 6 MPreis und Meilberger Holzbau GmbH	8
Abbildung 7 Billa St. Martin	8
Abbildung 8 Kaufhaus Färbingen Lofer Innenstadt	13
Abbildung 9 Fleischhauerei Rass	13
Abbildung 10 Spar Lofer	18
Abbildung 11 Bäckerei Tiefenthaler Lofer	18
Abbildung 12 MPreis Lofer	18
Abbildung 13 Confiserie Berger	18
Abbildung 14 Spar Weißbach bei Lofer	18
Abbildung 15 Spar Waidring	18
Abbildung 16 Adeg Kulcsar Unken	18

KARTENVERZEICHNIS

Karte 1 Standortkarte	6
Karte 2 Fußläufige Isochronen Billa Lofer	9
Karte 3 Fahrrad-Isochronen	10
Karte 4 Pkw-Isochronen Billa Lofer	12
Karte 5 Einzugsgebiet Billa Lofer	16
Karte 6 Konkurrenz Lofer	19

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1 Soziodemografische Basisdaten nach Bundesländern	2
Tabelle 2 Soziodemographische Basisdaten Salzburger Bezirke	2
Tabelle 3 Soziodemographische Basisdaten der Gemeinden des Bezirks Zell am See	3
Tabelle 4 Pendlerströme Lofer	4
Tabelle 5 Soziodemographie im Überblick – Gemeinde, Bezirk, Bundesland, Land	5
Tabelle 6 Strukturdaten Lofer	5
Tabelle 7 Isochronen (Pkw)	11
Tabelle 8 Zentrensituation Saalfelden – St. Johann in Tirol	14
Tabelle 9 Einwohner im Einzugsgebiet	15
Tabelle 10 Marktsituation Einzugsgebiet	17
Tabelle 11 Konsumausgaben nach Bedarfsgruppen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Tabelle 12 Kaufkraftpotenzial nach Einzugsbereichen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Tabelle 13 Umsatzumverteilung Erweiterung dm Schüttdorf	22

1. AUFTRAG

Die BILLA AG beauftragte uns im April 2025 mit einer handelsstrukturellen Analyse zur Umsiedlung und Erweiterung des Billa-Marktes von St. Martin bei Lofer (Lofer 192) nach Lofer – Bereich Scheffsnoth/B 311 Pinzgauer Straße (ehemaliger Ford-Händler), im Bundesland Salzburg. Es wird eine Vergrößerung des Marktes von gegenwärtig 550 m² auf 800 m² Verkaufsfläche plus 300 m² Lager angestrebt. Es sind rund 60 Stellplätze vorgesehen. Da die Umsiedlung auf ein bereits bestehendes Betriebsgebiet erfolgen soll, wird keine zusätzliche Flächenversiegelung benötigt.

Das betreffende Grundstück weist derzeit eine Bauland-Gewerbegebiet-Widmung auf und soll mit Hilfe der Erlassung einer Standortverordnung nach § 14 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 durch die Landesregierung Salzburg in Bauland-Handelsgroßbetrieb umgewidmet werden. Für die dafür notwendige handelsstrukturelle Analyse wurde folgendes Arbeitsprogramm durchgeführt:

- Standortanalyse des Raumes Lofer (Mikro- und Makrostandortbeschreibung mit soziodemographischem Hintergrund inkl. Fotodokumentation)
- Großräumige und kleinräumige Erreichbarkeit des Standortes
 - Individualverkehr (MIV)
 - öffentlicher Verkehr
 - zu Fuß/mit dem Fahrrad
 - kartografische Isochronen-Darstellungen für MIV und Fußweg
- Ausweisen der Einwohner innerhalb der 15 Minuten-Pkw -Isochrone (unterteilt in bis 5, 5-10, 10-15 Minuten Fahrzeit), der 10 Minuten-Fahrrad-Isochrone sowie des 10 Minuten-Fußweges
- Beurteilung der grundsätzlichen Standortqualität für die angestrebte Umsiedlung
- Analyse der Zentren-Struktur sowie der maßgeblichen konkurrierenden Einkaufsziele im Raum Lofer unter Einbeziehung der uns bekannten Projekte in der Region
- Abgrenzung des Einzugsgebietes für den geplanten Billa-Markt, unterteilt in Einzugsbereiche, innerhalb derselben ein in etwa ähnliches Einkaufsverhalten gegenüber dem Standort erwartet werden kann, sowie grafische Darstellung desselben
- Erhebung der maßgeblichen Einzelhandelsflächen im Kurzfristbedarf (entspricht in etwa dem Supermarkt- und Drogeriemarktsortiment) im Einzugsgebiet von Lofer
- Ermittlung des Kaufkraftpotenzials für Kurzfristbedarf p.a. aufgrund oben durchgeführter Abgrenzung
- Ermittlung der „notwendigen“ Marktanteile in Anbetracht der prognostizierten Umsatzerwartung für die zusätzlichen Flächen (unter Abzug der Flächen des im Zuge der Umsiedlung schließenden Marktes in St. Martin) des geplanten Billa-Marktes
- Analyse der handelsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens mittels Umsatzumverteilung und daraus folgend die Analyse, inwiefern die Funktionsfähigkeit der bestehenden zentralen Angebotsbereiche sowie der Siedlungsstruktur im Verflechtungsbereich beeinträchtigt werden
- Zusammenfassender abschließender Kommentar und wirtschaftliche Beurteilung der handelsstrukturellen Auswirkungen

2. STANDORT

2.1 Soziodemographie Überblick

In Österreich leben derzeit rund 9,2 Mio. Menschen, zwischen 2014 und 2024 hat die Zahl der Wohnbevölkerung laut Statistik Austria um 7,7 % zugelegt. Aus der nachstehenden Tabelle sind die Einwohnerzahl, die Haushaltsgröße, die Bevölkerungsentwicklung, die Altersstruktur, die Einwohnerdichte und der GfK-Kaufkraftindex ersichtlich (EW = Einwohner; EW/HH = Einwohner je Haushalt; Bev. Entw. = Bevölkerungsentwicklung; KKI = Pro-Kopf-Kaufkraftindex der Gesellschaft für Konsumforschung/GfK):

Österreich:
9,2 Mio. EW
2014-24 +7,7 %

Bundesland	EW2024	EW/HH 2023	Bev.Entw 2014-24	EW <15 Jahre	EW 15-44 Jahre	EW 45-64 Jahre	EW ab 65 Jahre	Fläche in km²	EW je km²	KKI 2024
Burgenland	301.951	2,3	5,1%	13,1%	31,7%	31,2%	23,9%	3.962	76	102,8
Kärnten	569.744	2,1	2,5%	13,1%	33,5%	29,8%	23,5%	9.538	60	98,6
Niederösterreich	1.723.723	2,3	6,0%	14,5%	34,2%	30,0%	21,3%	19.186	90	104,9
Oberösterreich	1.530.349	2,3	7,4%	15,1%	36,9%	28,3%	19,7%	11.950	128	101,7
Salzburg	571.479	2,2	7,0%	14,5%	37,3%	28,1%	20,0%	7.156	80	101,9
Steiermark	1.269.801	2,2	4,5%	13,5%	36,0%	28,9%	21,6%	16.401	77	99,9
Tirol	775.970	2,2	7,5%	14,4%	37,8%	28,5%	19,3%	12.640	61	99,0
Vorarlberg	409.973	2,3	9,2%	15,8%	37,7%	28,1%	18,5%	2.601	158	104,4
Wien	2.005.760	2,0	13,5%	14,4%	43,3%	25,9%	16,4%	415	4.837	93,4
Österreich	9.158.750	2,2	7,7%	14,4%	37,4%	28,4%	19,8%	83.849	109	100

Tabelle 1 Soziodemografische Basisdaten nach Bundesländern

Salzburg ist hinsichtlich Wohnbevölkerung das viertkleinste Bundesland, knapp vor Kärnten, Vorarlberg und dem Burgenland. Es weist eine im Österreich-Vergleich durchschnittliche Haushaltsgröße und ein etwas höheres Kaufkraftniveau pro Kopf auf. Die Bevölkerungsdynamik zwischen 2014 und 2024 ist mit 7,0 % positiv und liegt knapp unter dem Österreich-Durchschnitt. Die Altersstruktur der Salzburger Bevölkerung entspricht dem Österreich-Mittel. Für die Salzburger Bezirke gilt Folgendes im Detail:

Bezirke Salzburg	EW 2024	EW/HH 2023	Bev.Entw 2014-24	EW <15 Jahre	EW 15-44 Jahre	EW 45-64 Jahre	EW ab 65 Jahre	EW je km2	KKI 24
Tamsweg	20.483	2,5	0,2%	13,8%	34,2%	29,4%	22,7%	20	92,9
Hallein	61.687	2,3	5,7%	15,6%	36,6%	28,6%	19,2%	91	100,3
Sankt Johann im Pongau	83.194	2,3	5,8%	15,3%	36,5%	28,8%	19,5%	47	98,4
Zell am See	90.131	2,3	6,1%	14,8%	35,9%	28,9%	20,3%	91	96,1
Salzburg (Stadt)	157.399	2,0	7,3%	12,6%	40,1%	26,4%	20,9%	2.398	105,4
Salzburg-Umgebung	158.585	2,3	9,2%	15,5%	36,3%	28,8%	19,4%	91	105,5
Salzburg	571.479	2,2	7,0%	14,5%	37,3%	28,1%	20,0%	80	101,9

Tabelle 2 Soziodemographische Basisdaten Salzburger Bezirke

Der Bezirk Zell am See, in dem die Gemeinde Lofer gelegen ist, ist mit 90.100 Einwohnern hinter Salzburg Stadt und Umgebung der drittgrößte Bezirk des Landes Salzburg. Die Zahl der Wohnbevölkerung ist seit 2014 mit +6,1 % angewachsen, was etwas unter dem Salzburg- und Österreich-

Bezirk Zell am See
90.100 EW;
Bev.Ent.: +6,1%

Durchschnitt liegt. Laut ÖROK¹ wird bis 2050 nur mehr ein sehr geringer Bevölkerungsanstieg erwartet. Das Kaufkraftniveau liegt mit 96 unter dem Salzburg- und Österreich-Durchschnitt. Für die Gemeinden des Bezirks Zell am See gilt Folgendes im Detail:

