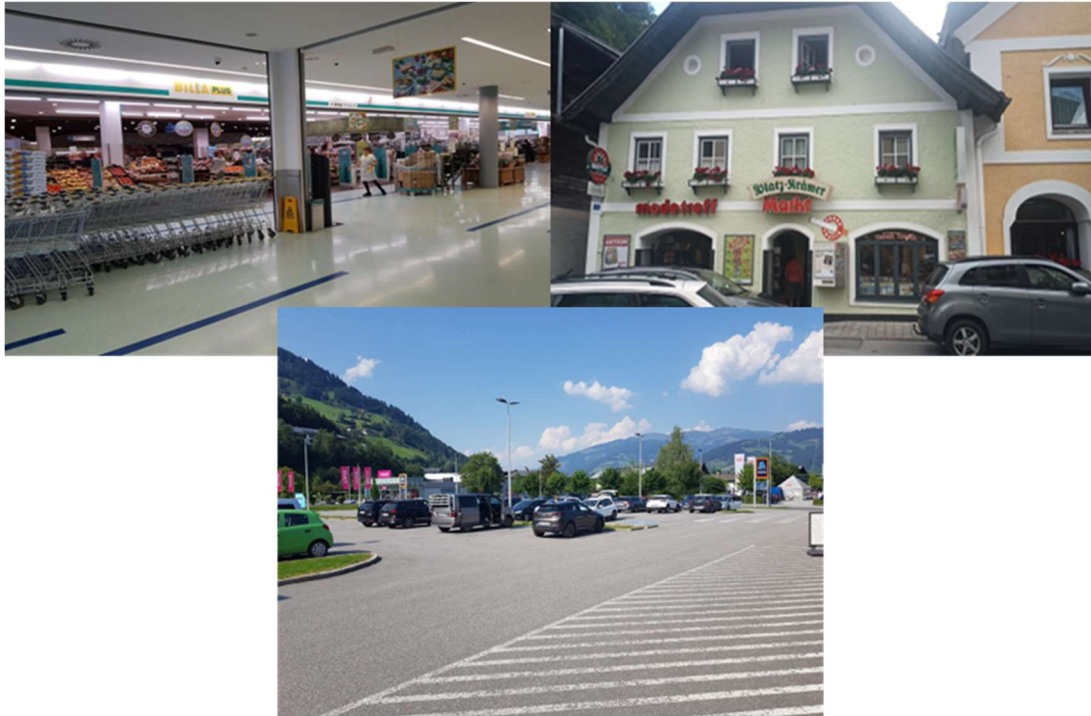


Salzburg, am 11. Dezember 2023



## Endbericht

---

# Einzelhandelsstruktur im Land Salzburg Entwicklung 2017-2022

Auftraggeber/In:

**Amt der Salzburger Landesregierung**  
Abteilung 10 Wohnen und Raumplanung  
Referat 10/04 Raumplanung  
z. H. Mag. Renate Steinmann  
Bundesstraße 6  
5071 Wals-Siezenheim

Auftragnehmer:

**Büro für Geografie und Raumforschung SCHOSSLEITNER**  
Bearbeitung: Mag. Richard Schossleitner  
Jakob-Haringer-Straße 1  
5020 Salzburg  
E-Mail: [richard@schossleitner.com](mailto:richard@schossleitner.com)  
*Konzeption / textliche Beschreibung / Interpretation*

Mitarbeit:

**Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen GmbH**  
Bearbeitung: Mag. Walter Riedler  
Schillerstraße 25/Stiege Nord  
5020 Salzburg  
E-Mail: [walter.riedler@salzburg.gv.at](mailto:walter.riedler@salzburg.gv.at)  
*Datenauswertung / Grafik / Kartographie*

# Inhaltsverzeichnis

## Inhaltsverzeichnis

0. ZUSAMMENFASSUNG.....	1
1. EINFÜHRUNG.....	2
Daten: Bestand, Erfassung und Vergleichbarkeit.....	2
Inhalte im Überblick .....	3
Allgemeine Entwicklungen im stationären Einzelhandel (Zeitraum 2017 bis 2022).....	4
2. ENTWICKLUNG EINZELHANDELSSTRUKTUR LAND SALZBURG 2017 bis 2022.....	6
„Wie stellt sich der Strukturwandel im stationären Einzelhandel im Land Salzburg dar?“.....	6
„Welche Bereiche des Salzburger Einzelhandels wachsen, welche stagnieren oder schrumpfen?“ ...	7
„Wie unterschiedlich ist die Entwicklung in den einzelnen Bezirken des Landes?“ .....	9
„Wie stellt sich die kleinräumige Entwicklung auf Ebene der Planungsregionen und Gemeinden dar?“ .....	13
„Welche Standortlagen innerhalb des Gemeindegebietes profitieren, welche erleben einen Bedeutungsrückgang?“ .....	17
3. SCHWERPUNKT NAHVERSORGUNG .....	22
„Wie hat sich das Nahversorgungsangebot im Land Salzburg entwickelt?“ .....	22
„Wie stellt sich die innerörtliche Nahversorgungssituation dar?“ .....	27
„Wie sind die bestehenden „Vollversorger / Supermärkte“ im Land Salzburg baulich ausgeführt?“	29
4. (NACH)NUTZUNG EHEMALIGER EH-GESCHÄFTSFLÄCHEN.....	31
„Werden die Geschäftslokale nicht mehr bestehender Einzelhandelsbetriebe nachgenutzt oder stehen sie leer?“ .....	31
ANHANG .....	33
A1) Die Planungsregionen laut Salzburger Landesentwicklungsprogramm 2003.....	33
A2) Zentralörtliche Struktur im Land Salzburg (gemäß LEP 2003 S. 13-17): .....	33
A3 / A4) Innerörtliche Entwicklung des Salzburger Einzelhandels 2017-2022 im Detail .....	34
A5) Entwicklung der Nahversorgung 2017 bis 2022 nach Planungsregionen.....	36
A6) Raumplanerische Steuerung der Standortentwicklung im Nahversorgungssegment.....	37
A7) Glossar (ausgewählte Definitionen).....	38
A8) Literaturverzeichnis .....	39

## 0. ZUSAMMENFASSUNG

Die Auswertungen und Darstellungen der landesweit aktualisierten Daten zum stationären Einzelhandel mit Verkaufsflächen („Ladengeschäfte“) zeigen für Salzburg im Untersuchungszeitraum 2017 bis 2022 interessante Entwicklungen. Der Betrachtungszeitraum stand unter dem Einfluss der Covid-Pandemie, die zum „Boom im Onlinehandel“ und zu inflationsbedingten Kaufkraftverlusten bzw. Betriebskostenanstiegen beitrug. Unter diesen Voraussetzungen verzeichnete das Land Salzburg erstmals Rückgänge bei den EH-Betrieben. Entgegen der österreichweiten Entwicklung stiegen die Verkaufsflächen in Summe aber weiterhin, wenn auch nur mehr moderat, an (-> Trend zu großflächigen Handelsformen). Aufgrund des Bevölkerungswachstums, ging neben der Betriebs- (Betriebe je Einwohner) aber auch die Verkaufsflächendichte (Verkaufsfläche je Einwohner) zurück.

Die Entwicklung nach Branchen und Bedarfsarten ist im Detail sehr unterschiedlich. Die größten Verluste sind vorwiegend in jenen Branchen auszumachen die vom Online-Handel stark beeinflusst wurden (-> Abzug von Umsatzanteilen). Von stark sinkenden Betriebszahlen war vor allem der Bekleidungshandel betroffen, aber auch der Schuh- und Buchhandel war von überdurchschnittlichen Standortreduktionen gekennzeichnet. Anstiege – und hier insbesondere der Verkaufsflächen – sind hingegen in den Branchen „Nahrungs- und Genussmittel“ (-> „Krisenresistenz“ des Lebensmittelsektors), „Bau- und Heimwerkartikel“ (-> Erweiterung Schauräume) und auch im Sportartikelhandel (-> Ausbau Verleihanteil) zu finden.

Räumlich zeigen sich sowohl mit Blick auf die Betriebszahlen als auch auf die Verkaufsflächen „disperse“ Entwicklungen. Bei beiden Größen weist etwas überraschend Bezirk Tamsweg in den zurückliegenden fünf Jahren die höchsten Steigerungsraten auf (-> vergleichsweise geringer Ausgangsbestand). Dem gegenüber sind die stärksten Betriebsverluste eindeutig in der Stadt Salzburg sichtbar. Diese Entwicklung spiegelt sich auch bei der Auswertung nach Zentralitätsstufen wider. In Absolutwerten verlieren die höchstrangigen ZO-Stufen (A / A\*) die meisten EH-Betriebe. Zugleich sind aber auch einwohnerschwächere Kleingemeinden von anhaltenden Rückgängen betroffen. „Gewinner“ sind in den ZO-Stufen B / C / D zu finden. Als Ergebnis dieser „gestreuten“ Entwicklungen sieht man eine veränderte Dynamik: Die Ballung des Einzelhandelsbestandes in der Landeshauptstadt und in den Handelsagglomerationen in deren Nahbereich – wie bei Auswertung der Jahre 2009 bis 2017 klar ersichtlich – setzte sich nicht weiter fort. Generell zeigen landesweit Gemeinden mit hohem EH-Besatz im aktuellen Betrachtungszeitraum mitunter die stärksten Betriebsverluste. Dabei ist auch eine Disparität zwischen Betriebs- und Verkaufsflächenentwicklung zu beobachten: In einer Vielzahl an Gemeinden werden trotz Standortreduktionen die Verkaufsflächen weiter ausgedehnt.

Innerörtlich betrachtet, waren in allen Salzburger Bezirken (wiederum mit Ausnahme Tamswegs), die „Hauptort“-Siedlungen zwischen 2017 und 2022 von Betriebsabnahmen betroffen. Diese Tendenz bestätigt auch die Auswertung nach Baulandkategorien. Hierbei sind in den zentrumnahen Widmungskategorien (Kerngebiete, Erweiterte Wohngebiete oder Ländliche Kerngebiete) die größten Rückgänge an EH-Betrieben zu sehen. Dies dokumentiert sehr eindrücklich den anhaltenden und fortschreitenden Betriebsverlust der Stadt- und Ortszentren.

Die Nahversorgung mit Lebensmitteln und relevanten Gemischtwaren ist in Salzburg in weiten Teilen des Landes noch intakt – ein Vorteil zu anderen österreichischen Regionen. Aktuell können landesweit rund 400 Geschäfte mit einer Verkaufsfläche von über 225.000 m<sup>2</sup> als Nahversorger eingestuft werden. 15 Salzburger Gemeinden müssen mit Stand 2022 ohne solchen Nahversorger auskommen (um 2 mehr als noch im Jahr 2017). Auch die innerörtliche Nahversorgungssituation der Salzburger Bevölkerung (im fußläufigen Einzugsbereich) konnte – der Schließung kleinstrukturierter Nahversorger an integrierten Lagen und des Ausbaus großflächigerer Verbrauchermärkte an autoorientierten Ortsrandlagen zum Trotz - weitgehend stabil gehalten werden. Für etwa 2/3 der Salzburger ist der nächstgelegene Nahversorger in einer Wegedistanz von unter 1.000 m erreichbar.

Salzburgs „Vollversorger“ (= „Supermärkte“ >200 m<sup>2</sup>) weisen im Schnitt 54 Stellplätze je Standort auf. Deutliche Unterschiede bestehen hinsichtlich der verkaufsfächenbezogenen Stellplatzquote zwischen „klassischen Supermärkten“ (12 m<sup>2</sup> VFL je Stellplatz) und Lebensmittel-Diskontern (9 m<sup>2</sup> VFL je Stellplatz) Nur 31 der insgesamt 281 erfassten Salzburger „Vollversorger“ besitzen überbaute Parkmöglichkeiten (Tiefgaragen oder ebenerdig überbaut). 87 % der Supermarkt-Stellplätze, das sind über 13.000 Stellplätze landesweit, befinden sich im Freien, mit entsprechenden Auswirkungen auf den Flächenbedarf. Wesentlich höher ist die Anzahl (123) und der Anteil (44 %) an überbauten / mehrgeschoßigen „Supermärkten“ im Land Salzburg. Der erhöhte Anteil geht zum einen auf traditionelle Vollversorger in Ortskernbereichen zurück, zum anderen befindet sich aber auch eine steigende Zahl neu errichteter Supermärkte in einem gemeinsamen Bau mit Wohnungen (-> hierzu trägt auch die ROG-Novelle 2017 bei).

Die Aufnahme der 632 Geschäfte, die seit dem Jahr 2017 (= Letzterfassung) nicht mehr als Einzelhandelsbetrieb bestehen, lässt eine grobe Einschätzung der (Nach)Nutzung zu. Etwas mehr als die Hälfte (~56 %) wurde zum Erhebungszeitpunkt abseits des Einzelhandels nachgenutzt, zumeist in Form von betrieblichen Nutzungen, wie insbesondere durch Dienstleistungen und Gastronomie. Im Umkehrschluss standen ~44 % der ehemaligen EH-Geschäftsflächen leer. Bei Betrachtung nach innerörtlicher Lage spiegeln sich die bestehenden Betriebsverluste im Untersuchungszeitraum wider. Vorrangig wurden EH-Betriebe in Orts- und Stadtzentren geschlossen, hier besteht auch eine etwas höhere Leerstandsquote. In Summe standen zum Erhebungszeitpunkt 2022 landesweit in den zentrennahen Baulandkategorien (Kerngebiet / Ländliches Kerngebiet / Erweitertes Wohngebiet) etwa 200 Geschäftslokale des EH-Bestandes 2017 leer.

# 1. EINFÜHRUNG

## Daten: Bestand, Erfassung und Vergleichbarkeit

### **Datenbestände**

Die nachfolgenden Auswertungen und Analysen zur Entwicklung des stationären Einzelhandels im Land Salzburg basieren auf den Datenbeständen der Abteilung 10 Wohnen und Raumplanung. Aufbauend auf den Daten der CIMA-Studie 2004/05 („SABE-V-Studie“), wurde im Zeitraum 2006 bis 2009 die Einzelhandelsstruktur im gesamten Bundesland erstmals nach einer einheitlichen Branchentypologie erfasst. Im Jahr 2017 und aktuell im Jahr 2022 (-> 5-Jahres-Zeitspanne) wurde der Einzelhandelsbestand, im Auftrag der Referate Raumplanung und Geodateninfrastruktur, einer Gesamtaktualisierung unterzogen. Durchgeführt wurden diese Aktualisierungsarbeiten jeweils vom „Büro für Geografie und Raumforschung SCHOSSLEITNER“.

Zusätzlich zu den bestehenden Einzelhandelsattributen, wurden im Rahmen der „Gesamtaktualisierung 2022“ erstmalig die Stellplätze und Überbauung bei „Supermärkten“ (= Vollversorgern) aufgenommen sowie bei (seit dem Jahr 2017) nicht mehr bestehenden Einzelhandelsbetrieben die (Nach)Nutzung der Geschäftslokale erfasst.

### **Datenerfassung**

Die Salzburger Einzelhandelsbetriebe wurden mittels Vor-Ort-Erhebungen adressgenau und aus einem raumplanerischen Blickwinkel aufgenommen, d. h. unter vorrangiger Berücksichtigung des Versorgungsaspektes und Flächenbedarfs der Betriebe. Um die Durchführbarkeit der Vor-Ort-Erhebungen zu gewährleisten, wurden als einheitliche Aufnahmekriterien die Ausrichtung der Betriebe auf die Endverbraucher:in und das Vorhandensein eines Verkaufslokals bzw. einer abgrenzbaren Verkaufsfläche festgelegt (diese Definition inkludiert u.a. Schauräume). Handelsformen ohne Verkaufsräumlichkeit wurden nicht berücksichtigt (z. B. Marktstände oder „Ab-Lager-Verkauf“). Mit diesem umfassenderen Zugang beinhalten die vorliegenden Datenbestände zusätzlich zum „klassischen Einzelhandel“ (d. h. > 50 % der Wertschöpfung des Betriebs durch Einzelhandel) in geringerem Ausmaß auch betriebliche Mischformen - mit einem untergeordneten Wertschöpfungsanteil aus dem Einzelhandel (< 50 % am Gesamtumsatz = „Nebenrecht des Handels“): Einzelhandel im Rahmen Handwerk, Dienstleistung, Gastronomie oder Großhandel; Diese erweiterte Definition schließt darüber hinaus auch den versorgungsrelevanten „Ab-Erzeugung-Verkauf“ mit ein (= Direktvertrieb).