Gemeindebezeichnung	EW 2024	EW/ HH 2023	Bev. Entw 14-24	EW <15 Jahre	EW 15-44 Jahre	EW 45-64 Jahre	EW ab 65 Jahre	Anteil Ausländer	Tagesbev	EW je km2	KKI 2024
Bramberg am Wildkogel	4.062	2,6	3,1%	15,2%	35,8%	29,3%	19,7%	5,9%	3.408	35	92
Bruck an der Großglocknerstr.	4.951	2,4	9,2%	14,8%	37,2%	28,6%	19,4%	18,2%	4.849	108	95
Dienten am Hochkönig	728	2,7	-5,8%	11,7%	34,6%	31,3%	22,4%	6,7%	567	15	97
Fusch an der Großglocknerstr.	749	2,4	10,1%	18,4%	35,6%	25,9%	20,0%	14,2%	732	5	94
Hollersbach im Pinzgau	1.253	2,4	11,9%	17,2%	34,6%	28,7%	19,6%	8,1%	1.181	16	93
Kaprun	3.130	2,1	3,3%	12,4%	36,7%	29,2%	21,8%	28,1%	4.204	31	108
Krimml	820	2,6	-2,5%	12,6%	35,4%	30,9%	21,2%	13,2%	685	5	100
Lend	1.291	2,4	-5,1%	12,9%	36,2%	29,6%	21,4%	16,9%	1.105	44	94
Leogang	3.580	2,6	13,0%	15,9%	37,6%	27,9%	18,6%	13,9%	3.501	40	97
Lofer	2.096	2,4	7,4%	14,7%	34,4%	27,1%	23,8%	16,7%	2.052	38	95
Maishofen	3.663	2,4	9,8%	16,5%	35,3%	29,4%	18,9%	15,2%	4.339	124	100
Maria Alm/Steinernen Meer	2.270	2,5	9,2%	17,7%	35,3%	27,4%	19,6%	16,9%	2.086	18	88
Mittersill	5.763	2,4	5,9%	15,3%	36,5%	27,4%	20,7%	22,2%	6.554	44	91
Neukirchen am Großvenediger	2.683	2,5	6,8%	15,5%	35,2%	29,3%	20,0%	11,1%	2.375	16	96
Niedersill	2.838	2,5	9,8%	17,8%	36,3%	28,1%	17,8%	9,2%	1.790	50	91
Piesendorf	3.863	2,5	2,2%	13,7%	34,7%	29,6%	22,0%	12,9%	3.158	76	93
Rauris	3.086	2,6	1,8%	14,8%	37,1%	28,3%	19,9%	7,7%	2.272	12	89
Saalbach-Hinterglemm	2.911	2,1	1,9%	14,0%	35,7%	31,5%	18,8%	24,2%	3.245	23	126
Saalfelden/Steinernen Meer	17.273	2,2	7,3%	14,4%	35,7%	30,0%	19,9%	19,5%	16.882	146	96
Sankt Martin bei Lofer	1.217	2,4	11,0%	15,8%	35,6%	29,6%	19,1%	17,2%	950	19	89
Stuhlfelden	1.550	2,6	0,9%	14,0%	35,9%	31,2%	18,9%	4,7%	1.085	52	94
Taxenbach	2.808	2,6	2,8%	17,8%	35,9%	26,5%	19,8%	10,0%	2.095	32	90
Unken	2.027	2,4	6,5%	16,5%	32,3%	27,1%	24,1%	14,5%	1.665	19	89
Uttendorf	3.071	2,4	7,5%	15,6%	37,2%	27,2%	20,1%	11,5%	2.483	18	93
Viehhofen	602	2,3	0,2%	16,1%	35,2%	29,6%	19,1%	16,1%	367	16	91
Wald im Pinzgau	1.139	2,6	-1,3%	15,3%	35,6%	29,5%	19,7%	11,8%	920	16	92
Weißbach bei Lofer	417	2,7	-1,2%	15,1%	34,1%	30,9%	19,9%	15,3%	336	6	86
Zell am See	10.290	2,1	7,8%	12,8%	36,2%	29,1%	21,9%	31,3%	13.062	187	100
Zell am See	90.131	2,3	6,1%	14,8%	35,9%	28,9%	20,3%	17,5%	87.948	34	96

Tabelle 3 Soziodemographische Basisdaten der Gemeinden des Bezirks Zell am See

2.2 Lofer

Lofer ist eine Marktgemeinde und liegt im Pinzgauer Saalachtal, umrahmt von den Gebirgszügen der Loferer und Reither Steinberge und im Norden den Ausläufern der Chiemgauer Alpen; westlich befindet sich der Pass Strub. Lofer liegt rund 40 km südwestlich von Salzburg, 24 km nordwestlich von Saalfelden am Steinernen Meer, der größten Stadt des Bezirks, 37 km nördlich der Bezirkshauptstadt Zell am See sowie 24 km östlich von St. Johann in Tirol.

¹ Österreichische Raumordnungskonferenz

Wohnbevölkerung: Die Gemeinde zählt mit derzeit 2.096 Einwohnern eher zu den kleineren Gemeinden des Bezirks. Die Bevölkerungsentwicklung von 2014 - 2024 war mit +7,4 % positiv und lag über dem Bezirks- und auch Landes-Durchschnitt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 2,4 Personen je Haushalt und damit deutlich über dem Bezirks- und Bundesland-Schnitt.

Lofer:
2.096 EW
Bev.Ent 14-24:
+7,4 %

Die Altersstruktur ist im Vergleich mit den anderen Gemeinden des Bezirkes etwas älter. Der Ausländeranteil liegt mit 16,7 % unter dem Bezirks- und dem Österreich-Mittelwert. Die Tagesbevölkerung², welche die Frequenz im Ort tagsüber zeigt, weist mit 2.052 Personen einen in etwa gleich hohen Wert wie die Wohnbevölkerung auf, was zeigt, dass in der Gemeinde aufgrund der zentralen Lage im Saalachtal, des Vorhandenseins einer Volks- und einer Mittelschule sowie einiger Betriebe auch tagsüber Frequenz herrscht, auch wenn diese nicht zu groß ist.

Arbeitsbevölkerung: Laut Erwerbsstatistik 2022 der Statistik Austria sind in Lofer 980 Personen beschäftigt. Lofer ist eine Auspendlergemeinde, es stehen 378 Einpendler 501 Auspendlern gegenüber. Rund 30 % der Auspendler arbeiten in und 42 % der Einpendler kommen aus der Nachbargemeinde St. Martin bei Lofer. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick:

Lofer:
980 Beschäftigte,
negativer
Pendlersaldo

Pendelgebiete	Lofer				
	Auspendler		Einpendler		Pendler-saldo
St. Martin bei Lofer	88	17,6%	148	39,2%	60
restlicher Bezirk Zell am See	149	29,7%	158	41,8%	9
restliches Bundesland Salzburg	128	25,5%	14	3,7%	-114
Bundesland Tirol	127	25,3%	58	15,3%	-69
Ausland	9	1,8%		0,0%	-9
Pendlerströme gesamt	501	100,0%	378	100,0%	-123

Tabelle 4 Pendlerströme Lofer

Kaufkraftniveau: Der GfK-Kaufkraftindex 2024 liegt für Lofer bei einem Wert von 95 und damit in etwa im Bezirksdurchschnitt bzw. unter dem Österreich-Durchschnitt (= 100).

Kaufkraftindex
Lofer: 95

Tourismus: Lofer ist durch die Lage zwischen den bereits vorhin erwähnten malerischen Bergen, die im Winter beliebte Schigebiete sind, ein national und international sehr bekanntes und beliebtes Touristenziel. Laut Tourismus-Statistik 2023/24 der Statistik Austria gab es in Summe rund 254.000 Übernachtungen sowie knapp 50.000 Ankünfte, wobei die Verteilung auf Sommer- und Wintersaison sehr ausgeglichen ist. Der Anteil der Übernachtungen von ausländischen Gästen war im Sommer mit 91 % etwas niedriger als im Winter (94 %). Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer belief sich auf 5,1 Tage (Österreich-Durchschnitt = 3,3 Tage) und die Tourismusintensität lag bei weit überdurchschnittlichen 121 Übernachtungen je Einwohner, der Österreich-Durchschnitt lag bei 16,7 Nächtigungen je Einwohner.

Tourismus-
gemeinde
Lofer: 121
Übernachtungen

² Die Tagesbevölkerung wird von der Statistik Austria berechnet und umfasst folgende Personen: Beschäftigte ohne Hauptwohnsitz, Einpendler (Erwerbstätige und Schüler), Nicht-Pendler (Erwerbstätige und Schüler, die am gleichen Ort arbeiten und wohnen), Keine Pendler (weder Schüler noch Erwerbspendingler).

Zusammenschau Makrostandort: Zusammenfassend ergeben sich aus großräumiger wie kleinräumiger Sicht folgende soziodemographischen Strukturdaten für Lofer:

Strukturdaten - Makrosicht (Stadt/Bezirk/Land/Bund)	Lofer	Zell am See Bezirk	Salzburg	Österreich
Einwohner				
2024	2.096	90.131	571.479	9.158.750
2014	1.951	84.964	534.270	8.507.786
Bevölkerungsentwicklung 2014 - 2024	7,4%	6,1%	7,0%	7,7%
Einwohnerdichte (EW/km², 2024)	38	34	80	109
Altersstruktur (2024)				
unter 15 Jahre	14,7%	14,8%	14,5%	14,4%
15 bis 44 Jahre	34,4%	35,9%	37,3%	37,4%
45 bis 64 Jahre	27,1%	28,9%	28,1%	28,4%
ab 65 Jahre	23,8%	20,3%	20,0%	19,8%
durchschnittliche Haushaltsgröße (2024)	2,4	2,3	2,2	2,2
Pkw/1.000 Einwohner (2019)		560	569	566
GfK-Kaufkraftniveau (2021)	95	96	102	100

Tabelle 5 Soziodemographie im Überblick – Gemeinde, Bezirk, Bundesland, Land

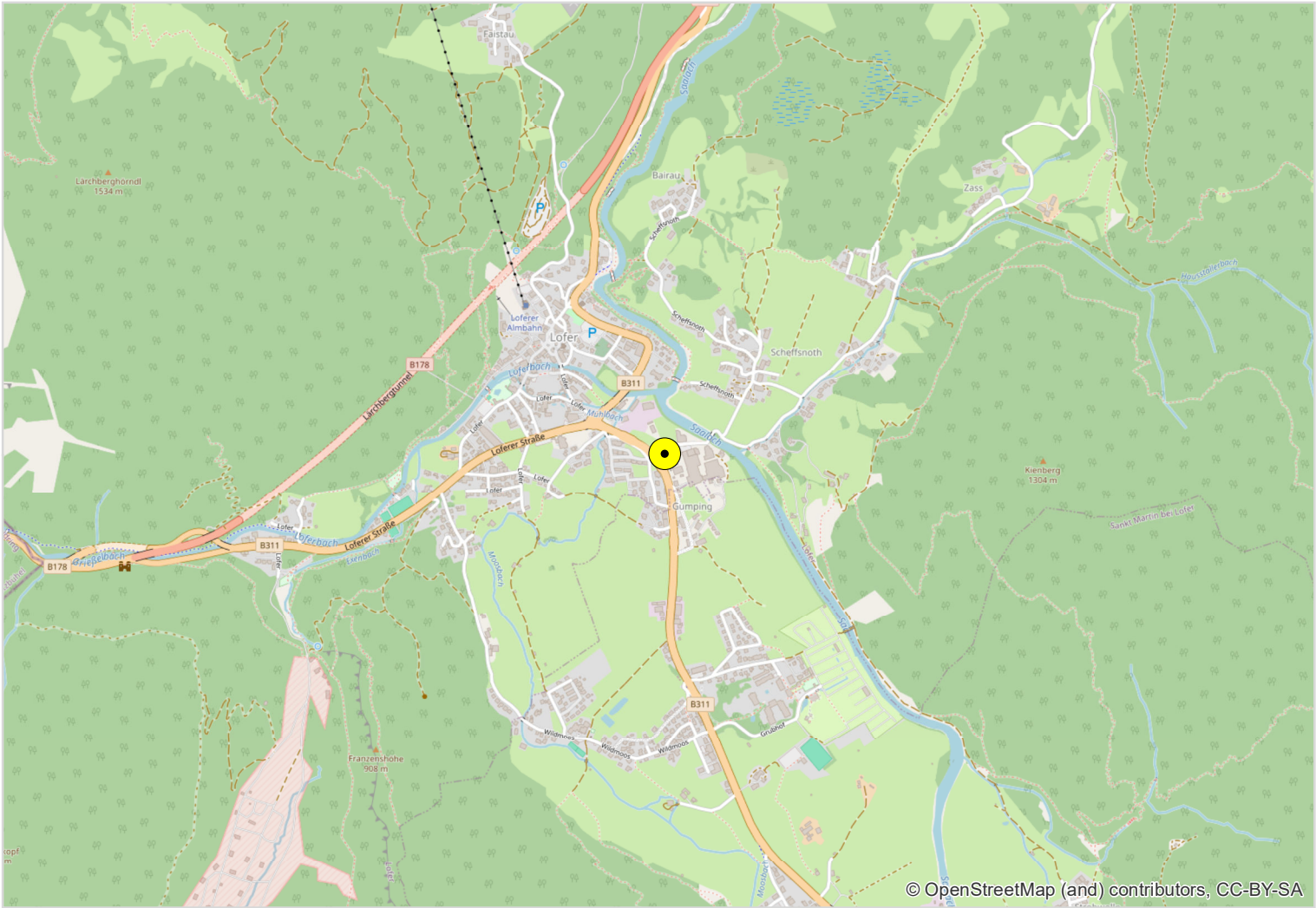
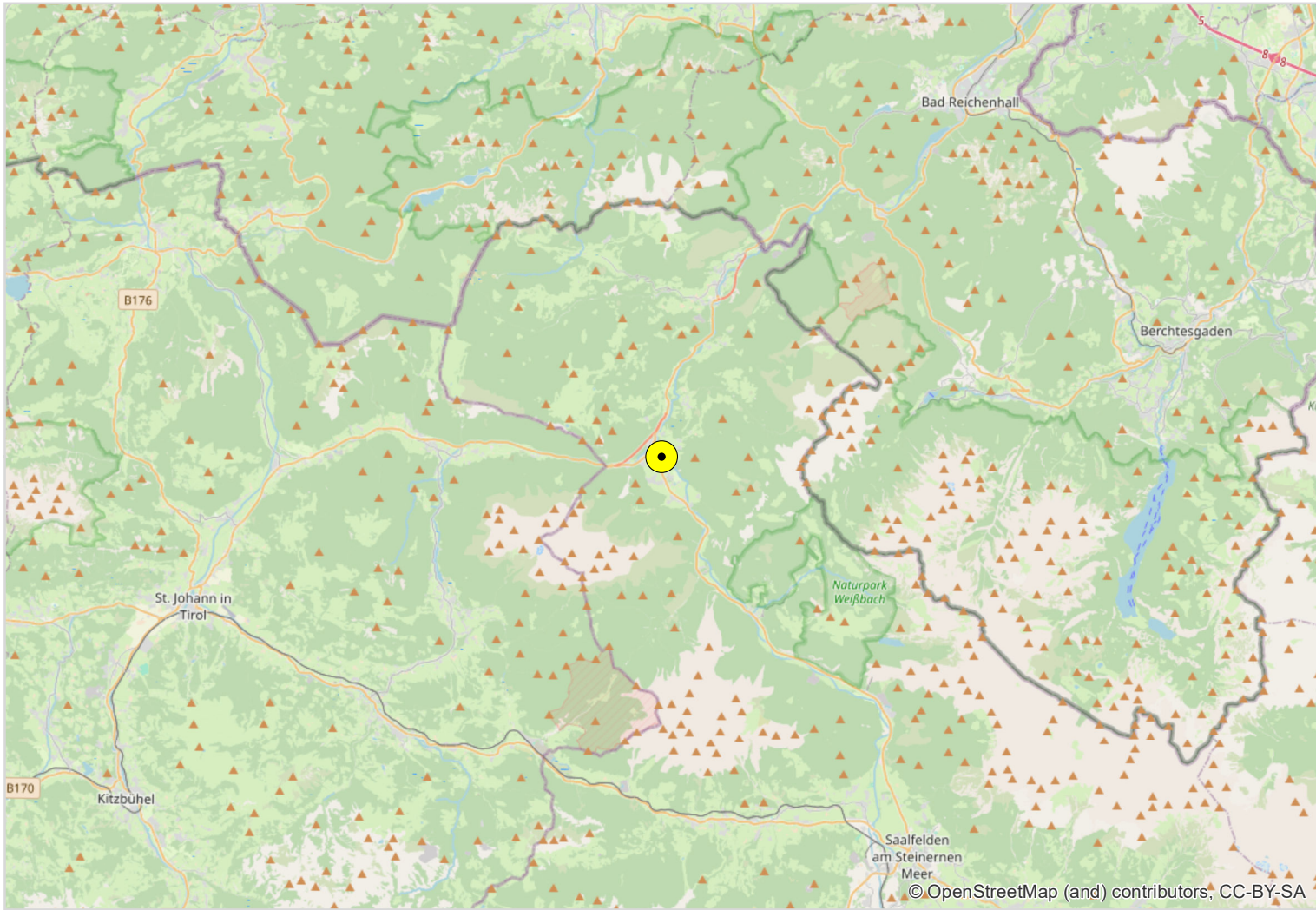
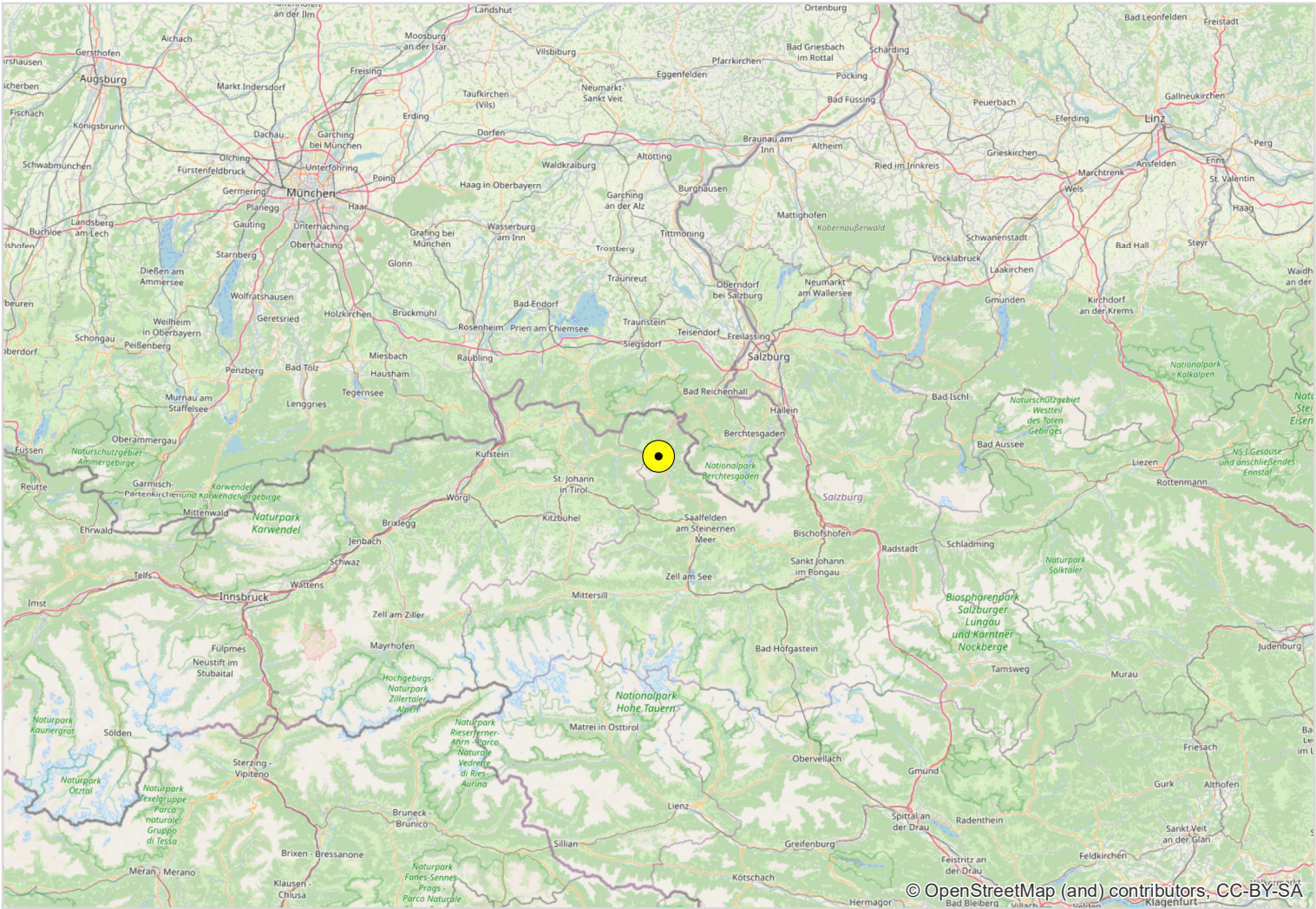
Strukturdaten - Mikrosicht	2014	2024	Prognose S+M
Lofer (Hauptwohnsitze)	1.951	2.096	↗
Bundesland (Hauptwohnsitze)	534.270	571.479	↗
GfK-Kaufkraftindex Lofer p.c. 2024	94	95	➔
Pendlersaldo Gemeinde 2011 - 2022	-129	-123	➔

Tabelle 6 Strukturdaten Lofer

Damit ergibt sich Folgendes:

- Die Marktgemeinde Lofer ist mit 2.096 Einwohnern eine tendenziell kleinere Gemeinde im Bezirk Zell am See und weist begrenzte Zentralität auf.
- Der Tourismus ist in der Gemeinde sehr wichtig; in der Periode 2023/24 waren 254.000 Nächtigungen bei 50.000 Ankünften zu verzeichnen. Der Großteil der Touristen kommt aus dem Ausland.
- Der Pendlersaldo ist negativ und seit 2011 in etwa gleichbleibend.
- Der Ausländeranteil liegt bei 16,7 % und ist damit leicht unter dem Bezirks- und Österreich-Durchschnitt (20 %). Das Kaufkraftniveau von Lofer ergibt einen Indexwert von 95, was einem unterdurchschnittlichen Wert entspricht.