Die Verkaufsflächen wurden soweit möglich exklusive Dienstleistungs- bzw. Gastronomieanteilen und Aufenthaltsbereichen erfasst. Einzig bei Wintersportgeschäften (da nicht abtrennbar) wurde der Verleihanteil inkludiert. Um die Durchgängigkeit der Erhebung zu gewährleisten, wurden bei Einkaufs- oder Fachmarktzentren die Verkaufsflächen der einzelnen Geschäfte erhoben, keine Bereiche zwischen den Geschäften. Die aufgenommenen Verkaufsflächen können, in Abhängigkeit von Auskunft oder Schätzung, mit einer gewissen Ungenauigkeit behaftet sein.

Die Betriebe und deren Verkaufsflächen wurden jeweils gemäß dem Hauptsortiment eindeutig einer vorgegebenen Branche zugeordnet (vgl. Tab. 2 „Branchentypologie im Einzelhandel“). Gegebenenfalls vorhandene Nebensortimente von Mehrbranchenbetrieben werden demgemäß auch bei den Auswertungen nicht berücksichtigt. Die Zuweisung der Bedarfsart (Kurz-, Mittel- oder Langfristbedarf) erfolgte jeweils für eine gesamte Branche. Dadurch finden sich u. a. in der Branche „Nahrungs- und Genussmittel“ auch Spezialitätengeschäfte wieder, die nicht der engeren Definition des Kurzfristbedarfs entsprechen. Um eine Einschätzung der Versorgungsrelevanz zu erhalten, wurde in dieser Branche aber jeder Betrieb gemäß der Nahversorgungsfunktion eingestuft.

### **Vergleichbarkeit der Daten**

Die Vergleichbarkeit der vorliegenden Zeitstände der Einzelhandelsdaten der Abteilung Raumplanung und Wohnen wurde durch eine übereinstimmende Eingrenzung der aufzunehmenden Betriebstypen und eine einheitliche Erfassung der Attribute weitestmöglich erreicht. Landesweite Entwicklungsdarstellungen sind dadurch möglich. Ein Vergleich mit anderen Datenbeständen bzw. Analysen zur Entwicklung des stationären Einzelhandels ist aufgrund von Abweichungen bei der Datenerfassung und -auswertung jedoch eingeschränkt. Einschränkungen können dabei in erster Linie durch die hier erfolgte umfassende(re) Aufnahme von Geschäftstypen, die abweichende Erfassung der Verkaufsflächen, die eindeutige Branchenzu- und -einordnung und die eingegrenzte Nahversorgungsdefinition bestehen. Dadurch kann das Gesamtvolumen – sowohl der Betriebsanzahl als auch der Verkaufsflächen – im Abgleich mit anderen, ähnlich gelagerten Studien (wie z.B. Spartenauswertungen zum Einzelhandel) - leicht erhöht dargestellt sein.

## Inhalte im Überblick

Auf Grundlage der beschriebenen Datenbestände (Zeitstände), besteht nun die Möglichkeit die Entwicklungen im stationären Einzelhandel auf räumlicher und branchenbezogener Ebene detailliert nachzuzeichnen und so Veränderungen in den Versorgungsstrukturen im Land Salzburg festzumachen. Quantitativ ausgewertet, interpretiert und visualisiert wurde in erster Linie die Einzelhandelsentwicklung im Zeitraum 2017 bis 2022. Ausgewählt wurde dabei ein Vergleich zur „Letztauswertung“ der Jahre 2009 bis 2017 gezogen (siehe Schossleitner und Riedler 2019<sup>1</sup>).

Ausgehend von einem kurzen Überblick zu aktuellen, allgemeinen Entwicklungen im stationären Einzelhandel (siehe „Allgemeine Entwicklungen im Einzelhandel / Zeitraum 2017-2022“), erfolgen die salzburgspezifischen Auswertungen bzw. Analysen. Diese wurden jeweils aus einem räumlichen Blickwinkel und entlang zentraler, raumplanungsrelevanter Fragestellungen umgesetzt. Zunächst wird auf Landesebene den Fragen nachgegangen:

- „Wie stellt sich der Strukturwandel im stationären Einzelhandel im Land Salzburg dar?“ bzw.
- „Welche Branchen (Bedarfsarten) des Salzburger Einzelhandels wachsen, welche stagnieren oder schrumpfen?“

Danach folgen räumliche Analysen zur Entwicklung des Einzelhandels auf überörtlicher bzw. innerörtlicher Betrachtungsebene:

- „Wie unterschiedlich ist die Entwicklung in den einzelnen Bezirken des Landes Salzburg?“
- „Wie stellt sich die kleinräumige Entwicklung auf Ebene der Planungsregionen und Gemeinden dar?“
- „Welche Standortlagen innerhalb des Gemeindegebietes profitieren, welche erleben einen Bedeutungsrückgang?“

Schwerpunktmäßig wird betrachtet, inwieweit die örtliche Nahversorgung im Land Salzburg noch intakt ist:

- „Wie hat sich das Nahversorgungsangebot im Land Salzburg entwickelt?“ bzw.
- „Wie stellt sich die innerörtliche Nahversorgungssituation dar?“

Ein gesonderter Blick wird dabei auf die Vollversorger / Supermärkte geworfen:

- „Wie sind die bestehenden „Supermärkte“ im Land Salzburg baulich ausgeführt?“

Abschließend wird darüber hinaus noch exemplarisch der (Nach)Nutzung bei seit 2017 nicht mehr bestehenden Einzelhandelsbetrieben nachgegangen:

- „Werden die Geschäftslokale nicht mehr bestehender Einzelhandelsbetriebe nachgenutzt oder stehen sie leer?“

---

<sup>1</sup> Die aktuellen Darstellungen zur Einzelhandelsentwicklung im Land Salzburg 2017 bis 2022 orientieren sich an der in den SIR-Mitteilungen und Berichte (Band 37) veröffentlichten Letztauswertung (vgl. Schossleitner und Riedler 2019). Dadurch ist ein Vergleich der Entwicklungen bzw. auch eine Langzeitbetrachtung möglich.

## Allgemeine Entwicklungen im stationären Einzelhandel (Zeitraum 2017 bis 2022)

### „Handel im Wandel“

Der stationäre Einzelhandel unterliegt seit vielen Jahren einer außerordentlich hohen Dynamik. Geprägt ist er vor allem von einer gesteigerten Wettbewerbsintensität. Der größte Konkurrent der Ladengeschäfte ist dabei immer der Onlinehandel. War bereits vor der Covid-Pandemie im österreichischen Onlinehandel ein zehnfach größeres Umsatzwachstum auszumachen, stiegen diese Wachstumsraten – auch aufgrund der pandemiebedingten Restriktionen – nochmals sprunghaft an („Boom des Onlinehandel 2019 auf 2020“: +20 Prozent). Im Jahr 2021 hatten damit die Onlineausgaben der Österreicher bereits einen Anteil von rund 16 Prozent an den gesamten einzelhandelsrelevanten Konsumausgaben. Durch die in „Corona-Zeiten“ neu gewonnenen Kundengruppen ist mittel- und langfristig mit einer weiteren Steigerung zu rechnen – wenngleich in abgeschwächtem Ausmaß. Derzeit liegen die Steigerungsraten im Onlinehandel bei ca. 4 % (vgl. *Regiodata 2022b, Regiodata 2023c, DerStandard 2022*).

### Anpassungsprozesse -> Trends im stationären Einzelhandel<sup>2</sup>

Der stationäre Einzelhandel reagiert auf neue Herausforderungen mit Anpassungsprozessen auf der Angebotsseite (u.a.):

- Anpassungen an Nachfragewandel: Den wesentlichsten Einfluss auf die Einzelhandelsentwicklung haben die Verbraucher. Die Nachfragestrukturen werden immer komplexer. Das Phänomen des Massenkonsums wird durch individuellere Verbraucherhaltungen abgelöst. Der Preis bleibt zwar weiterhin die wichtigste Determinante der Kaufentscheidung (-> insb. in Zeiten inflationsbedingter Kaufkraftverluste), zugleich bieten veränderte Wertestrukturen aber auch Chancen für den spezialisierten stationären Einzelhandel im höherpreisigen Marktsegment. Zudem wird der Einkauf immer mehr zum Teil der Freizeitgestaltung, die Erlebniskomponente gewinnt an Bedeutung. Dieser Trend manifestiert sich u.a. im Ausbau von Gastronomieanteilen oder von einzelhandelsnahen Dienstleistungen.
- Nutzung verschiedener Vertriebskanäle: Als Antwort auf die steigende Bedeutung des Onlinehandels, nutzen Handel - wie auch Hersteller - zunehmend unterschiedliche Vertriebskanäle (=„Multi-Channel-Strategien“). Nahezu jedes größere, bislang im stationären Handel tätige Unternehmen verfügt inzwischen über einen Internetauftritt mit Onlineshop. Zugleich besteht der Gegentrend, dass zuvor ausschließlich online-tätige Unternehmen auch im stationären Einzelhandel präsenter werden: Hier dienen Ladengeschäfte als „Showrooms“ für den Internet-Einzelhandel.
- Steigende Konzentration und Filialisierung: Zusammenschlüsse, Übernahmen und die Bildung von Kooperation sind eine weitere Folge der zunehmenden Wettbewerbsintensität im stationären Handel. Zum Ausdruck kommt diese Entwicklung in einem Anstieg des Filialisierungsgrades (Anteil von Filialbetrieben an gesamten EH-Betrieben<sup>3</sup>). In manchen Branchen haben die Konzentrationstendenzen bereits zu oligopolartigen Strukturen geführt (z.B. Lebensmittel- oder Drogeriehandel). Einstandortunternehmen (zumeist inhabergeführt) sind dem gegenüber überdurchschnittlich oft von Geschäftsaufgaben betroffen.
- Vertikalisierung („Produktion, Vertrieb und Vermarktung in einer Hand“): Die klassische Abgrenzung zwischen Hersteller und Händler wird zunehmend aufgelöst. Bei der „Vorwärtsvertikalisierung“ verzichten Hersteller auf den Einzelhandel als Vertriebsstufe und etablieren eigene Geschäftslokale (z.B. Factory-Outlets, Flagshipstores oder allg. „ab-Erzeugung-Verkauf“). Bei der „Rückwärtsvertikalisierung“ lassen Händler nach eigenen Vorgaben produzieren (z.B. Vertrieb von Eigenmarken im Lebensmittelhandel).
- Auflösung von Grenzen (zwischen Einzelhandel, Dienstleistung, Handwerk und Gastronomie)<sup>4</sup>: Einerseits erweitern Dienstleistungs-, Handwerks- oder Gastronomiebetriebe ihr Angebotsspektrum um den Warenverkauf (= Einzelhandelsmischformen), andererseits ergänzen „klassische“ Einzelhändler ihr Angebot v.a. mit Gastronomie- und Dienstleistungsanteilen.
- Veränderte Sortimentsstrukturen (zwischen Erweiterung und Spezialisierung): Durch die Aufnahme von branchenfremden Sortimenten, abseits des Kernsortiments, werden zunehmend auch Randsortimente abgedeckt (v.a. bei Diskontern, Verbrauchermärkten oder auch Einrichtungshäusern und in Form von Aktionen). Diese Sortimentserweiterungen gehen meist mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche einher und zeigen Folgewirkungen auf den weniger profilierten branchenspezifischen Fachhandel. Zugleich rücken aber auch Qualität und Beratung in den Fokus. Dies bietet wiederum Chancen für den hochspezialisierten Fachhandel mit schmalen Sortiment und hoher Sortimentskompetenz.

<sup>2</sup> Die dargestellten Trends im Handel sind Ergebnis einer Zusammenschau und Aktualisierung der im Rahmen der „SIR-Mitteilungen 2019“ aufgezeigten Entwicklungen (vgl. *Schossleitner und Riedler 2019*).

<sup>3</sup> Im Jahr 2019 wurden 39 Prozent aller Ladengeschäfte in Österreich von filialisierten Einzelhandelsunternehmen betrieben. 2003 lag dieser Wert noch bei 31 Prozent (vgl. *STATISTA 2023 und REGIODATA 2022a*).

<sup>4</sup> Dies erhöht zum einen die Schwierigkeit der raumplanerischen Standortortsteuerung des stationären Einzelhandels und zum anderen auch die Erfassung von Einzelhandelsbetrieben.

## Bedeutungsveränderung von Betriebstypen im stationären Einzelhandel

Die aufgezeigte Intensivierung des Wettbewerbs sowie die darauffolgenden Anpassungsprozesse, resultieren in einer Bedeutungsveränderung von Betriebstypen im stationären Einzelhandel (*adaptiert nach JÄGER 2016*):

- Im Trend (u.a.):
  - Showrooms, Pop-up-Stores, Sharinganbieter (-> *Einführung*)
  - Vertikalisten, Flagship-Stores, Factory-Outlets (-> *Wachstum*)
- Stagnierend oder rückläufig (u.a.):
  - Fachmärkte, SB-Warenhäuser, Diskonter<sup>5</sup> (-> *Reife*)
  - Kaufhäuser, Fachgeschäfte, Verbrauchermärkte (-> *Sättigung*)
  - traditionelle Geschäfte (wie „Greißler“), Warenhäuser (-> *Rückgang*)

## Aktuelle Einflussfaktoren auf den stationären Einzelhandel<sup>6</sup>

Der stationäre Einzelhandel wurde im aktuellen Untersuchungszeitraum 2017 bis 2022 von einer Kombination aus unterschiedlichen Faktoren geprägt:

Auf Nachfrageseite sind diese, neben dem eingangs beschriebenen, anhaltenden Bedeutungsgewinn des Onlinehandels, v.a. in inflationsbedingten Kaufkraftverlusten (infolge Covid-Pandemie und Ukrainekrieg) zu finden. Dies kommt in einer „Kaufzurückhaltung“ zum Ausdruck („weniger shoppen / bewussteres shoppen“): Die einzelhandelsrelevanten Konsumausgaben sinken<sup>7</sup>. Insbesondere im Land Salzburg hatte auch das pandemiebedingte Ausbleiben des Tourismus und der damit verbundenen Kaufkraftzuflüsse wesentlichen Einfluss auf den stationären Einzelhandel.

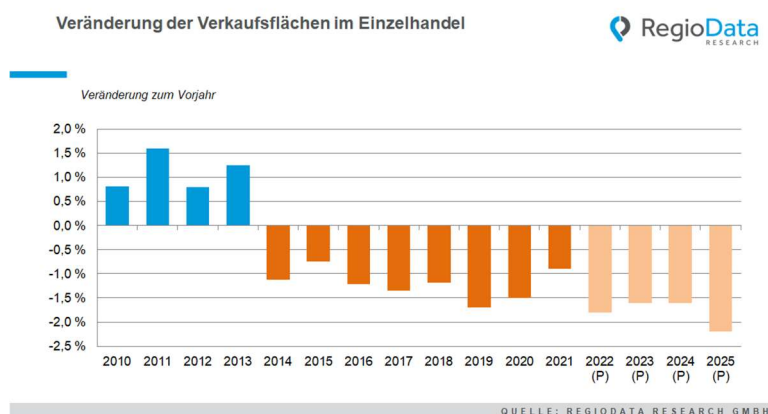
Auf Angebotsseite macht sich die Inflation mit steigenden Kosten für die Bewirtschaftung von Handelsflächen bemerkbar (-> höhere Miet-, Personal- und Energiekosten). Zudem ist im stationären Einzelhandel Österreichs (und auch Salzburgs) eine gewisse Marktsättigung festzustellen. Zur Einordnung: Zum letztverfügbaren Stand 2019 standen statistisch gesehen nur den Belgiern und Niederländern in der EU28 mehr Verkaufsflächen pro Kopf zur Verfügung als den Österreichern (*vgl. STATISTA 2023*).

## Ausprägung Strukturwandel im stationären Einzelhandel

Die logische Konsequenz dieser Faktoren ist, dass Expansionen im stationären Einzelhandel vermehrt ausbleiben oder nur mehr sehr selektiv erfolgen. Das Angebot an vermietbaren Verkaufsflächen (an EH-Geschäftslokalen) übersteigt immer öfter die Nachfrage. Als Folge ist im stationären Einzelhandel Österreichs ein anhaltender Strukturwandel zu registrieren: Die Betriebszahlen sinken (schon seit mehreren Dekaden), auch die Verkaufsflächen gehen zurück (seit dem Jahr 2013).

Ausblick: Laut *Regiodata (2023c)* ist mit hoher Sicherheit zu erwarten, dass die Verkaufsflächen Österreichs weiterhin schrumpfen werden (*siehe Abb. 1*). Dabei sollen alle Standorte betroffen sein, einschließlich Innenstädten und Einkaufszentren. Zurückzuführen ist diese Entwicklung wiederum hauptsächlich auf den größten Herausforderer: den Onlinehandel!