Fazit zur Soziodemographie: Die soziodemographischen Rahmenbedingungen von Lofer bieten rein standorttechnisch betrachtet, ohne Berücksichtigung der Konkurrenz, solide Voraussetzungen für nachversorgende Einzelhandelsimmobilien.



Karte 1 Standortkarte

2.3 Mikrostandort

Die BILLA AG plant, den bestehenden Billa-Markt von seinem gegenwärtigen Standort in Lofer 192 in St. Martin bei Lofer entlang der B 311 250 m nördlich auf die Grundstücke 108/13, 108/9, 108/12 und 267/8 des ehemaligen Ford-Händlers Schmiderer in Lofer im Bereich Scheffsnoth/B 311 Pinzgauer Straße zu verlegen und im Zuge dessen von 550 m² auf 800 m² Verkaufsfläche zu vergrößern. Der geplante Standort befindet sich an der östlichen Seite der Pinzgauer Straße. Die Verlegung wird aufgrund des Platzmangels am bestehenden Standort notwendig. Der folgende Plan gibt einen Überblick über den neu geplanten Billa-Markt.



Abbildung 1 Überblick Umsiedlung



Abbildung 2 Planung Billa neu

Planung Billa Lofer

Gegenstand des handelsstrukturellen Gutachtens sind jene 250 m² Verkaufsfläche, um die die neu geplante Billa-Markt größer sein wird als der bestehende.



Abbildung 3 Standort Billa neu in Lofer – ehemaliges Ford-Autohaus Schmiderer

- **Nutzungsstruktur des Standortumfelds:** Der Standort befindet sich im Südosten des Siedlungsgebietes von Lofer in einer Gewerbeagglomeration, rund 600 m vom Ortszentrum entfernt. Südlich des Standortes sind die Rier EntsorgungsgmbH, im Osten die Meilberger Holzbau GmbH, ein MPPreis Supermarkt mit der Bäckerei Baguette sowie Landtechnik Hohenwarter und Motion Center (Rafting und Wildwasserschule) angesiedelt. Das auf dem Grundstück befindliche Wohnhaus der Familie Schmiderer wird bestehen bleiben. Nordöstlich des Grundstücks ist das Produktionsgebäude von Berger Feinste Confiserie, im Norden befinden sich die Energietechnik GmbH Lofer sowie Grünland. Westlich der B 311 liegt eine Einfamilienhaussiedlung, an deren südlichem Rand der gegenwärtige Billa angesiedelt ist. Östlich des Gewerbegebietes fließt die Saalach und das Umfeld besteht aus Grünland bzw. Feldern mit vereinzelt Einfamilienhäusern.

Umfeldnutzung:
gemischt: Gewerbe,
Einzelhandel, Ein-
familienhäuser,
Grünland



Abbildung 4 Confiserie Berger – Produktion



Abbildung 5 Energietechnik GmbH



Abbildung 6 MPPreis und Meilberger Holzbau GmbH



Abbildung 7 Billa St. Martin (derzeitiger Standort)

- **Synergiepotenzial:** Die Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu MPPreis und die geringe Entfernung von nur 300 m zum Spar-Markt lassen gute Synergieeffekte für das Kurzfristbedarfsangebot erwarten.
- **Werbesichtanbindung:** Durch die direkte Lage an der B 311, die die Hauptverbindung Richtung Saalfelden und Zell am See darstellt, kann die Werbesichtanbindung als sehr gut bewertet werden.
- **Fußläufige Erreichbarkeit und ÖPNV-Anbindung:** Durch die Zentrumsnähe kann der Standort fußläufig vom Großteil der Wohnbevölkerung des Loferer Siedlungsgebietes sowie von den Beschäftigten der umliegenden Betriebe innerhalb von 10 Gehminuten erreicht werden. Die Zahl der Wohnbevölkerung beträgt ca. 1.900 und hat sich seit 2014 um 7,5 % erhöht. Da die

**Gutes Synergie-
potenzial für
Kurzfristbedarf**

**Sehr gute Werbe-
sichtanbindung
an B 311**

**Fußläufige
Erreichbarkeit
1.900 Einwohner +
Beschäftigte**

kleinsten uns zur Verfügung stehenden Gebietseinteilungen (Zählsprengel) in diesem Bereich ungünstig geschnitten sind, haben wir auf Basis der optischen Wohndichte im Isochronenbereich den Bevölkerungsanteil innerhalb von 10 Minuten abgeschätzt. Die Isochronen sind in der nachfolgenden Karte grafisch aufbereitet (lila = 5 Minuten Fußweg; rosa = 5-10 Minuten Fußweg).



Karte 2 Fußläufige Isochronen Billa Lofer

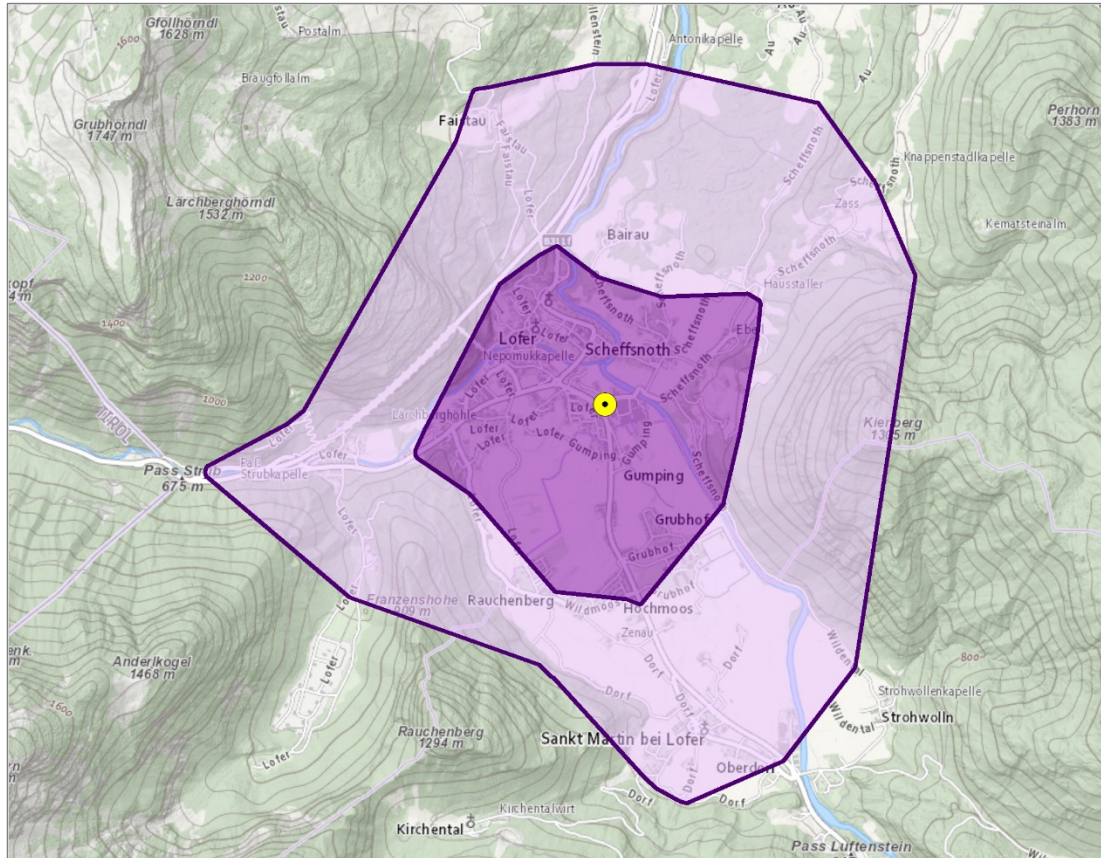
Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die direkt beim Standort befindliche Busstation Lofer Kreuzfeld der Regionalbus-Linie 260 (Salzburg – Bad Reichenhall – Lofer – Saalfelden – Zell am See), die im Stundentakt fährt, gegeben. Es handelt sich dabei um eine regionale Verbindung, aber durch die Vielzahl an angefahrenen Stationen auch um eine lokale Anbindung.

**Erreichbarkeit mit
ÖPNV lokal und
regional gegeben**

- **Erreichbarkeit mit dem Fahrrad:** Direkt am Standort führt ein Radweg vorbei, wodurch dieser mit dem Fahrrad bequem erreichbar ist. Innerhalb von 10 Minuten Fahrzeit ist der Standort mit dem Fahrrad von rund 3.100 Personen erreichbar. Seit 2014 hat sich die Zahl der Wohnbevölkerung in dieser Zone um 8 % erhöht, das Kaufkraftniveau liegt bei einem Wert von 93. Die

**Isochrone Fahrrad:
3.100 EW**

nachfolgende Karte gibt einen Überblick (lila = 5 Minuten Radweg; rosa = 5-10 Minuten Radweg).



Karte 3 Fahrrad-Isochronen

- **Pkw-Erreichbarkeit:** Großräumig betrachtet kann die Anbindung des Standortes an das Straßennetz der Region durch die Lage an der B 311, welche die Hauptverbindung des Saalachtals ist und Lofer mit der Bezirkshauptstadt Zell am See verbindet, und als Zubringer zur B 178, welche die Hauptverbindung in den Bezirk Kitzbühel darstellt, als sehr gut bezeichnet werden.