Abb. 1: Veränderung der Verkaufsflächen im Einzelhandel Österreichs



Datenquelle: Regiodata 2022c

<sup>5</sup> Diskonter (sowohl im Food als auch Non-Food-Segment) sind jedoch die Profiteure der gegenwärtigen sozioökonomischen Rahmenbedingungen (*vgl. EHL 2023*)

<sup>6</sup> *Siehe (u.a.) STATISTA 2023, Regiodata 2023c, Regiodata 2023a, Regiodata 2022c, ORF 2023a;*

<sup>7</sup> Der Einzelhandelsanteil an den Konsumausgaben der Österreicher schrumpft stetig, nämlich von 36 % im Jahr 2004 auf derzeit prognostizierte 20 % im Jahr 2024 (*vgl. Regiodata 2022c*).

## 2. ENTWICKLUNG EINZELHANDELSSTRUKTUR LAND SALZBURG 2017 bis 2022

„Wie stellt sich der Strukturwandel im stationären Einzelhandel im Land Salzburg dar?“

### Definitionen:

**Betriebe:** Betriebe, die ihre Wertschöpfung primär durch Einzelhandel mit Endverbrauchern erzielen, mit vor Ort vorhandener Verkaufsfläche. Neben diesen „klassischen“ stationären Einzelhandelsbetrieben beinhaltet der zugrundeliegende Einzelhandelsdatenbestand auch betriebliche Einzelhandelsmischformen (Einzelhandel im Rahmen Handwerk, Dienstleistung, Gastronomie oder Großhandel) sowie den versorgungsrelevanten Ab-Erzeugung-Verkauf. Handelsformen ohne Verkaufsräumlichkeit werden hingegen nicht berücksichtigt.

**Verkaufsfläche (VFL):** Als Verkaufsfläche wird gegenständlich die Fläche verstanden, auf der Waren ausgestellt oder zum Verkauf angeboten werden, auf der im Zusammenhang mit dem Warenverkauf stehende Dienstleistungen erbracht werden und die der Abwicklung des geschäftlichen Verkehrs mit den Kunden dient (= „Bruttoverkaufsfläche“). Nicht dazu zählen u. a. Außenausstellungen, Lagerflächen, Sanitärräume, Stiegenhäuser oder Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen, in denen eine Abgabe von Waren nur im untergeordneten Ausmaß erfolgt (in Anlehnung an ROG 2009 i.d.F. der Novellen 2017 §32 Abs2 Z1 u 2).

Tab. 1: Betriebe und Verkaufsflächen im Einzelhandel 2017–2022 auf Landesebene

	Betriebe			Verkaufsflächen in m <sup>2</sup>			Betriebe je 1000 Einwohner		Verkaufsfl. in m <sup>2</sup> je Einwohner		
	2022	2017-2022	2017-2022 in %	2022	2017-2022	2017-2022 in %	2022	2017-2022 in %	2022	2017-2022 in %	2017-2022 in %
Land Salzburg	4.859	-155	-3,1	1.086.575	20.083	1,9	8,6	-5,4	1,9	-0,5	2,4

Datenquelle: Land Salzburg, Einzelhandelserhebungen 2017 und 2022

### Entwicklung der Einzelhandelsbetriebe

Entgegen dem österreichweiten Trend und getragen von zahlreichen Einzelhandelsgroßprojekten (wie u.a. Outlet-Center, Forum1 oder Arena) nahmen die stationären Einzelhandelsbetriebe im Land Salzburg zwischen den Jahren 2009 – 2017 (+3,4 %) noch zu (vgl. Schossleitner und Riedler 2019). In den zurückliegenden 5 Jahren kehrte sich der Trend jedoch um. Die Anzahl der Salzburger Ladengeschäfte ist erstmals rückläufig, wenngleich in geringerem Ausmaß wie in Gesamtösterreich<sup>8</sup>. Seit dem Jahr 2017 gingen landesweit -155 Einzelhandelsbetriebe (-3,1 %) verloren. Unter dem Einfluss der Covid-Pandemie, die zum „Boom im Onlinehandel“ und zu inflationsbedingten Kaufkraftverlusten bzw. Betriebskostenanstiegen beitrug, gehen diese Standortreduktionen nach wie vor in erster Linie zulasten inhabergeführter Ladengeschäfte, das heißt „Einstandortunternehmen“ wie traditionelle Fachhändler oder „Greißler“. Erstmals sind zwischen 2017 und 2022 aber auch bei Filialbetrieben Standortreduktionen zu beobachten<sup>9</sup>.

### Entwicklung der Verkaufsflächen

Anders als in Österreich, dehnen sich die Verkaufsflächen im Land Salzburg weiterhin aus. Der Flächenzuwachs verlangsamte sich dabei aber merkbar. Betragen die Zunahmen zwischen 2009 und 2017 noch +13,6 %, ist seit 2017 nur noch ein moderater Anstieg von 1,9 % (+20.083 m<sup>2</sup> VFL) zu registrieren.

Im aktuellen Untersuchungszeitraum nimmt infolge des Anstiegs der Gesamtverkaufsflächen, bei gleichzeitigem Rückgang der Betriebsstandorte, die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung je Betrieb zu. Aktuell verfügt ein Salzburger Einzelhandelsbetrieb im Schnitt über eine Verkaufsfläche von 224 m<sup>2</sup> (Jahr 2017: 213 m<sup>2</sup> je EH-Betrieb). Diese Entwicklung ist generell auf den Bedeutungsgewinn großflächiger Einzelhandelsformen zurückzuführen (-> Konzentrationstendenzen). Spezifische Erklärungsansätze sind in der anhaltenden Expansion von Verbrauchermärkten und Diskontern (-> Sortimentserweiterungen gehen mit

<sup>8</sup> Allein zwischen den Jahren 2009 und 201 hat der stationäre Einzelhandel Österreichs beinahe jedes fünfte Ladengeschäft „verloren“ (vgl. STATISTA 2023).

<sup>9</sup> Die Folgen der angespannten Konjunktur sind hohe und steigende Insolvenzzahlen, eine deutlich ansteigende Anzahl von Schließungen und eine rückläufige Anzahl der Gründungen im stationären Einzelhandel. Zahlreiche Händler, wie kika/Leiner, Forstinger, Gerry Weber, Reno, Vögele oder die Sport-2000 Genossenschaft Zentrastport mussten in jüngster Vergangenheit Insolvenz anmelden (vgl. ORF 2023b). **Pandemiebedingte Schließungen, die man bereits im aktuellen Betrachtungszeitraum 2017-2022 erwartet hätte (z.T. aufgefangen durch Unterstützungsmaßnahmen), könnten damit zeitverzögert verstärkt erfolgen (-> Folgeauswertung 2022-2027)!**



Verkaufsflächenvergrößerungen einher), der flächenhaften Ausdehnung bei Handwerksmischformen (-> neue Schauräume) oder im anhaltenden „Sportartikel-Boom“ (Ausbau Verleihanteil) zu finden. Dennoch ist der stationäre Einzelhandel Salzburgs (wie auch jener Österreichs) im internationalen Vergleich nach wie vor als kleinstrukturiert zu bezeichnen (vgl. GITTENBERGER et al. 2018).

### Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen Stand 2022

Als Ergebnis der aufgezeigten Entwicklungen stehen im Jahr 2022 der Salzburger Bevölkerung insgesamt 4.859 Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen von in Summe 1.086.575 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Infolge des anhaltenden Bevölkerungswachstums (+2,4 %) nahm damit die einwohnerbezogene Betriebsdichte relativ deutlich ab (-5,4 %) und liegt derzeit bei 8,6 EH-Betrieben je 1.000 Einwohner:innen. Dem gegenüber ging die Verkaufsflächendichte im Land Salzburg nur geringfügig zurück (-0,5 %). Im Jahr 2022 stehen den Salzburgern 1,9 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Kopf zur Verfügung. Die im europäischen Vergleich bereits hohe Verkaufsflächendichte Österreichs (ca. 1,6 m<sup>2</sup> / EW) wird damit nochmal übertroffen<sup>10</sup> (vgl. Regiodata 2023c).

Die überdurchschnittliche Einzelhandelsausstattung im Land Salzburg ist u. a. mit der guten Erreichbarkeit und Nähe des Salzburger Zentralraumes zu Oberösterreich und zu Bayern, von wo Kaufkraft aus den grenznahen Bereichen nach Salzburg fließt, erklärbar. Auch der Tourismus hat einen großen Einfluss auf die Einzelhandelsstruktur Salzburgs, und das insbesondere in den Bezirken Zell am See und St. Johann sowie in der Stadt Salzburg<sup>11</sup> (vgl. Schossleitner und Riedler 2019). Auch hinsichtlich der Kaufkraft der Wohnbevölkerung liegt Salzburg österreichweit weiterhin im Spitzenfeld (3. Rang im Bundesländervergleich / siehe ORF 2023a).

### „Welche Bereiche des Salzburger Einzelhandels wachsen, welche stagnieren oder schrumpfen?“

Tab. 2: Definition der angewandten Branchentypologie im Einzelhandel

Branchentypologie im Einzelhandel nach Bedarfsarten und Zentrumsrelevanz (Z)					
1 Nahrungs- & Genussmittel	Z	kurzfristiger Bedarf	9 Haushaltswaren (inkl. Glas – Porzellan -Keramik)	Z	langfristiger Bedarf
2 Drogerie- & Parfümeriewaren, Apotheken	Z		10 Bau- & Heimwerkartikel, Gartenbedarf	-	
3 Blumen, Pflanzen & zoologische Artikel	Z		11 Foto & Optik, Hörgeräte	Z	
15 Tabakwaren (Trafik)	Z		12 Möbel, Wohneinrichtung & Heimtextilien	-	
16 Tankstelle mit Shop	-		13 Elektrowaren (Haushaltsgeräte, Multimedia), Telekommunikation, Computer	Z	
4 Bücher, Zeitschriften & Schreibwaren (inkl. Postshops)	Z	mittelfristiger Bedarf	14 Uhren & Schmuck	Z	
5 Spielwaren, Hobby- & Geschenkartikel	Z		17 Sonstiger Einzelhandel (Billigläden, KFZ-Bedarf, Landmaschinen, Kunsthandel / Galerien, Gebrauchtwagen / Antiquitäten)	-	
6 Sportartikel & -bekleidung	Z				
7 Schuhe & Lederwaren (inkl. Sanitätshäuser / Orthopädietechnik)	Z				
8 Bekleidung & Kurzwaren	Z				

In Anlehnung an BRAUMANN et al. 2011

<sup>10</sup> Die Verkaufsflächendichte im Land Salzburg kann aufgrund der umfassenderen Aufnahme an Geschäftstypen (Einzelhandelsmischformen, ab-Erzeugung-Verkauf etc.) im Vergleich zu anderen Datenquellen leicht überhöht dargestellt sein (siehe auch „Vergleichbarkeit der Daten“).

<sup>11</sup> Zugleich war der Salzburger Einzelhandel aber auch besonders von der Covid-Pandemie und dem Ausbleiben der Tourist:innen betroffen.

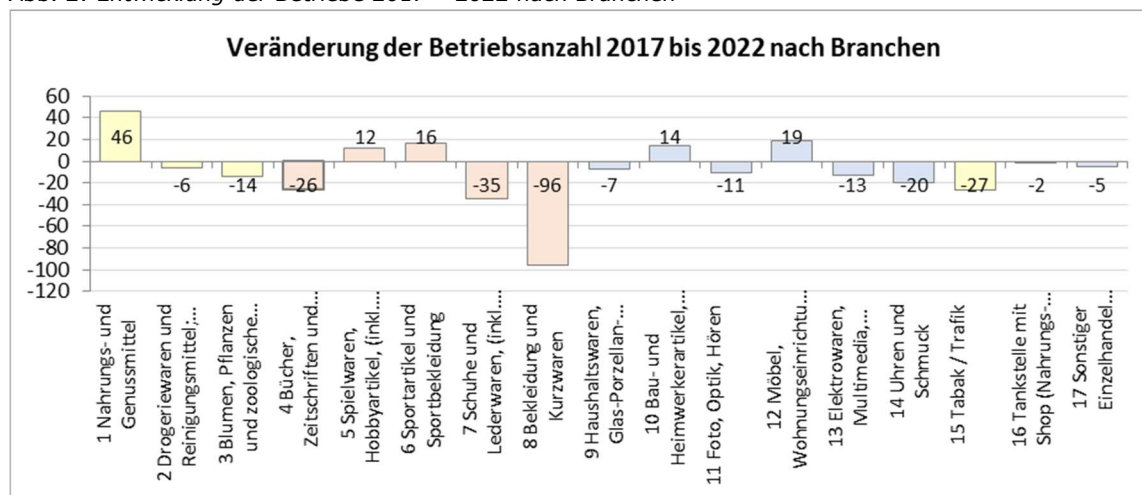
Anhand der 17 unterschiedlichen Branchen (nach Betriebsanzahl siehe Abb. 2 / nach Verkaufsflächen siehe Abb. 3) und der Zusammenfassung dieser Branchen zu Bedarfskategorien (siehe Tab. 3), kann die strukturelle Entwicklung des stationären Einzelhandels genauer dargestellt und interpretiert werden. Mit dieser differenzierten Betrachtung werden die allgemeinen Trends im stationären Einzelhandel bzw. die Auswirkungen des Strukturwandels im Land Salzburg sichtbar:

Tab. 3: Betriebe und Verkaufsflächen im Einzelhandel 2017 – 2022 nach Bedarfsarten

Bedarfsart	Betriebe			Verkaufsflächen in m <sup>2</sup>			Betriebe je 1000 Einwohner		Verkaufsfl. in m <sup>2</sup> je Einwohner		Einw.
	2022	2017 - 2022	2017 - 2022 in %	2022	2017 - 2022	2017 - 2022 in %	2022	2017 - 2022 in %	2022	2017 - 2022 in %	
kurzfristig	1.785	-3	-0,2	328.736	10.242	3,2	3,2	-2,5	0,58	0,8	2,4
mittelfristig	1.602	-129	-7,5	331.680	3.999	1,2	2,8	-9,6	0,59	-1,2	2,4
langfristig	1.472	-23	-1,5	426.159	5.842	1,4	2,6	-3,9	0,76	-1,0	2,4
<b>Gesamt</b>	<b>4.859</b>	<b>-155</b>	<b>-3,1</b>	<b>1.086.575</b>	<b>20.083</b>	<b>1,9</b>	<b>8,6</b>	<b>-5,4</b>	<b>1.931</b>	<b>-0,5</b>	<b>2,4</b>

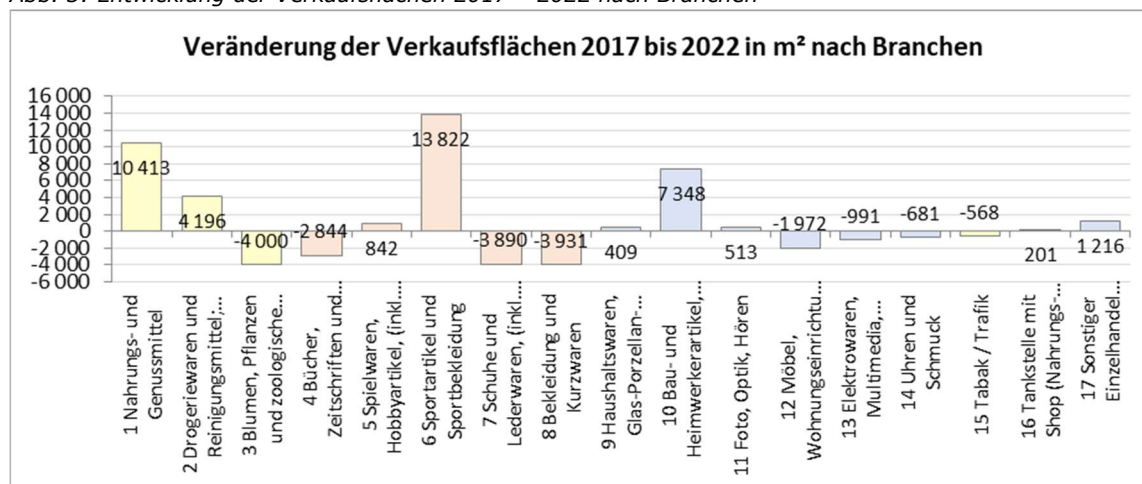
Datenquelle: Land Salzburg, Einzelhandelserhebung 2017 und 2022

Abb. 2: Entwicklung der Betriebe 2017 – 2022 nach Branchen



Datenquelle: Land Salzburg, Einzelhandelserhebungen 2017 und 2022

Abb. 3: Entwicklung der Verkaufsflächen 2017 – 2022 nach Branchen



Datenquelle: Land Salzburg, Einzelhandelserhebungen 2017 und 2022

Im Bereich der Güter des kurzfristigen Bedarfs (= gelb) blieb die Betriebsanzahl (-3 Betriebe) zwischen 2017 – 2022 landesweit nahezu konstant. Untergliedert man den „Kurzfristbedarf“ feiner nach Branchen, zeigen sich insgesamt (deutliche) Betriebszunahmen im Segment „Nahrungs- und Genussmittel“. Dem stehen vor allem in der Branche „Tabakwaren, Trafik“, aber auch bei „Drogerie- & Parfümeriewaren, Apotheken“, „Blumen, Pflanzen & zoologischen Artikeln“ und „Tankstellen mit Shop“ Rückgänge gegenüber. Die Verkaufsflächen für Güter des kurzfristigen Bedarfs wurden insgesamt weiter ausgedehnt (+3,2 % bzw. +10.242 m<sup>2</sup>). Diese Flächenzunahmen sind wiederum in erster Linie auf die Branche „Nahrungs- und Genussmittel“ zurückzuführen. In der Branche „Drogerie- & Parfümeriewaren, Apotheken“ ist die Diskrepanz zwischen rückläufigen Betriebszahlen und Verkaufsflächenerweiterungen auffallend<sup>12</sup>. Die stärksten Verkaufsflächenverluste im Segment „Kurzfristbedarf“ sind sowohl in absoluten Zahlen als auch prozentuell gesehen bei „Blumen, Pflanzen und zoologischen Artikel“ auszumachen.

Die Güter des mittelfristigen Bedarfs (= rot) sind insgesamt von den stärksten Standortreduktionen betroffen. Hier gingen -129 Betriebe (-7,5 %) seit dem Jahr 2017 verloren. Differenziert nach Branchen variieren dabei die Entwicklungen stark. Sehr deutliche Betriebsverluste sind vor allem in jenen Branchen zu beobachten, die von der Abwanderung wesentlicher Umsatzanteile zum Onlinehandel betroffen waren (-> Insolvenzen und Restrukturierungen): zuvorderst der Bekleidungshandel, aber auch der Schuh- und Buchhandel (vgl. *Regiodata 2023d*); Dem gegenüber können der „Spielwarenhandel“ (und insb. die hier inkludierten „Geschenkartikel- & Souvenirshops“) und der Sportartikelhandel die Betriebszahlen ausbauen. Insbesondere im Sportartikel-Sektor kommen die Betriebszuwächse auch in stark anwachsenden Verkaufsflächen zum Ausdruck - zurückzuführen auf den anhaltenden „Outdoorboom“ im Allgemeinen (z.B. Fahrradhandel) und den Ausbau von Verleihanteilen<sup>13</sup> im Speziellen. Trotz deutlicher Betriebsverluste, stiegen dadurch auch im mittelfristigen Bedarfsbereich die Verkaufsflächen insgesamt geringfügig an (+4.000 m<sup>2</sup> / 1,2 %).

Die Entwicklung der Güter des langfristigen Bedarfs (= blau) verlief strukturell sehr ähnlich. Abnahmen in der Betriebsanzahl (-23 Betriebe / -1,5 %), stehen Zunahmen bei den Verkaufsflächen (+5.842 m<sup>2</sup> / +1,4 %) gegenüber. Betriebsbezogen sind vor allem die Branchen „Haushaltswaren“, „Foto & Optik, Hörgeräte“, „Elektrowaren, Telekommunikation, Computer“ und „Uhren & Schmuck“ von Standortreduktionen betroffen. Die Verkaufsflächengewinne im langfristigen Bedarfsbereich werden fast ausschließlich von der Branche „Bau- und Heimwerkartikel, Gartenbedarf“ getragen – und hier sind diese wiederum in erster Linie auf den Ausbau der in dieser Branche enthaltenen Schauräume (von Handwerks- oder Produktionsbetrieben) zurückzuführen.

## „Wie unterschiedlich ist die Entwicklung in den einzelnen Bezirken des Landes?“

### Standortoptimierung im stationären Einzelhandel (überörtlich)

Räumlich gesehen führt die gesteigerte Wettbewerbsintensität im Einzelhandel zu einem verstärkten Fokus auf die Standortoptimierung<sup>14</sup>. Mit der Verlagerung auf die wettbewerbsfähigsten Standorte gehen Auswirkungen auf die flächendeckende Versorgung der Bevölkerung einher. Die angestrebte Versorgungsfunktion der Gemeinden, im Sinne einer gestreuten Schwerpunktbildung, wird davon ebenso beeinflusst wie die wohnnahe Einzelhandelsversorgung der Bevölkerung (in fußläufiger Distanz bzw. ohne Nutzung eines Autos). Die standortbezogenen Unterschiede vergrößern sich dabei (-> Ballung vs. Ausdünnung des Einzelhandelsbesatzes) – sowohl zwischen zentral und peripher gelegenen Regionen als auch zwischen größeren Städten (Versorgungszentren) und einwohnerschwächeren Kleingemeinden. Bei letztgenannten reduzieren sich die verbliebenen Einzelhandelsangebote häufig auf den kurzfristigen Bedarfsbereich, insbesondere auf die Nahversorgung, oder sie werden vollständig aufgegeben.

### Entwicklung nach Bezirken und Branchen

Die Letztauswertung des Salzburger Einzelhandels der Jahre 2009 bis 2017 (*siehe Schossleitner und Riedler 2019*) zeigte starke Betriebs- und Verkaufsflächenzuwächse im nördlichen Landesteil: Auf Ebene der Bezirke waren nur in der Stadt Salzburg und in Salzburg-Umgebung Betriebszunahmen bei gleichzeitiger Verkaufsflächenausdehnung zu registrieren. Als Ergebnis ballte sich der stationäre Einzelhandel Salzburgs mehr denn je im Zentralraum (und das v.a. in der Landeshauptstadt und deren Nahumgebung).

<sup>12</sup> U.a. erklärbar mit der Abnahme kleinstrukturierter Parfümeriegeschäfte, bei gleichzeitigem Ausbau großflächigerer Drogeriestandorte (DM, Bipa, Müller).

<sup>13</sup> Der Verleihanteil wurde jeweils als Teil der Verkaufsfläche erfasst.

<sup>14</sup> Die Standortqualität wird dabei bestimmt von (*nach Steinmann 1998*):

- den Ausgaben der Konsumenten im Einzugsgebiet (Kaufkraft der Wohn- bzw. Arbeitsbevölkerung),
- den alternativen Einkaufsmöglichkeiten (Konkurrenz),
- der Auswahl (Sortiment- bzw. Branchenmix),
- der Anfahrbarkeit (Erreichbarkeit),
- dem Ambiente und
- den Standortkosten;

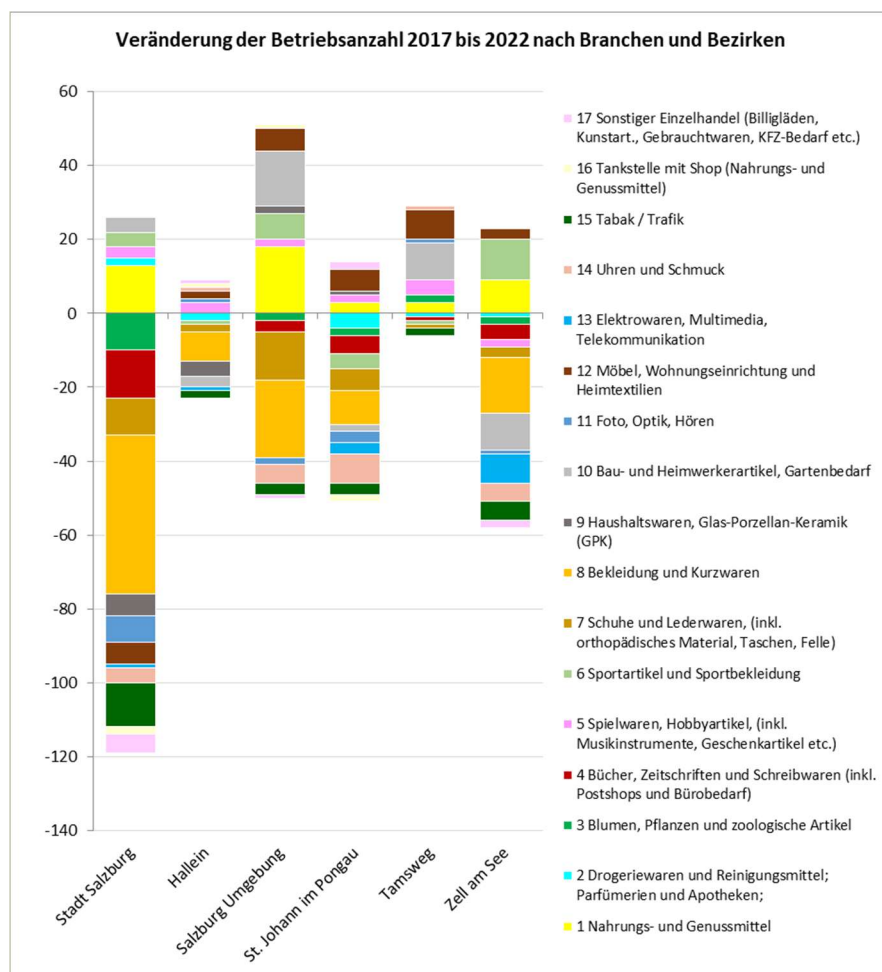
Wie in der *Tabelle 4* bzw. in den *Abbildungen 4* und *5* abzulesen - hier werden die unterschiedlichen Entwicklungen in den Bezirken detailliert nach Branchen aufgeschlüsselt - sieht man im aktuellen Untersuchungszeitraum (2017-2022) eine andere Dynamik:

Tab.4: Entwicklung Betriebe und Verkaufsflächen 2017 – 2022 nach Bezirken

Bezirke	Betriebe			Verkaufsflächen in m <sup>2</sup>			Betriebe je 1000 Einwohner		Verkaufsfl. in m <sup>2</sup> je Einwohner		Einw.
	2022	2017 - 2022	2017 – 2022 in %	2022	2017 - 2022	2017 – 2022 in %	2022	2017 – 2022 in %	2022	2017 – 2022 in %	2017 – 2022 in %
Stadt Salzburg	1 635	-93	-5,4	319 868	-5 598	-1,7	10,5	-7,2	2,1	-3,6	1,9
Hallein	363	-14	-3,7	67 082	-2 325	-3,3	5,9	-5,7	1,1	-5,3	2,1
Salzburg Umgebung	982	1	0,1	290 597	7 501	2,6	6,3	-3,7	1,9	-1,2	3,9
St. Johann im Pongau	797	-37	-4,4	172 504	11 064	6,9	9,8	-6,6	2,1	4,5	2,3
Tamsweg	209	23	12,4	40 111	3 790	10,4	10,4	13,9	2,0	11,9	-1,3
Zell am See	873	-35	-3,9	196 413	5 651	3,0	9,8	-5,7	2,2	1,0	2,0
<b>Land Salzburg</b>	<b>4.859</b>	<b>-155</b>	<b>-3,1</b>	<b>1.086.575</b>	<b>20.083</b>	<b>1,9</b>	<b>8,6</b>	<b>-5,4</b>	<b>1,9</b>	<b>-0,5</b>	<b>2,4</b>

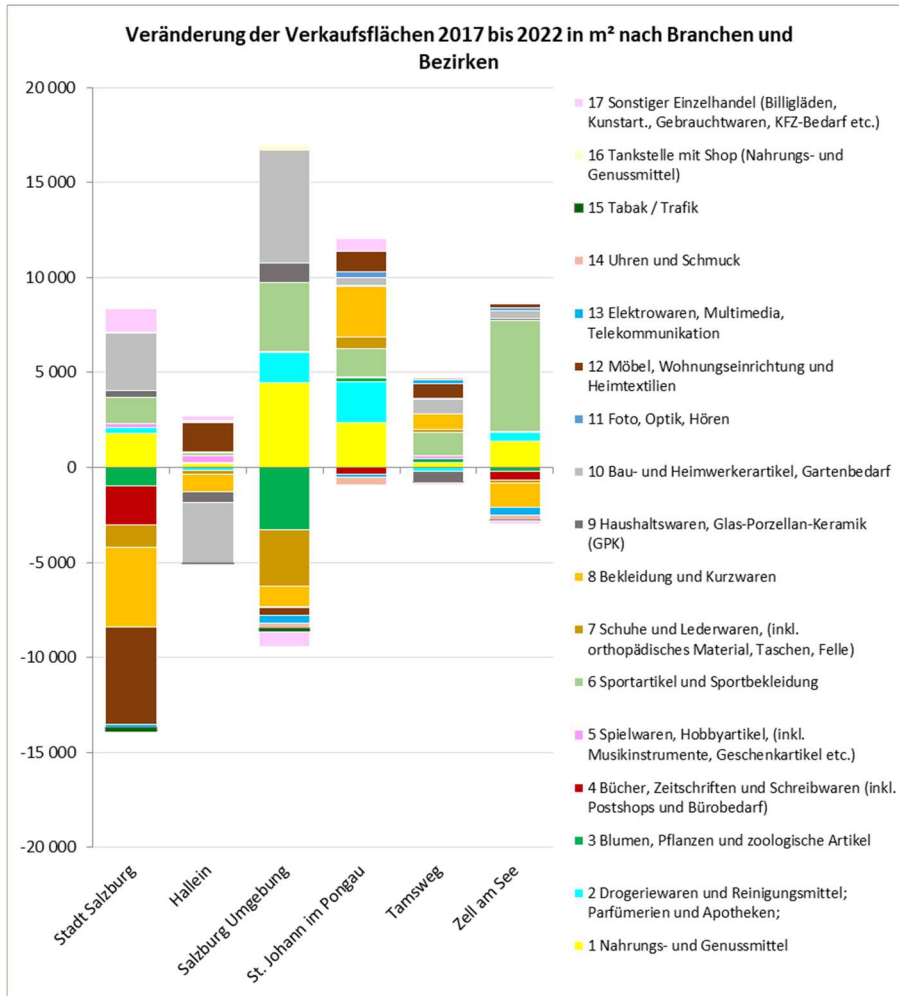
Datenquelle: Land Salzburg, Einzelhandelserhebungen 2017 und 2022

Abb. 4: Entwicklung der Betriebe 2017 -2022 nach Branchen und Bezirken



Datenquelle: Land Salzburg, Einzelhandelserhebungen 2017 und 2022

Abb. 5: Entwicklung der Verkaufsflächen 2017 -2022 nach Branchen und Bezirken



Datenquelle: Land Salzburg, Einzelhandelserhebungen 2017 und 2022

Ausgehend von einem hohen Einzelhandelsbesatz, erlebt die Stadt Salzburg im Bezirksvergleich aktuell (2017-2022) die größte Abnahme an Betrieben (-93 EH-Betriebe bzw. -5,4 %). Branchenbezogen ist für die starken Rückgänge vor allem der „Bekleidungshandel (inkl. Kurzwaren)“ verantwortlich. Allein in dieser Branche gingen - 43 Standorte verloren. In geringerem Ausmaß sind auch die Segmente „Bücher und Zeitschriften inkl. Postshops“, „Tabak / Trafik“, „Blumen, Pflanzen und zoologische Artikel“ sowie „Schuhe und Lederwaren“ von Standortreduktionen betroffen. Deutliche Betriebszuwächse kann die Landeshauptstadt nur in der Branche „Nahrungs- und Genussmittel“ (-> hierbei insb. Spezialitäten- und Süßwarengeschäfte) verzeichnen. Infolge der zahlreichen Geschäftsschließungen sind in der Stadt Salzburg auch die Verkaufsflächen rückläufig (-5.598 m²). Merkbar ausgedehnt werden hier allein die Geschäftsflächen in der Branche „Bau- und Heimwerkerartikel“ und im „Nahrungs- und Genussmittel“-Segment.

Einen ähnlichen Verlauf, wenngleich in abgeschwächter Form, nimmt die Entwicklung im Bezirk Hallein. Neben der Betriebsanzahl (-14) gehen auch hier die Verkaufsflächen der Ladengeschäfte zurück (-2.325 m²). Die Betriebsverluste sind wiederum in erster Linie auf die Abnahme von Bekleidungsgeschäften zurückzuführen. Als einzigem Bezirk sind in Hallein die Verkaufsflächen in der Branche „Bau- und Heimwerkerartikel“ rückläufig. Am deutlichsten wurden diese im Segment „Möbel, Wohneinrichtung und Heimtextilien“ ausgedehnt.

Im Bezirk Salzburg Umgebung blieben die Betriebszahlen konstant (+1), die Verkaufsflächen wurden jedoch mit +7.501 m² (+2,6 %) stark erweitert (-> großflächige Einzelhandelsformen im Stadt-Umland). Auch hier ist betriebsbezogen der größte Rückgang in der Branche „Bekleidung und Kurzwaren“ zu finden, zudem verlor der „Schuh- und Lederwarenhandel“ an Standorten. Im Schuhhandel, - wie auch bei „Blumen, Pflanzen und zoologische Artikel“ - kommen die Betriebsverluste auch in einer Reduzierung der Verkaufsflächen zum Ausdruck. Die Zunahmen - nach Betriebsanzahl und überproportional nach Verkaufsfläche - gehen im Bezirk Salzburg Umgebung auf die Branchen „Nahrungs- und Genussmittel“ bzw. „Bau- und Heimwerkerartikel (inkl. Schauräume)“ zurück (-> großflächige Verbraucher- & Baumärkte).