Großräumige Pkw-Erreichbarkeit sehr gut gegeben

Die Mikrozufahrt erfolgt in nördlicher Richtung durch Rechtsabbiegen von der B 311 aus sowie in südlicher Richtung durch eine eigene Abbiegespur und gestaltet sich somit problemlos.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Erreichbarkeitsverhältnisse mit dem Pkw für den Standort. Wir sind dabei (ohne Berücksichtigung von allfälligen Staus, Ein-, Ausstiegs- und Parkplatzsuchzeiten) von Durchschnittsgeschwindigkeiten (30 km/h im Stadtgebiet, 70 – 80 km/h auf Bundesstraßen, 80 km/h auf Stadtautobahnen, 110 km/h auf Autobahnen) ausgegangen. Innerhalb von 15 Minuten können im Norden die Grenze nach Deutschland, im Süden Weißbach bei Lofer und im Westen die Gemeinde Waidring (Bezirk Kitzbühel) erreicht werden. Die

Soziodemographie innerhalb der Isochronen ist wie folgt (KKI = Pro Kopf Kaufkraftindex nach GfK³, AT-Durchschnitt: 100):

Isochronen Pkw	Einwohner 2014	Einwohner 2024	Bev. Entw. 2014-24	KKI 2024	Beschäftigte
bis 5 Minuten	2.040	2.210	8,3%	92,1	970
5 bis 10 Minuten	1.020	1.100	7,8%	92,1	480
10 bis 15 Minuten	4.320	4.520	4,6%	90,7	1.566
bis 20 Minuten	7.380	7.830	6,1%	91,3	3.016

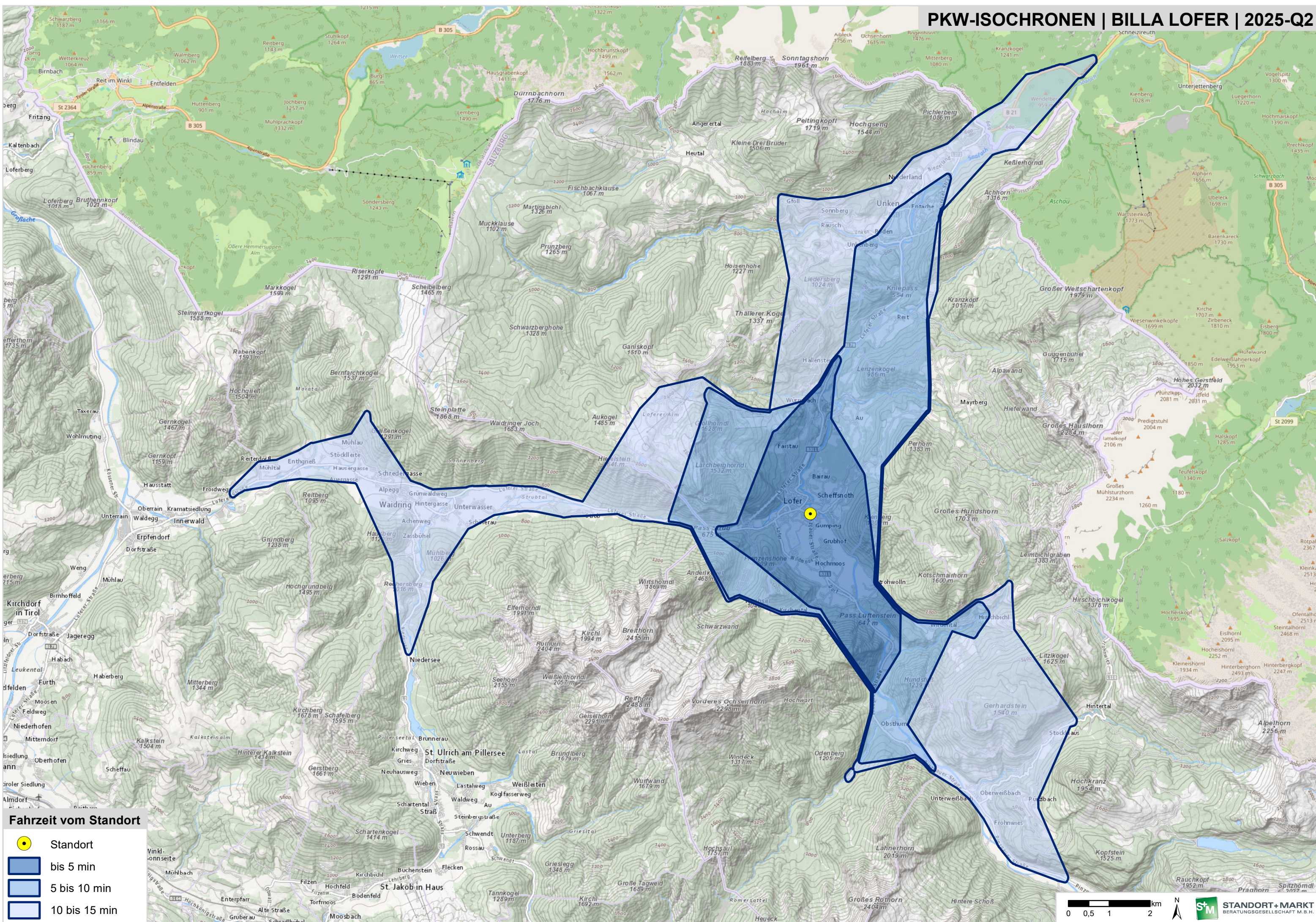
**Rund 7.800
Einwohner
innerhalb von 15
Minuten Fahrzeit**

Tabelle 7 Isochronen (Pkw)

Innerhalb von 15 Minuten Fahrzeit vom Standort leben rund 7.800 Personen, wobei die Bevölkerungsentwicklung im Bezirksdurchschnitt und unter Österreich-Schnitt liegt. Das Kaufkraftniveau ist mit 91 im Österreich-Vergleich unterdurchschnittlich.

Fazit zur Lagequalität: Zusammenfassend betrachtet liegt für einen Supermarkt eine gute Standortqualität vor. Der Standort liegt am wichtigsten Verkehrsträger der Region, ist von diesem ausgezeichnet sichtbar und die Erreichbarkeit mit MIV und dem Fahrrad kann als sehr gut bewertet werden. Es können Synergieeffekte mit dem benachbarten, deutlich schlechter gelegenen MPreis-Markt erwartet werden. Der Boden des ins Auge gefassten Grundstücks ist bereits durch die Vornutzung als Autohaus versiegelt.

³ GfK = Gesellschaft für Konsumforschung



Karte 4 Isochronen Pkw Billa Lofer

3. ZENTRENSITUATION

Die Marktgemeinde Lofer hat ein kleines malerisches Stadtzentrum, das hauptsächlich auf den Tourismus ausgerichtet ist und dahingehend zahlreiche Gastronomiebetriebe aufweist. Die wichtigsten Handelsbetriebe des Auswahlbedarfs sind Intersport Sturm, Kaufhaus Färbinger, Jungvogel Trachten, Wertvoll Deko, Martina Schmuck, Radio Swoboda sowie Schaukastl Geschenke. Weiters befinden sich im Innenstadtbereich noch eine Trafik, die Fleischhauerei Rass und die Bäckerei Tiefenthaler.



Abbildung 8 Kaufhaus Färbinger Lofer Innenstadt



Abbildung 9 Fleischhauerei Rass

Der restliche Geschäftsbesatz in Lofer hat sich entlang der B 311 angesiedelt und weist folgende Betriebe auf: Schuhmode Fuschlberger, St. Rupertus Apotheke, Spar Supermarkt, Naturwerkstatt Hinterseer und MPPreis. Die südlich angrenzende Gemeinde St. Martin bei Lofer verfügt über den Billa-Markt, ein Raiffeisen Lagerhaus, Blumen Plattner Gärtnerei, Fliesen Schwaiger, Paulinger Hofladen sowie Bäckerei und Café Vollger.

Einzelhandel Lofer:
Nahversorgung +
begrenzter
Auswahlbedarf

Die zu Lofer nächstgelegenen größeren österreichischen Gemeinden mit jeweils entsprechendem Einzelhandelsbesatz sind die weniger als 25 km entfernt gelegenen Städte Saalfelden (16.000 Einwohner) und St. Johann in Tirol (9.000 Einwohner), die beide sowohl die größten Gemeinden als auch „Zweitorte“ der Bezirke Zell am See bzw. Kitzbühel sind. Beide Städte weisen einen ansprechenden Innenstadtbereich sowie periphere Agglomerationen auf. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick (VK = Verkaufsfläche [die vom Kunden begeh- oder einsehbare Fläche]):

**Umfangreiches
Angebot in
Saalfelden +
St. Johann/Tirol**

Agglomeration	Typ	Shops	VK- Fläche m ²	wichtigste Betriebe u.a.
Saalfelden City	CITY	139	20.100	Berka, bikepalast, Billa, Bipa, Candido Trend.Mode, Libro, NKD, Optik Ohlicher, Prader interior, Raumconcept Hochwimmer, Spar, Textil Lederer, trendmaker Fashion
Interspar EKZ Saalfelden	SM	17	8.100	dm, Ernsting's family, Fussl, Hervis, Hunkemöller, Interspar, Marionnaud, New Yorker
Saalfelden	FMG	42	27.800	Billa Plus, Bipa, Birner Autbedarf, Bründl Sports, Deichmann, Elektro Schrempel, Fressnapf, Hasenauer Bäderstudio, Hofer, Jysk, kik, Lagerhaus Baumarkt, McDonald's, Red Zac, Salewa Mountain Shop, Sanitätshaus Tappe, Sport 2000 Simon, TEDi
Saalfelden gesamt		198	56.000	

Agglomeration	Typ	Shops	VK- Fläche m ²	wichtigste Betriebe u.a.
St. Johann in Tirol City	CITY	141	16.600	Billa, Bipa, Blumen Innenleben, dm, Dynafit Store, Golser Schuhe, Hartlauer, Hervis, Hofinger Mode, Libro, Pircher Mode, Spar, Spaxxx Sports, Sport Patrick, Team 7, Tom Tailor, Tyrolia Buch
St. Johann in Tirol Nord	FMG	39	13.800	BikeZeit, Deichmann, dm, Eurospar, Fussl, Hofer, Invibe, Kirchmair Showroom, MPPreis (2x), New Yorker, Pagro, Vero Moda / Name it, Würth
St. Johann in Tirol Süd	FMG	15	10.900	Billa, Fressnapf, Friso Getränkemarkt, Intersport St. Johann West, Matratzen Concord, McDonald's, Mein Holter Bad, Obi, Trop Möbelabholmarkt
St. Johann in Tirol		195	41.300	

Tabelle 8 Zentrumsituation Saalfelden – St. Johann in Tirol

Einzelhandelsprojekte sind mittlerweile rar geworden, aber durch die Insolvenz von kikaLeiner wird in Saalfelden das ehemalige kika-Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt werden. Geplant sind Geschäftsflächen bis zu 10.000 m², wobei ein Lebensmitteldiskonter sowie fünf bis sechs weitere Mieter einziehen sollen. Im Obergeschoß ist eine Kindererlebniswelt geplant. Zgonc hat bereits eine Werbung auf dem Gebäude angebracht. Trotz erfolgter Widmung stockt die Umsetzung des Projekts derzeit noch.

Insgesamt betrachtet ist das Einzelhandelsangebot in Lofer der Gemeindegröße entsprechend und von Nahversorgungsbetrieben geprägt. Durch die starke Tourismusorientierung befinden sich im Stadtzentrum auch einige Betriebe des Auswahlbedarfs. Die Versorgung mit einem umfangreichen Einzelhandelsangebot ist in den jeweils knapp 25 km entfernten Gemeinden Saalfelden und St. Johann in Tirol mit Geschäftsflächen von 56.000 m² bzw. 41.000 m² gut gegeben.

4. EINZUGSGEBIET

Für den geplanten Billa-Markt wurde ein Einzugsgebiet auf Basis der Topographie, der Konkurrenzsituation und der Wegdistanzen abgegrenzt. Dieses wurde in zwei Einzugsbereiche unterteilt, innerhalb derselben ein in etwa einheitliches Kundenverhalten gegenüber dem Standort anzunehmen ist. Es reicht im Norden und Osten bis zur deutschen Grenze, im Süden bis Weißbach bei Lofer und im Westen bis Waidring und St. Ulrich am Pillersee. Insgesamt leben in diesem Gebiet knapp 9.800 Menschen, was um 7,8 % mehr ist als 2014. Das Kaufkraftniveau liegt bei einem unterdurchschnittlichen Wert von 90. Beschäftigt sind in dieser Region knapp 3.700 Menschen. Es wurde in folgende Einzugsbereiche, innerhalb derer ein ähnliches Käuferverhalten erwarten werden kann, unterteilt.

EZG: 9.800 EW
BevEnt. +7,8%
KKI: 90

EZB 1: Der innere Einzugsbereich besteht aus den Gemeinden Lofer und St. Martin bei Lofer mit insgesamt 3.300 Einwohnern, einer Bevölkerungsentwicklung von +8,2 % zwischen 2014 und 2024 und einem GfK-Kaufkraft(misch)index 2025 von 90.

EZB 1: 3.300 EW

EZB 2: Im zweiten, etwas weiter gefassten Einzugsbereich sind die Gemeinden Unken, Weißbach bei Lofer sowie die Tiroler Gemeinden Waidring und St. Ulrich am Pillersee zusammengefasst. Insgesamt leben in diesem Gebiet 6.450 Menschen. Die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2014 und 2024 lag bei +7,7 % und der GfK-Kaufkraft(misch)index 2024 bei 89.

EZB 2: 6.450 EW

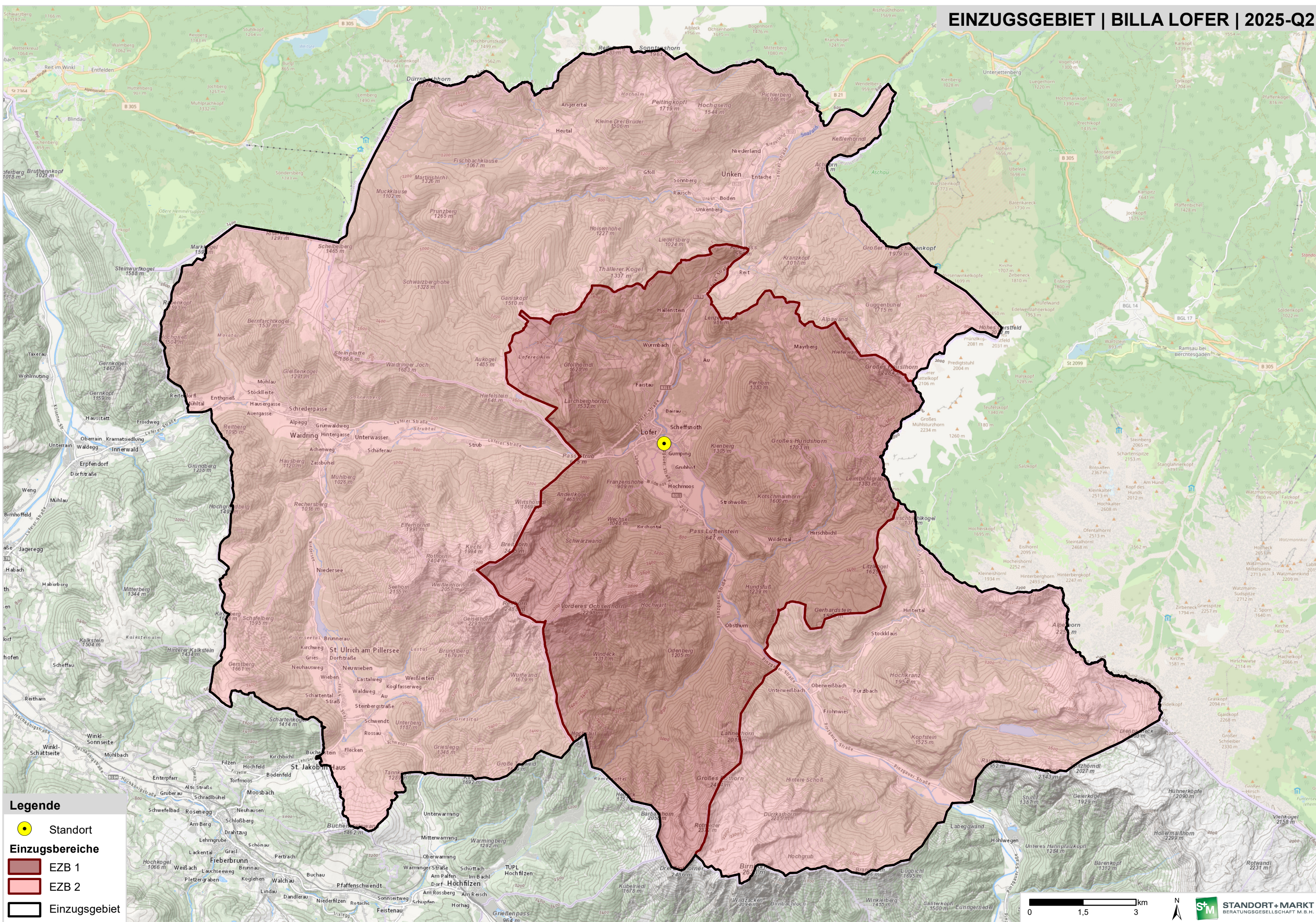
Die folgende Tabelle gibt einen Überblick (EW = Einwohner, KKI = GfK-Kaufkraftindex pro Kopf):

Einzugsbereiche	Einwohner 2014	Einwohner 2024	Bev. Entw. 2014-24	KKI 2024	Beschäftigte
Einzugsbereich 1	3.060	3.310	8,2%	92,1	1.450
Einzugsbereich 2	5.990	6.450	7,7%	89,0	2.220
Einzugsgebiet	9.050	9.760	7,8%	90,1	3.670

Tabelle 9 Einwohner im Einzugsgebiet

Da das Gebiet in und um Lofer eine Tourismusregion ist und jährlich fast **210.000 Gäste** empfängt, die insgesamt **rund 990.000 Nächte** in der Region verbringen, haben wir für die Touristen ein Bevölkerungs-Äquivalent berechnet, da speziell Touristen, die in Ferienwohnungen bzw. auf Campingplätzen wohnen, Lebensmittel und Drogeriewaren auch am Urlaubsort benötigen. Dieses Bevölkerungs-Äquivalent ergibt sich aus der Zahl der Nächtigungen dividiert durch 365 (Tage pro Jahr). Dieser Wert wurde noch einmal durch zwei dividiert, da laut Tourismusstatistik rund die Hälfte der Nächtigungen in Ferienwohnungen bzw. auf Campingplätzen stattfindet. Somit ergibt sich ein Bevölkerungs-Äquivalent von 1.350 Personen, die zur Wohnbevölkerung hinzugerechnet werden müssen. Zusammenfassend gesehen sind im Einzugsgebiet inklusive des Bevölkerungs-Äquivalents für die Touristen über **11.000 Personen** verfügbar.

Die nachstehende Karte gibt einen Überblick.



Karte 5 Einzugsgebiet Billa Lofer

5. MARKTSITUATION KURZFRISTBEDARF IM EINZUGSGEBIET

Aus der folgenden Tabelle ist das Kurzfristbedarfsangebot im Einzugsgebiet des Standortes Lofer ersichtlich, wobei auf einzelbetrieblicher Basis die Verkaufsflächen (Vkf.) abgeschätzt und in Größenklassen angeführt wurden.

Storekonzept	Betriebstyp	Gemeinde	Adresse		Größenklasse VK-Fläche
Baguette	Bäckerei	Lofer	Haus	304	bis 100 m ²
Spar	Supermarkt	Lofer	Nr	358	>250 - 500 m ²
Berger Confiserie	sonst. Lebensmittel	Lofer	Schokoladenweg	1	bis 100 m ²
MPreis	Supermarkt	Lofer	Haus	304	>500 - 1.000 m ²
Fleischhauer Rass	Fleischerei	Lofer	Nr	47	bis 100 m ²
Bäckerei Tiefenthaler	Bäckerei	Lofer	Nr	30	bis 100 m ²
Billa	Supermarkt	St. Martin bei Lofer	Nr	192	>500 - 1.000 m ²
Bäckerei Volgger	Bäckerei	St. Martin bei Lofer	Nr	290	bis 100 m ²
EZB 1 Summe					1.930
Adeg	Supermarkt	Unken	Unken	72	>250 - 500 m ²
eni shop	Nahversorger	Unken	Niederland	218	bis 100 m ²
Fleischerei Dornauer	Fleischerei	Unken	Niederland	33	bis 100 m ²
Bäckerei Ellmauer	Bäckerei	Unken	Niederland	128	bis 100 m ²
Hofladen Ennsmanngut	sonst. Lebensmittel	Unken	Niederland	10	bis 100 m ²
Spar	Supermarkt	Weißbach bei Lofer	Oberweißbach	9	>100 - 250 m ²
Oafach Guat	sonst. Lebensmittel	Weißbach bei Lofer	Unterweißbach	19	bis 100 m ²
Spar	Supermarkt	Waidring	Unterwasser	14	>500 - 1.000 m ²
Bäckerei Ellmauer	Bäckerei	Waidring	Kirchgasse	4	bis 100 m ²
Spar	Supermarkt	St. Ulrich am Pillersee	Dorfstraße	20	>500 - 1.000 m ²
Bäckerei Brotkultur	Bäckerei	St. Ulrich am Pillersee	Steinbergstraße	72	bis 100 m ²
EZB 2 Summe					2.100
EZG Summe					4.030

Tabelle 10 Marktsituation Einzugsgebiet

Das Konkurrenzangebot im Einzugsgebiet beläuft sich auf insgesamt 19 Betriebe mit rund 4.000 m² Verkaufsfläche. Im Gebiet Lofer und St. Martin bei Lofer, in welchem sich 8 Betriebe befinden, umfasst das Flächenangebot gut 1.900 m² inklusive des Billa-Markts in St. Martin. Die wichtigsten Konkurrenten in diesem Bereich sind MPreis und Spar.

**EZB 1: 8 Betriebe
mit 1.900 m² VK-
Fläche**

Im restlichen Einzugsgebiet sind weitere 11 Konkurrenzbetriebe mit insgesamt 2.100 m² Verkaufsfläche angesiedelt. Die wichtigsten Märkte sind Adeg in Unken sowie je ein Spar-Markt in Weißbach bei Lofer, Waidring und St. Ulrich am Pillersee.

**EZB 2: 11 Betriebe
mit 2.100 m² VK-
Fläche**

Insgesamt betrachtet ist das betriebsspezifische Angebot im Einzugsgebiet von Lofer als moderat zu beurteilen und entspricht der Größe des Einzugsgebietes. Durch die starke Tourismusprägung der Region erscheint eine sanfte Verdichtung gut möglich.