Die strukturelle Entwicklung des Einzelhandels ist in den Bezirken Sankt Johann und Zell am See sehr ähnlich: Bei jeweils rückläufigen Betriebszahlen (St. Johann: -37 / Zell am See: -35), werden hier die Verkaufsflächen (+11.064 m² / +5.651 m²) dennoch (stark) ausgedehnt. Insbesondere in St. Johann zeigt sich - mit der landesweit größten Verkaufsflächenerweiterung - eine starke Diskrepanz zwischen diesen beiden Entwicklungen. Augenscheinlich wird dies auch bei einem Blick auf die branchenbezogenen Entwicklungen. Während in St.

Johann, wie auch in den anderen Salzburger Landesteilen, die höchsten Betriebsverluste in der Branche „Bekleidung, Kurzwaren“ zu finden sind, zeigen sich hier in dieser Kategorie zugleich die stärksten Verkaufsflächenerweiterungen (-> neue großflächige Bekleidungsgeschäfte wie u.a. H&M Bischofshofen). Zunahmen sind in beiden Bezirken – wenn auch in unterschiedlichem Ausmaß – bei „Nahrungs- und Genussmitteln“ auszumachen. Auch die Verkaufsflächen in der Branche „Sportartikel“, und das insbesondere im Pinzgau, steigen weiter an (->Ausbau „Verleih/Verkauf“).

Die Entwicklung im Bezirk Tamsweg sticht im Bezirksvergleich heraus. Allein hier sind sowohl bei den Betrieben (+23 / 12,4 %) als auch bei den Verkaufsflächen (+3.790 m<sup>2</sup> / +10,4 %) deutliche Zunahmen zu beobachten. Dies ist zum einen mit dem geringeren EH-Ausgangsbestand (im Jahr 2017) erklärbar, zum anderen gehen die betriebsbezogenen Zuwächse v.a. auf die in den Branchen „Bau- und Heimwerkartikel“ und „Möbel, Wohnungseinrichtung, Heimtextilien“ enthaltenen „Schauräume“ (also nicht dem Einzelhandel im engeren Sinn) zurück. Unabhängig davon ist jedoch die größte Verkaufsflächenausdehnung im Bezirk Tamsweg im „Sportartikel“-Sektor zu finden.

**Als Ergebnis** der aktuellen Entwicklungen sieht man auf Ebene der Bezirke **im Jahr 2022** (vgl. Tab 4):

- ... Die eindeutig meisten EH-Betriebe in der Stadt Salzburg (1.635). Dahinter weisen die Bezirke Salzburg Umgebung (982), Zell am See (873) und St. Johann (797) einen ähnlich hohen EH-Bestand auf.
- ... Das größte Verkaufsflächenvolumen noch in Stadt Salzburg (319.868 m<sup>2</sup>). Knapp dahinter folgt bereits der Bezirk Salzburg Umgebung (290.597 m<sup>2</sup>)
- ... Die höchste einwohnerbezogene Betriebsdichte in der Stadt Salzburg mit 10,5 und Tamsweg mit 10,4 EH-Betriebe je 1.000 EW. Dem gegenüber bestehen die geringsten Betriebsdichten in Hallein (5,9 Betriebe / 1000 EW) und Salzburg Umgebung (6,3 Betriebe / 1000 EW).
- ... Die höchste Verkaufsflächendichte in Zell am See (2,2 m<sup>2</sup> / EW) und St. Johann (2,1 m<sup>2</sup> / EW). Auch hier zeigt der Bezirk Hallein im landesweiten Vergleich mit 1,1 m<sup>2</sup> VFL / EW einen deutlich unterdurchschnittlichen Wert.

„Wie stellt sich die kleinräumige Entwicklung auf Ebene der Planungsregionen und Gemeinden dar?“

**Kleinräumige Entwicklung auf Ebene der Planungsregionen und Gemeinden**

Die kleinräumige Entwicklung des Salzburger Einzelhandels wird auf Ebene der Planungsregionen (siehe Tab. 5 bzw. erläuternd dazu A1 im Anhang) und der Gemeinden dargestellt (siehe Kartenabbildungen 6 nach Betriebsanzahl und 7 nach Verkaufsfläche). Die kartografische Darstellung auf Gemeindeebene zeigt über alle Branchen hinweg die Zunahmen / Abnahmen von Betrieben und Verkaufsflächen jeweils in Absolutwerten. Bei generell starken Disparitäten zwischen der Betriebs- und Verkaufsflächenentwicklung, wird auch mit der kleinräumigen Betrachtung die veränderte Dynamik im Untersuchungszeitraum 2017-2022 deutlich sichtbar:

Tab. 5: Entwicklung Betriebe und Verkaufsflächen 2017 – 2022 nach Planungsregionen

Planungsregionen	Betriebe			Verkaufsflächen in m <sup>2</sup>			Betriebe je 1000 Einwohner		Verkaufsfl. in m <sup>2</sup> je 1000 Einwohner		
	2022	2017 - 2022	2017 – 2022 in %	2022	2017 - 2022	2017 – 2022 in %	2022	2017 – 2022 in %	2022	2017 – 2022 in %	2017 – 2022 in %
01 Flachgau Nord	123	11	9,8	22 573	2 517	12,5	5,4	6,1	989	8,7	3,5
02 Salzburger Seengebiet	267	-6	-2,2	52 364	1 092	2,1	5,7	-6,6	1 126	-2,5	4,7
03 Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden	2 066	-104	-4,8	516 498	-2 857	-0,6	9,7	-7,1	2 427	-2,9	2,5
04 Osterhorngruppe	161	7	4,5	19 030	1 151	6,4	5,6	1,6	660	3,5	2,9
05 Salzach-Tennengau	297	-9	-2,9	57 247	-2 380	-4,0	5,7	-5,1	1 097	-6,1	2,3
06 Lammertal	66	-5	-7,0	9 835	55	0,6	7,4	-8,1	1 105	-0,6	1,2
07 Unterer Salzachpongau	146	-6	-3,9	48 216	4 732	10,9	7,8	-6,3	2 592	8,2	2,5
08 Enns-Pongau	293	-9	-3,0	50 849	2 529	5,2	11,9	-7,3	2 057	0,6	4,6
09 Oberer Salzachpongau	215	-11	-4,9	52 090	2 710	5,5	8,2	-7,1	1 996	3,0	2,4
10 Gasteinertal	143	-11	-7,1	21 349	1 093	5,4	11,6	-4,8	1 737	8,1	-2,5
11 Lungau	209	23	12,4	40 111	3 790	10,4	10,4	13,9	1 990	11,9	-1,3
12 Unteres Saalachtal	58	-3	-4,9	6 335	-67	-1,0	10,2	-6,1	1 118	-2,2	1,2
13 Oberes Saalachtal	311	-5	-1,6	67 223	1 021	1,5	10,5	-3,4	2 266	-0,3	1,9
14 Oberpinzgau	210	-13	-5,8	41 299	122	0,3	9,2	-8,3	1 810	-2,3	2,7
15 Zeller Becken	249	-15	-5,7	75 629	4 185	5,9	11,0	-8,5	3 328	2,6	3,1
16 Unterpinzgau	45	1	2,3	5 927	390	7,0	5,8	4,6	763	9,4	-2,2
<b>Land Salzburg</b>	<b>4.859</b>	<b>-155</b>	<b>-3,1</b>	<b>1.086.575</b>	<b>20.083</b>	<b>1,9</b>	<b>8,6</b>	<b>-5,4</b>	<b>1.931</b>	<b>-0,5</b>	<b>2,4</b>

Datenquelle: Land Salzburg, Einzelhandelserhebungen 2017 und 2022

Abb. 6: Karte der Entwicklung der Betriebe im Einzelhandel 2017 – 2022 nach Gemeinden (in Absolutwerten)

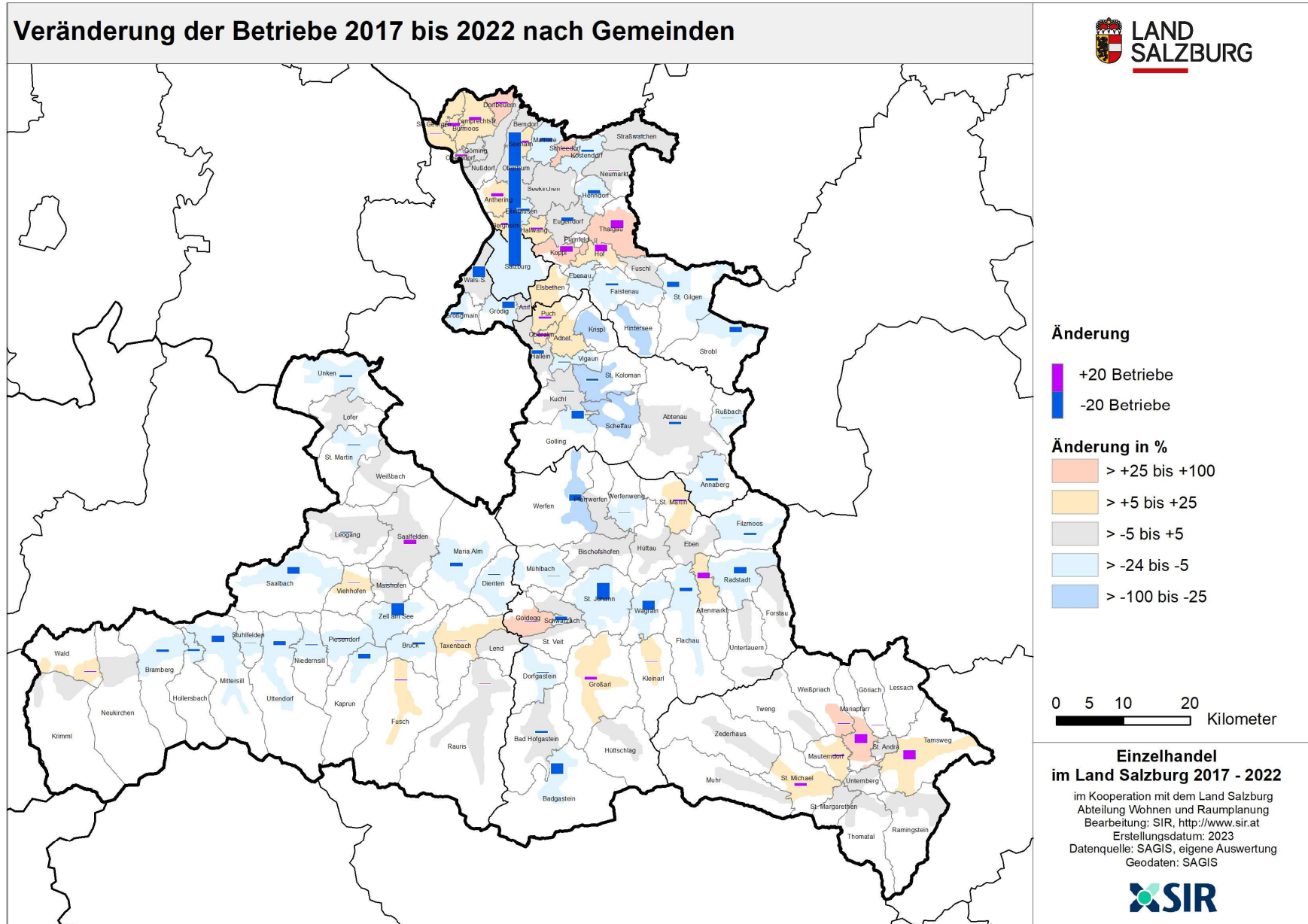
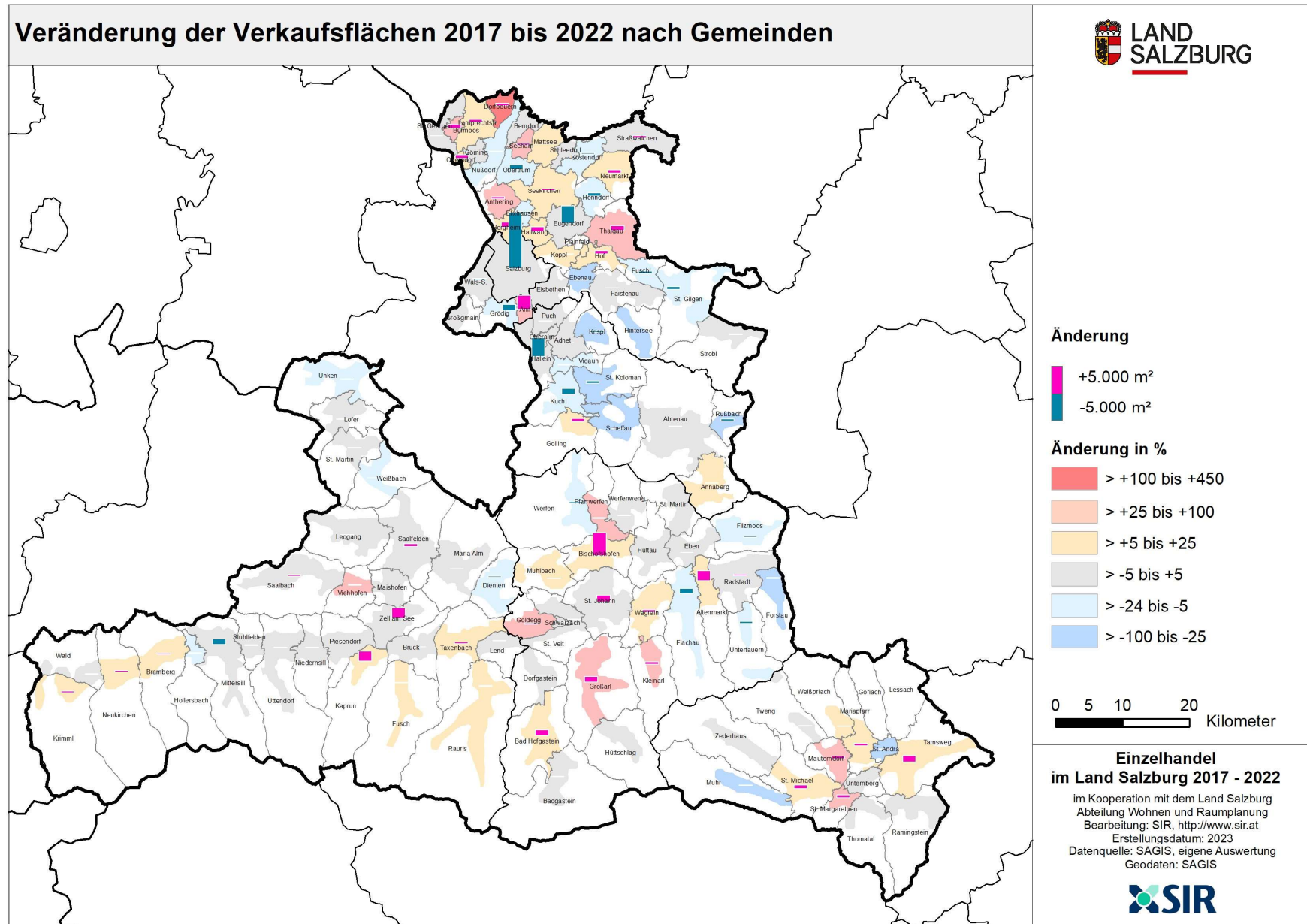




Abb. 7: Karte der Entwicklung der Verkaufsflächen im Einzelhandel 2017 – 2022 nach Gemeinden (in Absolutwerten)



Im nördlichen Landesteil zeigen Gemeinden mit bereits sehr hohem Einzelhandelsbesatz, wie die Stadt Salzburg und auch die beiden Handelsagglomerationen Wals-Siezenheim (-> Betriebsverluste) und Eugendorf (-> Abnahme der Verkaufsflächen), in absoluten Zahlen die größten Verluste<sup>15</sup>. Auffallend stark sind hingegen die Zunahmen im nördlichen Flachgau sowie in den stadtnah gelegenen Gemeinden der Osterhorngruppe. Hier folgt die Einzelhandelsentwicklung dem (überdurchschnittlichen) Bevölkerungswachstum. Im Bezirk Hallein werden Zugewinne im nördlichen Salzach-Tennengau von Verlusten in der Stadt Hallein (bzw. der südlich davon gelegenen Gemeinden) überlagert. Die Gemeinden in der Planungsregion Lammertal weisen durchgängig Rückgänge auf. Im Pongau und Pinzgau sind auf Gemeindeebene nur vereinzelt Betriebsgewinne sichtbar (u.a. in regionalen Versorgungszentren wie: Altenmarkt, Großarl, Bad Hofgastein oder Saalfelden). Zugleich sind auch hier Gemeinden mit hohem Einzelhandelsbestand (so auch die beiden Bezirkshauptstädte) von den stärksten Betriebsverlusten betroffen. In Summe gehen in den Bezirken Zell am See und St. Johann die meisten EH-Betriebe in den Planungsregionen Zeller Becken, Oberpinzgau und Gasteinertal verloren. Die großen Disparitäten zwischen abnehmenden Betriebszahlen bei gleichzeitiger Ausdehnung der Verkaufsflächen werden im Unteren Salzach-Pongau am offensichtlichsten. Hier ist mit Bischofshofen auch jene Gemeinde zu finden, die zwischen 2017 und 2022 die landesweit stärkste Verkaufsflächenausdehnung aufweist. Den rückläufigen Betriebszahlen zum Trotz, erweitern auch Zell am See und St. Johann ihre EH-Geschäftsflächen<sup>16</sup>. Im Bezirk Tamsweg zeigt sich eine zweigeteilte Entwicklung. Die zentraler gelegenen (einwohnerstärkeren) Gemeinden sind fast durchgängig von Betriebszugewinnen gekennzeichnet<sup>17</sup>, während in den peripher gelegenen Gemeinden der stationäre Einzelhandel entweder stagniert oder nicht (mehr) existiert.