Die nachfolgenden Fotos und die Karte geben einen Überblick:



Abbildung 10 Spar Lofer



Abbildung 11 Bäckerei Tiefenthaler Lofer



Abbildung 12 MPPreis Lofer



Abbildung 13 Confiserie Berger



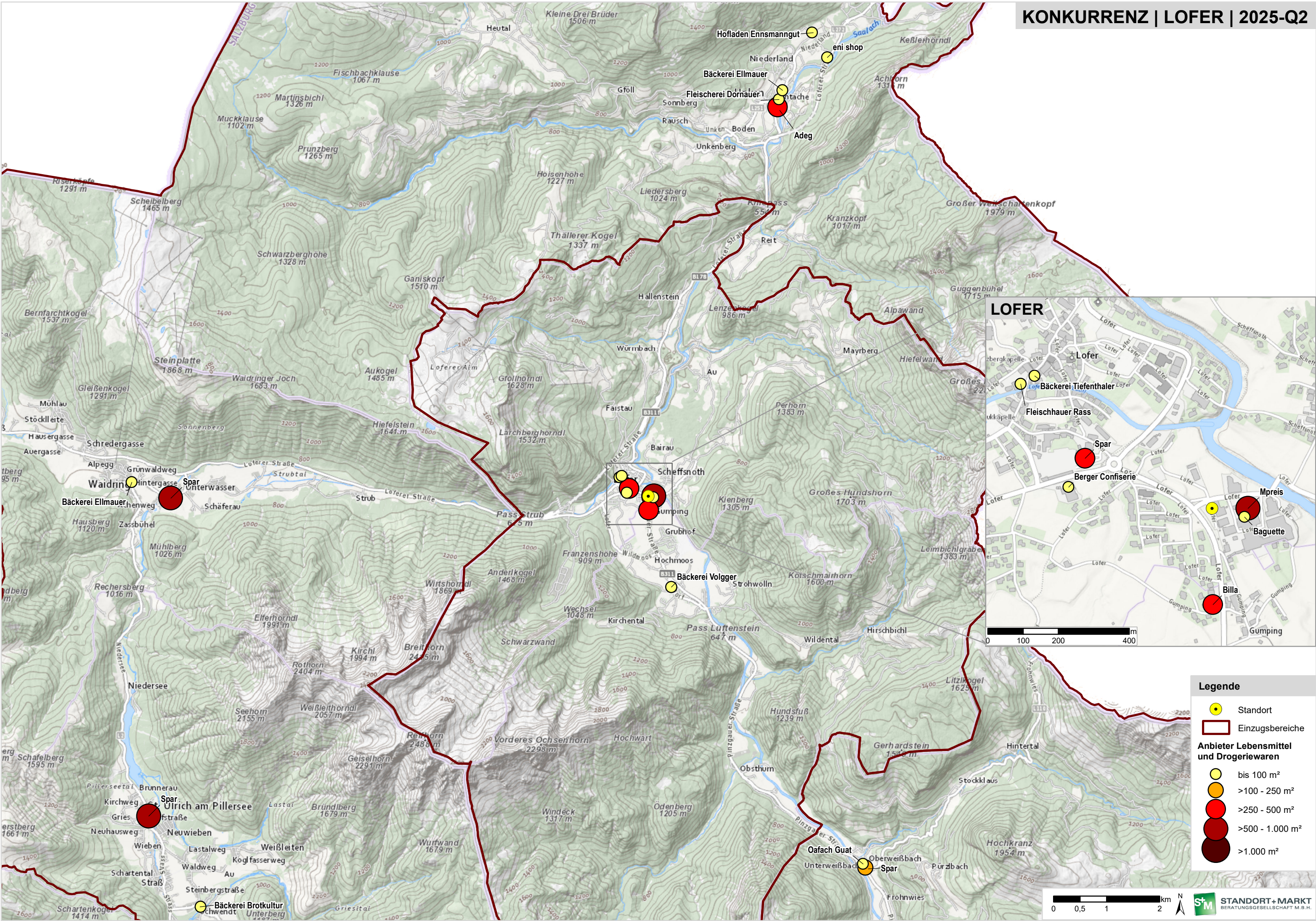
Abbildung 14 Spar Weißbach bei Lofer



Abbildung 15 Spar Waidring



Abbildung 16 Adeg Kulcsar Unken



6. KAUFKRAFTPOTENZIAL UND NÖTIGE MARKTPosition

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial für Kurzfristbedarf/KF⁴ eines durchschnittlichen Österreichers wurde auf Basis der Konsumerhebung der Bundesanstalt Statistik Österreich ermittelt und für 2025 anhand der einschlägigen Indizes (Privater Konsum, Kaufkraftelastizitäten und Geldentwertung) hochgerechnet. Die Kaufkraft für die Bedarfsgruppe Kurzfristbedarf beträgt im Durchschnitt Österreichs zu Verkaufspreisen 2025 und pro Kopf € 3.460,-.

**Konsumausgaben
pro Kopf für KF:
€ 3.460,-**

Diese angeführten Konsumausgaben wurden den regionalen Einkommensverhältnissen ebenfalls unter Anlehnung an von der Statistik Austria in einer früheren Sonderauswertung ermittelten "Kaufkraftelastizitäten" angepasst, die angeben, um wie viel mehr für eine Bedarfsgruppe bei einer Einkommenserhöhung ausgegeben wird. Zur Berücksichtigung des lokalen Kaufkraftniveaus wurde der Kaufkraft(misch)index pro Kopf der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) herangezogen.

Kurzfristbedarf		
Einzugsbereich	Einwohner 2024	Kaufkraft Mio. €
EZB 1	3.310	11,1
EZB 2	6.450	21,3
<i>Touristen</i>	1.350	4,7
EZB Summe	11.110	37,1

**KK-Potenzial für KF
im Einzugsgebiet
p.a.: 37,1 Mio. €**

Tabelle 11 Kaufkraft Kurzfristbedarf im Einzugsgebiet

Damit ergibt sich unter Berücksichtigung des Bevölkerungs-Äquivalents für Touristen ein Kaufkraftpotenzial für Kurzfristbedarf von 37,1 Mio. €.

Um die Marktposition des geplanten Billa-Marktes darstellen zu können, wurde diesem eine branchenübliche Flächenproduktivität⁵ zugeordnet, mit Hilfe derer der zu erwartende Bruttojahresumsatz berechnet werden konnte. Für den neuen Billa-Markt, der eine Verkaufsfläche von 800 m² aufweisen soll, schätzen wir somit bei einer Flächenleistung von € 6.600,- einen Bruttojahresumsatz von 5,28 Mio. €. Der bestehende Billa-Markt in St. Martin, welcher nach Fertigstellung des neuen Marktes geschlossen werden soll, hat eine Verkaufsfläche von 550 m². Da anzunehmen ist, dass aufgrund der kleineren Fläche eine etwas höhere Flächenleistung erwirtschaftet wird, wurde diese auf € 7.000,- erhöht und somit ein Umsatz von 3,85 Mio. € berechnet.

Bezogen auf die Verkaufsfläche der Kurzfristbedarfsanbieter im Bereich Lofer würden sich durch den neuen größeren Billa-Markt ein Verkaufsflächenzuwachs von 13 % und ein Umsatzzuwachs von 10 % brutto ergeben.

Gemäß unserer Einschätzung wird der erweiterte Billa-Markt einen zusätzlichen Umsatz von 1,4 Mio. € erwirtschaften.

**Zusatzumsatz
durch Erweiterung
+1,4 Mio. €**

Die nötige Marktposition wäre unserer Einschätzung nach beim Kurzfristbedarf nach wie folgt:

⁴ entspricht dem Super- und Drogeriemarktsortiment

⁵ Flächenproduktivität = Bruttojahresumsatz je m² Verkaufsfläche

Kurzfristbedarf				
Einzugsbereich	Einwohner 2024	Kaufkraft Mio. €	Marktanteil	Umsatzerwartung Mio. €
EZB 1	3.310	11,1	5,0%	0,56
EZB 2	6.450	21,3	2,5%	0,53
<i>Touristen</i>	1.350	4,7	4,0%	0,19
EZB Summe	11.110	37,1	3,5%	1,28
"Streuumsätze"				0,15
Gesamtumsatzerwartung Kurzfristbedarf				1,43

Tabelle 12 Nötige Marktposition der Zusatzflächen

Das zusätzliche Angebot im Kurzfristbereich durch die Umsiedlung und Vergrößerung des Billa-Marktes wird – bezogen auf das gesamte Einzugsgebiet inklusive Touristen – einen Marktanteil von 3,5 % benötigen. Die Erzielung dieses Marktanteiles erscheint uns aufgrund der Bekanntheit und Attraktivität des Billa-Marktes, der moderaten Konkurrenz im Einzugsgebiet und der ausgezeichneten Mikrostandortqualität problemlos erzielbar. Insgesamt könnte der Billa-Markt nach der Umsiedlung und Erweiterung 5,28 Mio. € umsetzen, was einem Marktanteil von 12,9 % entsprechen würde.

Durchschn. zusätzl. Marktaberschöpfung im Einzugsgebiet: 3,5 %

Insgesamt betrachtet wird für die geplanten zusätzlichen Flächen des Billa-Marktes bei einem Umsatz von 1,43 Mio. € ein durchschnittlicher zusätzlicher Marktanteil von 3,5 % im Jahr erwartet.

7. ABSCHÄTZUNG DER UMSATZUMVERTEILUNG

In der Handelsforschung gelten derzeit "Handelsprojekte", die eine Umsatzumverteilung von weniger als 10 % in den Einkaufsdestinationen oder zentralen Orten eines Einzugsgebietes bewirken, als handelsstrukturell gut verträglich. Negative städtebauliche bzw. handelsstrukturelle Konsequenzen werden in der Handelswissenschaft erst bei Umsatzumverteilungsquoten zwischen 20 und 30 % gesehen.

Die Flächendifferenz zwischen bestehendem und neuem Billa-Markt würde rechnerisch die folgende Umsatzumverteilung ergeben:

Umsatzumverteilung Kurzfristbedarf	Anteil am Projektumsatz	Umsatz Projekt Mio. €	Umsatz Bestand Mio. €	Umsatzumverteilung
Standort Billa St. Martin	0,0%	0,00	3,9	0,0%
EZB 1	35,0%	0,50	10,9	4,6%
EZB 2	30,0%	0,43	16,4	2,6%
Kaufkraftrückgewinnung	15,0%	0,21		
Bindung von Kaufkraft außerhalb des EZGs	10,0%	0,14		
Bindung zusätzlicher Kaufkraft von Touristen	10,0%	0,14		
	100,0%	1,43	31,1	

Tabelle 13 Umsatzumverteilung Zusatzflächen Billa Lofer

Die obige Tabelle zeigt, dass die Umsiedlung und Vergrößerung des Billa-Marktes von St. Martin bei Lofer nach Lofer geringe Auswirkungen auf die bestehenden Betriebe in Lofer sowie in anderen Gemeinden im Einzugsgebiet haben wird. Die Umsatzumverteilung liegt bei höchstens 4,6 % und erscheint somit verträglich. Es ist zu erwarten, dass durch das vergrößerte Sortiment im erweiterten Billa-Markt die Verweildauer und die Bon-Summe steigen werden und vermehrt Kunden am Standort gehalten werden können, wodurch Kaufkraft, die gegenwärtig nach Saalfelden und St. Johann abfließt, rückgewonnen werden kann. Außerdem kann der Streukundenanteil durch das verbesserte Angebot erhöht werden. Der Standort befindet sich in bester Lage an der durchaus stark befahrenen B 311 und kann durch das attraktivere Auftreten vorbeifahrende Kunden zum Einkauf inspirieren. Es ist weiters zu erwarten, dass die zahlreichen Touristen im Einzugsgebiet das bessere Angebot intensiver nutzen werden.