Als Resultat der aufgezeigten Entwicklungen sind auf Ebene der Planungsregionen im Jahr 2022 die höchsten Ausstattungen mit Betrieben und Verkaufsflächen (= Betriebs- und Verkaufsflächendichte) in den südlichen Landesteilen zu finden (wie z.B. Enns-Pongau, Gasteinertal oder Zeller Becken). Eine Folge der hohen Tourismusintensität und der damit verbundenen Nachfrage. Eine auffallend niedrige Betriebs- und Verkaufsflächendichte besteht hingegen in den Regionen Flachgau-Nord, Salzburger Seengebiet, Osterhorngruppe oder Salzach-Tennengau. Hier trifft die vorhandene Einzelhandelsausstattung auf ein hohes Bevölkerungsvolumen / -wachstum (vgl. Tab. 5).

### Entwicklung nach Zentralörtlichkeit

Um der Veränderung der Einzelhandelsstruktur (2017 bis 2022) nach zentralörtlicher Funktion der Gemeinden nachgehen zu können - damit ist zugleich eine Analyse der EH-Entwicklung in Gegenüberstellung einwohnerstärkerer und -schwächerer Gemeinden möglich - wurde die im Landesentwicklungsprogramm 2003 angestrebte zentralörtliche Struktur (Einstufung der Zentralen Orte mit Stand 2017 -> siehe erläuternd ANHANG A2) herangezogen und ausgewertet. Hierbei ergibt sich folgendes Bild (siehe Tab 6):

Die Stufe A entspricht der Landeshauptstadt, mit den bereits zuvor aufgezeigten hohen Verlusten an Betrieben (-93 / -5,4 %) und auch Verkaufsflächen (-5.598 m<sup>2</sup>)<sup>18</sup>. In den zentralen Orten der Stufen A\*, B und C gingen ebenso durchgängig EH-Betriebe verloren. Die prozentuell höchsten Negativ-Raten sind hier in der ZO-Stufe C zu registrieren (-4,3 %). Relativ konstant blieb die Betriebsanzahl hingegen in der Zentralitätsstufe D<sup>19</sup>

Auch in den nicht als zentrale Orte eingestuften Gemeinden mit mehr als 1.500 Einwohnern (-24 Betriebe) sind die Betriebszahlen stark rückläufig, vergleichsweise gering fallen die Betriebsverluste in Nicht-ZO-Gemeinden mit weniger als 1.500 Einwohnern (-5 Betriebe) aus. Es sei jedoch erwähnt, dass der Wegfall eines einzelnen Betriebes (und dessen Versorgungsfunktion) für einwohnerschwächere Gemeinden bedeutend schwerer wiegt.

Die Verkaufsflächen wurden mit Ausnahme der Landeshauptstadt (Stufe A) in allen Zentralitäts-Stufen weiter ausgedehnt. Trotz rückläufiger Betriebszahlen sind die größten VFL-Erweiterungen in der Stufe A\* (+8.222 m<sup>2</sup>) und in den nicht als Zentrale Orte eingestuften Gemeinden >1.500 Einwohnern (+7.445 m<sup>2</sup>) zu finden, die höchsten Zuwachsraten hingegen in den Zentralen-Orten der Stufe D (+10,4 %).

Damit kann abschließend festgestellt werden, dass sich die letztmals (2009 bis 2017) aufgezeigte, durchgängige Ballung des stationären Einzelhandels in den höherrangigen Zentralen Orten abgeschwächt hat: Die EH-Entwicklung im Land Salzburg zeigt sich in den zurückliegenden 5 Jahren insgesamt „diverser“ (und ist dadurch auch schwieriger zu interpretieren).

<sup>15</sup> In den Jahren 2009 bis 2017 (vgl. Schossleitner und Riedler 2019) vereinten diese drei Gemeinden noch 63,1 % des gesamten Verkaufsflächenzuwachs des Landes auf sich.

<sup>16</sup> -> Schließung kleinstrukturierter Betriebe bei Ausbau neuer großflächiger Betriebe (in Zell am See insb. im Sportartikel-Segment).

<sup>17</sup> Die landesweit stärksten Betriebszuwächse 2017-2022 sind in Tamsweg und Mariapfarr zu finden (jeweils +8 Betriebe -> u.a. auch auf neue Schauräume zurückzuführen).

<sup>18</sup> Die Stärke als Tourismusdestination war während der Corona-Phase eine Achillesferse des Einzelhandelsstandorts. Insbesondere im Stadtzentrum setzt ein großer Teil der Shops auf die Zielgruppe der Touristen (vgl. EHL 2023).

<sup>19</sup> Aufgrund von Bevölkerungszuwächsen, reduzierte sich jedoch auch in der ZO-Stufe D die Betriebsdichte (=Betriebe je 1.000 EW), aber abgeschwächt im Vergleich mit den anderen Zentralitätsstufen.

Tab. 6: Betriebe und Verkaufsflächen im Einzelhandel 2017 – 2022 nach Zentralörtlichkeit (gemäß LEP 2003)

Zentralörtliche Stufe	Betriebe			Verkaufsflächen in m <sup>2</sup>			Betriebe je 1000 Einwohner		Verkaufsfl. in m <sup>2</sup> je Einw.		Einw.
	2022	2017 - 2022	2017 - 2022 in %	2022	2017 - 2022	2017 - 2022 in %	2022	2017 - 2022 in %	2022	2017 - 2022 in %	2017 - 2022 in %
A (Landeshauptstadt Salzburg)	1 635	-93	-5,4	319 868	-5 598	-1,7	10,5	-7,2	2 059	-3,6	1,9
A*	823	-11	-1,3	238 054	8 222	3,6	10,8	-3,3	3 133	1,5	2,1
B	283	-3	-1,0	67 944	1 785	2,7	7,6	-6,4	1 826	-2,9	5,7
C	421	-19	-4,3	67 042	3 750	5,9	10,5	-6,0	1 679	4,0	1,8
D	317	0	0,0	47 511	4 479	10,4	7,5	-1,5	1 128	8,8	1,5
kein Zentraler Ort (>= 1.500 Einw.)	1 183	-24	-2,0	318 196	7 161	2,3	6,6	-5,0	1 763	-0,8	3,1
kein Zentraler Ort (< 1.500 Einwohner)	197	-5	-2,5	27 960	284	1,0	6,2	-2,5	886	1,0	0,0
<b>Land Salzburg</b>	<b>4 859</b>	<b>155</b>	<b>-3,1</b>	<b>1 086 575</b>	<b>20 083</b>	<b>1,9</b>	<b>8,6</b>	<b>-5,4</b>	<b>1 931</b>	<b>-0,5</b>	<b>2,4</b>

Datenquelle: Land Salzburg, Einzelhandelserhebungen 2017 und 2022

„Welche Standortlagen innerhalb des Gemeindegebietes profitieren, welche erleben einen Bedeutungsrückgang?“

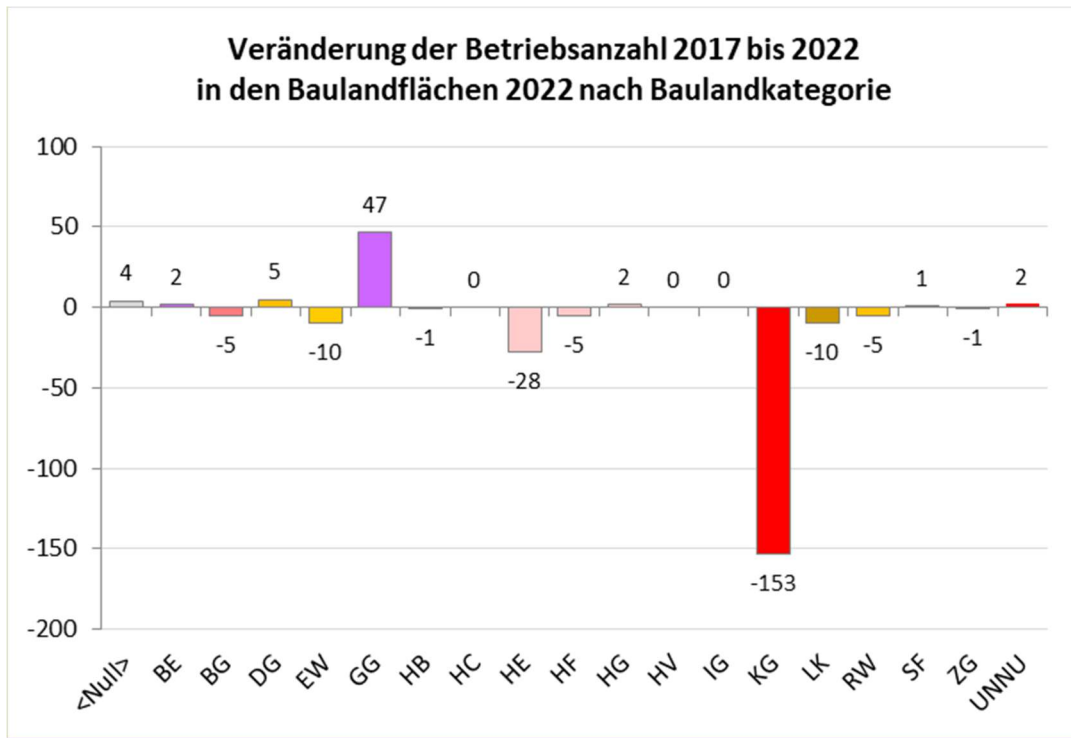
### Bedeutungsveränderung von Standortlagen / -typen (innerörtlich)

Auch innerörtlich vollzieht sich im stationären Einzelhandel eine (weitere) Ausdifferenzierung in „Gunst- und Ungunstlagen“. Einerseits sucht der Einzelhandel nach belebten, innerörtlichen/-städtischen Lagen (z. B. an Verkehrsknoten wie Bahnhöfen oder in der Nähe zu anderen Ladengeschäften / Dienstleistungen). Andererseits hält die Nachfrage nach sehr gut mit dem Auto erreichbaren Standorten, zumeist in Ortsrandlagen gelegen, an (z.B. großräumig an Autobahnabfahrten, kleinräumig an Kreisverkehren). Die „Verlierer“ innerhalb des Gemeindegebiets sind die Standorte „dazwischen“: innerörtliche / -städtische Nebenlagen mit geringer Frequenz bzw. Einzelstandorte die von „Ballungseffekten“ (wie z. B. von „Magnetgeschäften“ mit hoher Besucherfrequenz) nicht profitieren können (vgl. *Regiodata 2023a* bzw. *Schossleitner und Riedler 2019*). Der innerörtlichen EH-Entwicklung 2017 bis 2022 in den Salzburger Gemeinden wird nachfolgend mit der Auswertung der Einzelhandelsstandorte nach Baulandkategorien und Siedlungstypen nachgegangen:

### Innerörtliche Entwicklung nach Baulandkategorien

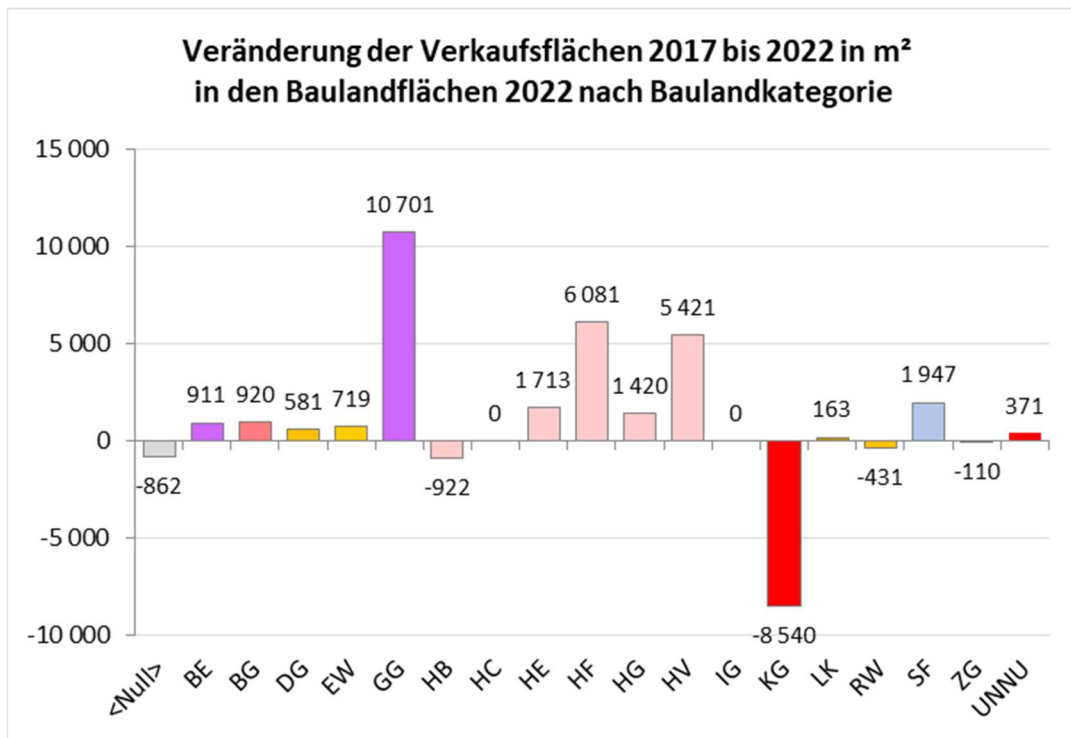
Mit der Analyse der Standorte aller Salzburger EH-Betriebe nach ihrer Lage im bestehenden Bauland laut Flächenwidmungsplan (Baulandwidmung Stand 2022 / exakter am 2.1.2023) lässt sich feststellen wie die Entwicklung der Betriebe (siehe Abb. 8) und Verkaufsflächen (siehe Abb. 9) zwischen 2017 und 2022 innerhalb des derzeitigen Baulandes verlaufen ist:

Abb. 8: Entwicklung der Betriebe 2017 – 2022 nach Baulandkategorien



Datenquelle: Land Salzburg, Einzelhandelserhebungen 2017 und 2022; Baulandkategorien / -widmung 2022<sup>20</sup>

Abb. 9: Entwicklung der Verkaufsflächen 2017 – 2022 nach Baulandkategorien



Datenquelle: Land Salzburg, Einzelhandelserhebungen 2017 und 2022; Baulandkategorien / -widmung 2022

<sup>20</sup> Baulandkategorien: Reines Wohngebiet (RW), Erweitertes Wohngebiet (EW), Gebiete für den förderbaren Wohnbau (FW), Kerngebiet (KG), Ländliches Kerngebiet (LK), Dorfgebiet (DG), Betriebsgebiet (BE), Gewerbegebiet (GG), Industriegebiet (IG), Zweitwohnungsgebiet (ZG), Gebiet für Handelsgroßbetriebe (HG im Detail: Verbrauchermärkte - HV, C&C-Märkte - HC, Fachmärkte - HF, Bau-, Möbel- oder Gartenmärkte - HB, Einkaufszentren - HE), Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe (BG), Sonderfläche (SF); „<NULL>“ steht in diesen Diagrammen für Gebiete außerhalb von gewidmeten Baulandflächen, „UNNU“ für Gebiete mit übereinanderliegenden Nutzungsarten („Schichtenwidmung“)

In den zurückliegenden 5 Jahren zeigen sich sehr hohe Zuwächse an Betrieben (+47) und auch Verkaufsflächen (+10.701 m<sup>2</sup>) innerhalb der im Jahr 2022 als Gewerbegebiete (GG) gewidmeten Bereiche. Vielfach ist das mit dem Aus- bzw. Neubau von Schauräumen (im Rahmen von Handwerks- und Produktionsbetrieben) erklärbar.

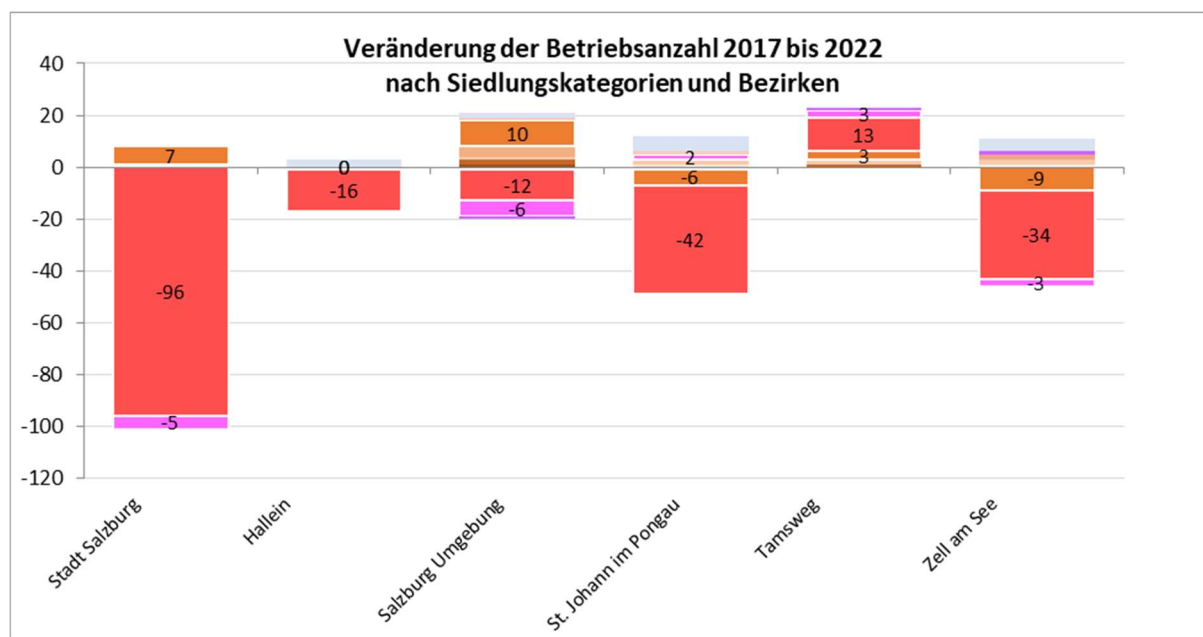
Dieser Entwicklung steht eine noch deutlichere und anhaltende (vgl. Schossleitner und Riedler 2019) Abnahme an Betrieben innerhalb von jenen Baulandkategorien gegenüber, die üblicherweise Orts- und Stadtzentren bzw. angrenzende Wohnbereiche kennzeichnen. Dazu gehören „Kerngebiete / KG“ (-153 Betriebe<sup>21</sup>), „Ländliche Kerngebiete / LK“ und „Erweiterte Wohngebiete / EW“ (jeweils -10 Betriebe). In diesen zentrennahen Widmungskategorien gehen die Betriebsverluste (insg. -173 Betriebe) auch mit einer Reduktion der Verkaufsflächen einher (-7.658 m<sup>2</sup>).

Gemessen an der Betriebszahl, war auch erstmals die Entwicklung innerhalb der als Handelsgroßbetriebe gewidmeten Flächen rückläufig (-32 Betriebe). Dafür ist vor allem die Teilkategorie „Einkaufszentren / HE“ (-28 Betriebe) verantwortlich<sup>22</sup>. Insgesamt wurden die Verkaufsflächen in den Handelsgroßbetriebskategorien jedoch weiter ausgedehnt (+13.713 m<sup>2</sup>). Am stärksten fielen die VFL-Zunahmen bei Fachmärkten / HF und Verbrauchermärkten /HV aus. Abseits der als Handelsgroßbetriebe gewidmeten Flächen, sind relativ deutliche VFL-Erweiterungen auch in der Kategorie Sonderflächen / SF zu sehen.

### Innerörtliche Entwicklung nach Siedlungstypen

Das Land Salzburg verfügt seit dem Jahr 2018 auch über eine räumlich äußerst feingliedrige, landesweite Kategorisierung der Siedlungsstruktur (vgl. Dollinger 2019). Damit ist es möglich, jedem Einzelhandelsbetrieb anhand seiner Lage einem Siedlungstypen zuzuweisen und daraufhin die Entwicklung der Betriebe (siehe Abb. 10) und Verkaufsflächen (siehe Abb. 11) innerhalb dieser Siedlungstypen zu betrachten:

Abb. 10: Entwicklung der Betriebsanzahl 2017 bis 2022 nach Siedlungstypen und Bezirken

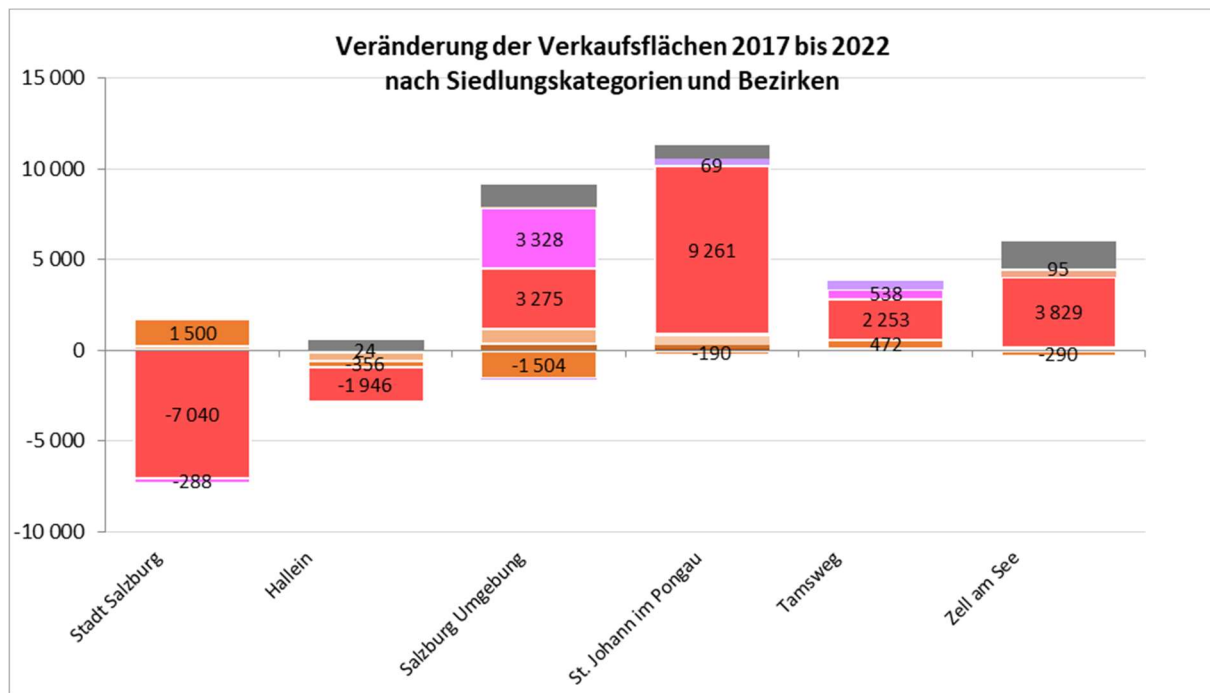


Datenquelle: Land Salzburg, Einzelhandelserhebungen 2017 und 2022 / Kategorisierung der Siedlungsstruktur

<sup>21</sup>Die Betriebsverluste in Kerngebieten gehen vorrangig auf die Bezirke Stadt Salzburg (-66 Betriebe) und St. Johann (-43 Betriebe) zurück.

<sup>22</sup> Die Abnahme an Einzelhandelsbetrieben in Einkaufszentren kann zum Teil auf bestehende Leerstände (Forum1, Kiesel) oder diverse Formen der Nachnutzung (wie Gastronomie oder einzelhandelsnahe Dienstleistungen) zurückgeführt werden. Bei einem gleichzeitigen Anstieg der Verkaufsflächen in der Widmungskategorie „Einkaufszentren“, spricht dies aber in erster Linie für eine Vergrößerung der betriebsbezogenen Geschäftsflächen.

Abb. 11: Entwicklung der Verkaufsflächen 2017 bis 2022 nach Siedlungstypen und Bezirken



Datenquelle: Land Salzburg, Einzelhandelserhebungen 2017 und 2022 / Siedlungskategorien

#### Legende einzelhandelsrelevanter Siedlungstypen:

- ohne Siedlungskategorie
- 14 Nicht definierbare Siedlungsform, als kompakter Siedlungskörper nicht abgrenzbar
- 13 Sonstige Nutzungen (Tourismus, Sportanlagen etc.)
- 12 Sonstige Nutzungen (Gewerbe, Handel)
- 11 Periodische Siedlungsformen
- 10 Hauptort
- 8 Große Siedlung

Während die Mehrzahl der ausgewerteten Siedlungstypen auf Landesebene, sowohl hinsichtlich der Betriebsanzahl als auch der Verkaufsflächen, zwischen 2017 und 2022 vergleichsweise konstant blieb, sind die deutlichsten innerörtlichen Veränderungen im stationären Einzelhandel am Siedlungstyp „Hauptort“ ablesbar (vgl. Abb. 10 & 11 / jeweils rote Füllung): In Summe gingen in den Hauptorten der Salzburger Gemeinden im Untersuchungszeitraum --187 Betriebe, d.h. knapp -5 Prozent von 3.915 Betrieben im Jahr 2017, verloren. Diese Rückgänge decken sich mit der Auswertung der zentrennahen Baulandkategorien und dokumentieren sehr eindrücklich den anhaltenden<sup>23</sup> Betriebsverlust der Stadt- und Ortszentren. Diesen Betriebsrückgängen zum Trotz (und auch entgegen der Entwicklung in den zentrennahen Widmungskategorien) werden in den Hauptorten die Verkaufsflächen jedoch weiterhin ausgedehnt (+9.632 m<sup>2</sup> / +1,4 %). Dies ist damit erklärbar, dass der Siedlungstyp „Hauptort“ weitere Bereiche umfasst und dadurch VFL-Rückgänge in den Ortskernen / Stadtzentren kompensiert werden.

Bei einer differenzierten Betrachtung nach Bezirken, geht der Großteil der landesweiten Betriebsverluste innerhalb der als Hauptort kategorisierten Siedlungsflächen auf die Stadt Salzburg zurück: Allein hier gingen im aktuellen Betrachtungszeitraum -96 Betriebe! verloren<sup>24</sup>. Auch in den weiteren Salzburger Bezirken sind die Hauptort-Siedlungen von Betriebsrückgängen geprägt: Am deutlichsten zeigt sich das noch in den Bezirken St. Johann (-42) und Zell am See (-34), etwas abgeschwächt in Hallein (-16) und Salzburg Umgebung (-12). Nur im Bezirk Tamsweg sind in den „Hauptort-Siedlungen“ Betriebszugewinne (+13) zu finden. Infolge der aufgezeigten Betriebsverluste, gehen in der Stadt Salzburg und im Bezirk Hallein auch die Verkaufsflächen im Siedlungstyp Hauptort zurück. Anders in St. Johann,<sup>25</sup> Zell am See und Salzburg-Umgebung: Hier wurden trotz Betriebsrückgängen die Geschäftsflächen in den Hauptorten erweitert.

<sup>23</sup> Zwischen 2009 und 2017 gingen bereits landesweit -7 % der Betriebe in den Hauptorten verloren (vgl. Schossleitner und Riedler 2019).

<sup>24</sup> Diese Entwicklung wird durch die Auswertung nach Baulandkategorien bestätigt: In der Stadt Salzburg ging zwischen 2017 und 2022 auch die Betriebsanzahl in den zentrennahen Widmungskategorien Kerngebiete / KG (-66) und Erweiterte Wohngebiete / EW (-14) deutlich zurück.

<sup>25</sup> Im Bezirk Sankt Johann ist die stärkste Diskrepanz zwischen Betriebsrückgängen (-41) und Verkaufsflächenanstiegen (+9.261 m<sup>2</sup>) sichtbar.

### **Innerörtliche Einzelhandelsstruktur 2022 nach Siedlungstypen und Baulandkategorien**

Im Jahr 2022 befinden sich damit in den Hauptorten der Salzburger Gemeinden noch ca. 77 % aller Einzelhandelsbetriebe und 65 % der gesamten Verkaufsflächen. Die Auswertung nach Widmungskategorien zeigt, dass in den (üblicherweise) zentrumnah gelegenen Baulandkategorien (= „Kerngebiete“, „Ländliche Kerngebiete“ und „Erweiterte Wohngebiete“) insgesamt 62 % der gesamten Salzburger EH-Betriebe, aber nur 31 % der landesweiten Verkaufsflächen situiert sind.

Dem gegenüber bestehen innerhalb der Flächen für Handelsgroßbetriebswidmungen (nur) 13 % der stationären EH-Geschäfte, diese nehmen jedoch einen enormen Anteil von 45 % an den Verkaufsflächen ein. Allein die Widmungskategorie „Bau-, Möbel- oder Gartenmärkte – HB“ umfasst hierbei rund 19 % der gesamten Verkaufsflächen im Land Salzburg.

Eine detaillierte Auswertung der innerörtlichen Entwicklung des stationären Einzelhandels nach Siedlungstypen (*siehe Tab. A3*) und Baulandkategorien (*siehe Tab. A4*) und jeweils nach Bezirken findet sich in tabellarischer Form im Anhang<sup>26</sup>.

---

<sup>26</sup> Auffallend sind hierbei (u.a.) die stark vom Landesschnitt abweichenden Werte im Bezirk Salzburg Umgebung. Wie in *Tabelle A4* ersichtlich, finden sich mit Stand 2022 zum einen in den zentrenahen Widmungskategorien deutlich unterdurchschnittliche Betriebs- (47,9 % zu 61,6 %) und VFL-Anteile (16,5 % zu 31,1 %). Dies zeigt sich auch bei Betrachtung nach Siedlungstypen (*siehe Tab. A3*) in der Kategorie Hauptort: Betriebsanteil 54 % zu 77 % bzw. VFL-Anteil 29 % zu 55 %.

Überdurchschnittlich im Vergleich zum Landesschnitt fallen im Bezirk Salzburg Umgebung hingegen die Quoten für die Handelsgroßbetriebswidmungen aus – 17,6 % (zu 12,5 %) der Betriebe und 59,7 % (zu 45,2 %) der Verkaufsflächen liegen in diesen Widmungskategorien (die Widmungskategorie Bau-, Möbel- oder Gartenmärkte / HB umfasst im Bezirk Salzburg Umgebung allein 34,7 % der gesamten VFL des Bezirkes).

### 3. SCHWERPUNKT NAHVERSORGUNG

„Wie hat sich das Nahversorgungsangebot im Land Salzburg entwickelt?“

**Definitionen:**

Als (potentielle) Nahversorger werden gegenständlich großflächige Lebensmittel-Märkte (INTERSPAR, MAXIMARKT, BILLAPLUS u. a.), Supermärkte (BILLA, SPAR, MPREIS, u. a.) und Lebensmittel-Diskonter (HOFER, LIDL, PENNY, T&G, u.a.) verstanden, d. h. sogenannte „Vollversorger“ mit einer Verkaufsfläche (VFL) größer als 200 m<sup>2</sup> sowie Minimärkte und Tankstellenshops, d. h. sogenannte „Teilversorger“ mit einer VFL von 30 m<sup>2</sup> bis 200 m<sup>2</sup>. Diese Betriebsformen zeichnen sich durch ein breites Lebensmittelangebot und ein nahversorgungsrelevantes Gemischtwarensortiment aus (insb. mit Drogeriewarenanteil i.S. Hygieneartikel).

Unter Einbezug der Lage wird Nahversorgung im engeren Sinn (gemessen am Nahversorgungsgrad der Bevölkerung) als wohnnahe, fußläufige Versorgung mit Lebensmitteln und Gemischtwaren (des täglichen Bedarfs) definiert.