Umsatzumverteilung höchstens 4,6%

Insgesamt erscheint durch die Umsiedlung und Erweiterung des Billa-Marktes um 250 m² die bestehende Einzelhandelsstruktur von Lofer bzw. dessen Umlandgemeinden nicht gefährdet. Durch die Sortimentserweiterung im größeren Billa-Markt kann Kaufkraft, die derzeit nach Saalfelden oder St. Johann in Tirol fließt, zurückgewonnen werden. Weiters können die Streuumsätze erhöht und das Tourismuspotenzials besser genutzt werden.

8. RESUMEE

Die im Pinzgauer Saalachtal gelegene Marktgemeinde Lofer zählt mit 2.096 Einwohnern zu den tendenziell kleineren Gemeinden im Bezirk Zell am See und weist begrenzte Zentralität auf. Der Tourismus ist in der Gemeinde sehr bedeutsam; in der Periode 2023/24 waren 254.000 Nächtigungen bei 50.000 Ankünften zu verzeichnen. Der Großteil der Touristen kommt aus dem Ausland. Derzeit sind 980 Personen in Lofer beschäftigt, wobei der Pendlersaldo negativ ist. Der Ausländeranteil liegt bei 16,7 % und ist damit leicht unter dem Bezirks- und Österreich-Durchschnitt. Das Kaufkraftniveau ergibt einen Indexwert von 95, was einem unterdurchschnittlichen Wert entspricht. Die soziodemographischen Rahmenbedingungen von Lofer bieten rein standorttechnisch betrachtet, ohne Berücksichtigung der Konkurrenz, solide Voraussetzungen für nachversorgende Einzelhandelsimmobilien.

Die Standortqualität am Rande des Siedlungsgebietes an der B 311 ist für einen Supermarkt als sehr gut zu bewerten. Der Standort liegt am wichtigsten Verkehrsträger der Region, ist von diesem ausgezeichnet sichtbar und die Erreichbarkeit mit MIV und dem Fahrrad kann als sehr gut bewertet werden. Es können Synergieeffekte mit dem benachbarten, deutlich schlechter gelegenen MPreis-Markt erwartet werden. Das ins Auge gefasste Grundstück ist bereits durch die Vornutzung als Autohaus versiegelt.

Das Einzelhandelsangebot in Lofer ist der Gemeindegröße entsprechend von Nahversorgungsbetrieben geprägt. Durch die starke Tourismusorientierung befinden sich im Stadtzentrum auch einige Betriebe des Auswahlbedarfs. Die Versorgung mit einem umfangreichen Einzelhandelsangebot ist in den knapp 25 km entfernt liegenden Gemeinden Saalfelden und St. Johann in Tirol mit Geschäftsflächen von 56.000 m² bzw. 41.000 m² sehr gut gegeben.

Das Einzugsgebiet, aus dem rund 90 % der Kunden zu erwarten sind, umfasst knapp 10.000 Einwohner, die Bevölkerungsentwicklung lag bei +7,8 %, insgesamt sind in diesem Gebiet knapp 3.700 Personen beschäftigt. Im Tourismusjahr 2023/24 konnten über 200.000 Gäste und knapp 1 Million Nächtigungen verzeichnet werden, wodurch zusätzlich zur Wohnbevölkerung ein Bevölkerungs-Äquivalent für jene Touristen berechnet werden konnte, die in Ferienwohnungen bzw. auf Campingplätzen wohnen, da diese auch am Urlaubsort Lebensmittel und Drogeriewaren benötigen. Es ergibt sich ein Wert von zusätzlich 1.350 Personen.

Das betriebsspezifische Angebot im Einzugsgebiet von Lofer ist mit insgesamt 19 Betrieben auf einer Gesamtverkaufsfläche von gut 4.000 m² als moderat einzustufen und entspricht der Größe des Einzugsgebietes. Durch die starke Tourismusprägung der Region erscheint eine sanfte Verdichtung gut möglich.

Unter Berücksichtigung des Bevölkerungs-Äquivalents für Touristen ergibt sich im Einzugsgebiet ein Kaufkraftpotenzial für Kurzfristbedarf von 37,1 Mio. €. Bezogen auf die Verkaufsfläche der Kurzfristbedarfsanbieter im Bereich Lofer würden sich durch den neuen größeren Billa-Markt ein Verkaufsflächenzuwachs von 13 % und ein Umsatzzuwachs von 10 % brutto ergeben.

Gemäß unserer Einschätzung wird der erweiterte Billa-Markt einen zusätzlichen Umsatz von 1,4 Mio. € erwirtschaften, was unter Berücksichtigung des touristischen Bevölkerungs-Äquivalents und von Streuumsätzen einem durchschnittlichen zusätzlichen Marktanteil von 3,5 % im Jahr entspricht.

Auf Basis der durchgeführten Umsatzumverteilung kann festgestellt werden, dass durch die Umsiedlung und Erweiterung des Billa-Marktes um 250 m² die bestehende Einzelhandelsstruktur von Lofer bzw. dessen Umlandgemeinden nicht gefährdet wird. Die Umsatzumverteilung liegt bei höchstens 4,6 % und erscheint somit handelsstrukturell verträglich. (In der Handelsforschung gelten "Handelsprojekte", die eine Umsatzumverteilung von weniger als 10 % bewirken, als handelsstrukturell gut verträglich.) Durch die Sortimentserweiterung im größeren Billa-Markt kann Kaufkraft, die derzeit nach Saalfelden oder St. Johann in Tirol abfließt, zurückgewonnen werden.

Insgesamt betrachtet wird die Umsiedlung und Erweiterung des Billa-Marktes von St. Martin nach Lofer durch den geringen Umfang der Erweiterung kaum Auswirkungen auf die betriebstyp-spezifische Konkurrenz in Lofer und den Gemeinden im Einzugsgebiet haben. Es ist zu erwarten, dass durch die Sortimentserweiterung Kaufkraft zurückgewonnen werden kann. Eine zusätzliche Flächenversiegelung wird nicht stattfinden, da das in Frage kommende Grundstück von einem Autohändler genutzt wurde und die Flächen bereits versiegelt sind. Durch einen begrünten Park-platz (Rasengitterpflastersteine) könnte – im Gegenteil – die bestehende Versiegelung reduziert werden.

STANDORT + MARKT

Beratungsgesellschaft m.b.H.

S+M DATENQUELLENVERZEICHNIS

Institut/Unternehmen	Daten
Standort + Markt BeratungsgmbH	S+M Dokumentation Shopping Center Österreich, S+M Dokumentation Fachmarkttagglomerationen Österreich, S+M Expansionshandbuch Österreich, S+M Dokumentation City Retail Österreich, S+M Dokumentation Wiener Geschäftsstraßen, eigene Berechnungen auf Basis unserer hausinternen Datenbanken (zu Standorten, Mieterattraktivität u.ä.)
Statistik Austria	Registerzählung 2024, abgestimmte Erwerbsstatistik 2022, Gemeindedaten (Ein Blick auf die Gemeinde), sonstige Statistiken wie Tourismusdaten, Bildung, Kfz-Bestand, Pendlermatrix, Konsumerhebung, Häuser- und Wohnungszählung, volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen
AMS/Arbeitsmarktservice	Arbeitsmarktdaten Online
GfK/Gesellschaft für Konsumforschung	Kaufkraftniveaus Österreich 2025
KMU Forschung Austria	durchschnittliche Flächenproduktivitäten, allgemeine Handelsdaten
ÖROK	Bevölkerungsprognosedaten 2021-2075
Statistische Ämter (international), Eustat	Statistische Jahrbücher der jeweiligen Staaten, Konsumerhebungen
WIIW/Wiener Institut für Internationale Wirtschaftsvergleiche	WIIW Forecast Autumn 2024; volkswirtschaftliche Daten zu den CEE Ländern
Michael Bauer Research	MBR MarketData SEE/CEE-Staaten (Bevölkerungsdaten und Kaufkraftniveaus in Zahlen und Vektordatensätzen)
BatchGeo	Koordinatenberechnungen
Geofabrik	Isochronenberechnungen
Basemap.at	Hintergrundkarten
Open Street Map	
Sketchmap.co.uk	
World Imagery	
World Topo Map	
WIGeoGIS	Vektordaten (z.B. administrative Einheiten)
Auftraggeber	Standortinformationen, Flächenwidmungsplan, Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe im Umfeld

Sofern nicht in der Analyse direkt angegeben, beziehen wir unsere Daten aus oben stehenden Quellen, wobei es möglich ist, dass zur Erarbeitung der vorangegangenen Analyse nicht alle oben angeführten Datenquellen benötigt wurden.

Wir verwenden so möglich die letztverfügbaren Daten bzw. Hochrechnungen. Marginale Abweichungen können sich ergeben, da Statistikblätter einer Stadt auf den aktuellst verfügbaren Gemeindedaten der Statistik Austria (Ein Blick auf die Gemeinde) und andere Einwohnerdaten, die zwecks Einzugsgebietsberechnungen oder sonstigen kumulierten Darstellungen auf Daten der Registerzählung der Statistik Austria beruhen.

Wir erstellen alle unsere Gutachten, Analysen und Dokumentationen mit äußerster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen. Wir sind von der Verlässlichkeit unserer Datenquellen überzeugt, können aber keine Garantie für deren Vollständigkeit oder Richtigkeit abgeben. Sämtliche Angaben, Beschreibungen und Ausführungen sind daher ohne irgendwelche Gewähr und Haftung. Weder die Standort + Markt BeratungsgmbH noch deren Geschäftsführer, Gesellschafter, Angestellte und sonstige Vertreter des Unternehmens haften für jeglichen direkten oder indirekt erfolgten Schaden oder Verlust jeglicher Art, der aus der Nutzung dieses Dokuments und/oder von dessen Inhalt entsteht. Weiters behalten wir uns bei einer Änderung der Grundlagen unserer Beurteilung/Stellungnahme/Analyse, welcher Art auch immer, aus denen sich neue Fakten oder Erkenntnisse ergeben, die Überprüfung und allfällige Änderung unserer Stellungnahme/Beurteilung/Analyse ausdrücklich vor.