**Entwicklung nach räumlichen Ebenen**

Landes- und Bezirksebene

Von den derzeit starken Veränderungen im stationären Einzelhandel zeigt sich im Untersuchungszeitraum 2017 bis 2022 der Lebensmittelhandel noch vergleichsweise unbeeindruckt<sup>27</sup> (siehe Tab. 7):

Tab. 7: Nahversorgungs-Betriebe und -Verkaufsflächen im Einzelhandel 2017 – 2022 nach Bezirken

Bezirk	Betriebe			Verkaufsflächen in m <sup>2</sup>			Betriebe je 1000 Einwohner		Verkaufsfl. in m <sup>2</sup> je Einwohner		
	2022	2017 - 2022	2017 – 2022 in %	2022	2017 - 2022	2017 – 2022 in %	2022	2017 – 2022 in %	2022	2017 – 2022 in %	2017 – 2022 in %
Stadt Salzburg	100	-2	-2,0	61 057	1 704	2,9	0,64	-3,8	0,39	0,9	1,9
Hallein	33	-6	-15,4	19 077	164	0,9	0,54	-17,1	0,31	-1,2	2,1
Salzburg Umgebung	98	3	3,2	54 833	5 234	10,6	0,63	-0,7	0,35	6,4	3,9
St. Johann im Pongau	70	4	6,1	37 194	2 353	6,8	0,86	3,7	0,46	4,4	2,3
Tamsweg	18	0	0,0	9 735	231	2,4	0,89	1,3	0,48	3,8	-1,3
Zell am See	82	-6	-6,8	44 733	692	1,6	0,93	-8,6	0,51	-0,4	2,0
<b>Land Salzburg</b>	<b>401</b>	<b>-7</b>	<b>-1,7</b>	<b>226 629</b>	<b>10 378</b>	<b>4,8</b>	<b>0,71</b>	<b>-4,0</b>	<b>0,40</b>	<b>2,3</b>	<b>2,4</b>

Datenquelle: Land Salzburg, Einzelhandelserhebungen 2017 und 2022

Im Jahr 2022 können landesweit 401 Geschäfte als Nahversorger eingestuft werden: Davon 301 Vollversorger (>200 m<sup>2</sup> VFL) und 100 Teilversorger (<200 m<sup>2</sup> VFL); Die gesamten Nahversorgungsbetriebe vereinen eine Verkaufsfläche von insgesamt 226.629 m<sup>2</sup> auf sich<sup>28</sup>. Wie der Einzelhandel im Allgemeinen ist auch die Entwicklung des Nahversorgungsangebotes im Land Salzburg vom Strukturwandel gekennzeichnet. Die Auswertung der Bestandsdaten der Vergleichsjahre 2017 und 2022 zeigt landesweit leicht abnehmende Betriebszahlen (-7 Betriebe / -1,7 %) bei einer gleichzeitig relativ deutlichen Ausdehnung der Verkaufsflächen (+10.378 m<sup>2</sup> / +4,8 %). Unter Berücksichtigung des Bevölkerungszuwachses (+2,4 %) sank in den zurückliegenden 5 Jahren im Nahversorgungssegment demzufolge die Geschäftsdichte auf rund 0,7 Betriebe je 1.000 EW (-4 %), während die Verkaufsflächendichte auf 0,4 m<sup>2</sup> je EW (+2,3 %) weiter anstieg. Die

<sup>27</sup> Einerseits kaufen umwelt- und gesundheitsbewusste Konsumenten teurere Produkte, andererseits profitieren LM-Diskonter von der gegenwärtigen sozioökonomischen Situation. Zudem zeigt sich der Lebensmittelhandel nach wie vor gegen das Internet relativ immun. Auch das Bevölkerungswachstum lässt ein (weiteres) strukturelles Wachstum erwarten (vgl. EHL 2023).

<sup>28</sup> Der Anteil der Nahversorger an den gesamten Einzelhandelsbetrieben im Land Salzburg liegt damit aktuell bei 8,3 %. Diese Nahversorgungsbetriebe umfassen dabei aber 20,9 % der gesamten Verkaufsflächen.



Verkaufsflächenerweiterungen werden auch betriebsbezogen sichtbar: Aktuell weisen die Salzburger Nahversorger im Schnitt bereits 565 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf (im Jahr 2017 waren es noch 530 m<sup>2</sup> VFL je Betrieb).

Auf Bezirksebene stehen Anstiege von Nahversorgungsbetrieben in St. Johann (+4) und Salzburg Umgebung (+3), Rückgänge in Hallein (-6), Zell am See (-6) und der Stadt Salzburg (-2) gegenüber. Im Bezirk Tamsweg blieb die Betriebsanzahl konstant. Die nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen wurden hingegen in allen Salzburger Bezirken vergrößert. Die kräftigsten Verkaufsflächenzunahmen, sowohl in absoluten Zahlen als auch in Prozent, verzeichneten die Bezirke Salzburg Umgebung (+5.234 m<sup>2</sup> / +10,6 %) und St. Johann (+2.352 m<sup>2</sup> / +6,8 %). Prozentuell gesehen sticht die Abnahme an Nahversorgungsbetrieben im Bezirk Hallein (-15,4 %) negativ heraus - auch im Bezirk Zell am See zeigen sich beträchtliche Verluste (-6,8 %).

Als Ergebnis weist die einwohnerbezogene Nahversorgungsausstattung auf Bezirksebene (nach wie vor) eine Zweiteilung des Landes aus: Die Gebirgsgaue liegen sowohl hinsichtlich der Betriebs- als auch der Verkaufsflächendichte klar über dem Landesschnitt. Ebenso einheitlich zeigen die Bezirke des Salzburger Zentralraums, auch aufgrund des höheren Bevölkerungsvolumens, unterdurchschnittliche Quoten (*siehe Tab. 7*).

Das bestätigt sich auch auf kleinregionaler Ebene: Die höchsten Verkaufsflächen- und Betriebsdichten sind (u.a.) im Zeller Becken, Gasteinertal oder Oberpinzgau zu finden. Die Region mit den geringsten Verkaufsdichten im Nahversorgungsegment sind durchgängig im nördlichen Teil Salzburgs gelegen: Lammertal, Osterhorngruppe oder Salzach-Tennengau. Insbesondere die Planungsregionen Lammertal (-33,3 %), das Obere Saalachtal (-17,4 %) und der Salzach-Tennengau (-12,1 %) waren im aktuellen Untersuchungszeitraum (2017-2022) auch von den stärksten Betriebsrückgängen an Nahversorgern betroffen (*Auswertung der Nahversorgungsentwicklung nach Planungsregionen im Detail siehe Anhang A5*).

### Gemeindeebene

Die Nahversorgung mit Lebensmitteln ist in Salzburg in weiten Teilen des Landes noch intakt. So sind - insb. Dank der Kaufkraftzuflüsse aus dem Tourismus - im Pinzgau und Pongau fast alle Gemeinden noch gut mit Nahversorgungsmöglichkeiten ausgestattet. Einzige Ausnahme ist hier Untertauern, auf dessen Gemeindegebiet sich kein Nahversorger befindet. Dem gegenüber haben anhaltende (*vgl. Schossleitner und Riedler 2019*) Rückgänge an Nahversorgern in den zurückliegenden 5 Jahren im Tennengau deutliche Spuren hinterlassen: In Annaberg ist der Ortsteil Lungötz nicht mehr nahversorgt, in den Gemeinden Krispl (Gaissau) und St. Koloman schlossen die letzten (vollwertigen) Nahversorger. Nach wie vor kein Nahversorger besteht in Scheffau am Tennengebirge. Differenzierter stellt sich die Lage im Flachgau dar: In Dorfbeuern kam ein Nahversorger hinzu, in Köstendorf fiel hingegen der letzte Nahversorger weg; Als Ergebnis verfügen mit Stand 2022 fünf Flachgauer Gemeinden - neben Köstendorf sind das Göming, Plainfeld, Hintersee und Ebenau - über keine umfassende Nahversorgungsausstattung. Im Lungau konzentriert sich der Bestand des Nahversorgungsangebotes überwiegend auf die zentral gelegenen Gemeinden Tamsweg und Sankt Michael, aber auch Mauterndorf oder Mariapfarr. Positiv zu erwähnen sind auch die peripherer gelegenen Gemeinden St. Margarethen, Muhr, Ramingstein oder Zederhaus, in denen zumindest noch ein (letzter) Nahversorger besteht. Sechs der insgesamt fünfzehn Lungauer Gemeinden verfügen jedoch über keine innerörtliche Nahversorgungsmöglichkeit (Göriach, Lessach, St. Andrä, Thomatal, Unternberg und Weißpriach).

Aktuell müssen damit 15 der insgesamt 119 Salzburger Gemeinden (um zwei mehr als noch im Jahr 2017) ohne ein Nahversorgungsangebot auf ihrem Gemeindegebiet auskommen<sup>29</sup>. Die Ursachen dafür sind vielfältig. Neben der Wettbewerbsentwicklung durch großflächige, autokundenorientierte Standorte mit weiträumigen Einzugsgebieten („Einkauf am Arbeitsweg“) sind diese u.a. in der fehlenden Nachfragebasis für eine umfassendes Lebensmittel- und Gemischtwarensortiment oder in der Nachfolge-Problematik bei inhabergeführten Betrieben („Greißlern“) zu finden.

---

<sup>29</sup> Von den gelisteten Gemeinden ohne Nahversorgungsangebot können bei einer erweiterten Nahversorgerdefinition als „eingeschränkt versorgt“ eingestuft werden: Sankt Koloman und Göming (LM-Anteil Lagerhaus), Plainfeld und Krispl/Gaissau (Dorfbox) sowie Köstendorf und Ebenau (jeweils Bäckerei mit LM-Sortiment);

## Entwicklung nach (kategorisierter) Zentralörtlichkeit

Die Analyse der Entwicklung des Nahversorgungsangebotes nach der (einwohnerbezogenen) Größe der Standortgemeinde - umgesetzt anhand der Auswertung nach kategorisierter Zentralörtlichkeit (siehe Tab. 8)<sup>30</sup> - zeigt für den aktuellen Untersuchungszeitraum 2017-2022 zum Teil deutliche Verlagerungen zur Letzttauswertung (vgl. Schossleitner und Riedler 2019):

Tab. 8: Nahversorgungs-Betriebe und -Verkaufsflächen 2017 – 2022 nach (kategorisierter) Zentralörtlichkeit

Zentrale Orte	Betriebe			Verkaufsflächen		
	2022	2017 - 2022	2017 - 2022 in %	2022	2017 - 2022	2017 - 2022 in %
<b>Kategorie I:</b> ZO-Stufe A und A*	161	-8	-4,7	101.939	2.329	2,3
<b>Kategorie II:</b> ZO-Stufe B, C und D sowie alle Gemeinden mit mehr als 1.500 Einwohnern	214	3	1,4	119.162	8.921	8,1
<b>Kategorie III:</b> alle anderen Gemeinden mit weniger als 1.500 Einwohnern	26	-2	-7,1	5.528	-872	-13,6
<b>Land Salzburg gesamt</b>	<b>401</b>	<b>-7</b>	<b>-1,7</b>	<b>226.629</b>	<b>10.378</b>	<b>4,8</b>

Datenquelle: Land Salzburg, Einzelhandelserhebung 2017 und 2022

### Legende:

(Kategorie I) Stadt Salzburg, Bischofshofen, Hallein, St Johann im Pongau, Saalfelden am Steinernen Meer, Zell am See, Tamsweg

(Kategorie II) Abtenau, Altenmarkt im Pongau, Bad Gastein, Bad Hofgastein, Bürmoos, Golling an der Salzach, Hof bei Salzburg, Kuchl, Lofer, Mattsee, Mauterndorf, Mittersill, Neukirchen am Großvenediger, Neumarkt am Wallersee, Oberndorf bei Salzburg, Radstadt, Schwarzach im Pongau, Seekirchen am Wallersee, St Gilgen, St Michael im Lungau, Strasswalchen, Taxenbach, Thalgau, Wagrain sowie alle Gemeinden mit mehr als 1.500 Einwohnern

(Kategorie III) Alle anderen Gemeinden (mit weniger als 1.500 Einwohnern)

Entgegen der Entwicklung in den Jahren 2009 bis 2017 (+9 Betriebe), ist im aktuellen Betrachtungszeitraum in der Kategorie I, den höchstrangigen Zentralen Orten der Stufen A und A\*, eine beträchtliche Abnahme der Betriebszahlen (-8 Betriebe) zu registrieren. Dennoch wurden hier, infolge des Ausbaus großflächigerer Standorte, die Verkaufsflächen der Nahversorger weiter ausgedehnt (+2.329 m<sup>2</sup>).

Einzig in der Kategorie II (= ZO-Stufen B, C und D / inkl. Gemeinden >1.500 EW) stiegen aktuell die Betriebszahlen (+3 Betriebe) und noch kräftiger die Verkaufsflächen (+8.921 m<sup>2</sup> / +8,1 %) der Nahversorgungsbetriebe an. Auch hier kehrte sich die Entwicklung im Abgleich mit der Letzttauswertung um (damals -6 Betriebe). Anzumerken ist zudem, dass bei ausschließlicher Betrachtung der ZO-Stufen B, C und D (also ohne den in dieser Kategorie zugeordneten „nicht ZO-Gemeinden >1.500 EW“) die Zugewinne an Nahversorgern in den zurückliegenden 5 Jahren noch stärker ausgeprägt wären (+8 Betriebe). Zu den überproportionalen Verkaufsflächenanstiegen in der Kategorie II trugen sicherlich auch die (zahlreich umgesetzten) Erweiterungsmöglichkeiten von bestehenden Verbrauchermärkten bei<sup>31</sup> (siehe dazu auch Anhang: „Raumplanerische Steuerung im Nahversorgungssegment“).

Die Gemeinden mit weniger als 1.500 EW (= Kategorie III) mussten hingegen - bei ohnehin bereits geringer Nahversorgungsausstattung - weitere Verluste hinnehmen (bereits 2009-2017: -4 Betriebe). Allein in dieser Kategorie sind im aktuellen Betrachtungszeitraum sowohl die Betriebszahlen (- 2) als auch die Verkaufsflächen (-872 m<sup>2</sup>) der Nahversorger rückläufig.

<sup>30</sup> Kategorisierung gemäß abgestufter Erfordernis einer Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe - in Abhängigkeit von Zentralitätsstufe bzw. Einwohnerzahl (siehe ROG 2009 i.d.F. der Novellen 2017 Anlage 1 zu §32 Abs1);

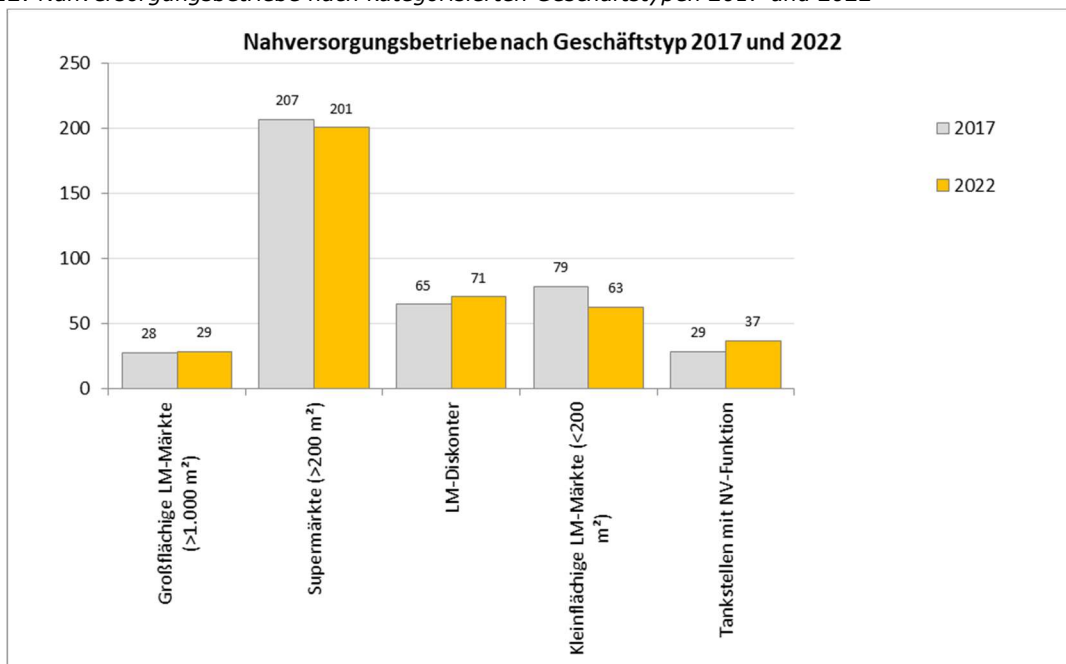
<sup>31</sup> Anmerkung: „Die mit den ROG-Novellen 2017 vorgenommenen Änderungen haben für die Ausbaumöglichkeiten von am 01.01.2018 bestehenden Handelsbetrieben in der Kategorie Verbrauchermärkte in mittleren (= Kategorie II) ... Gemeinden weitreichende Konsequenzen: sie ermöglichen eine Vergrößerung auf 600 m<sup>2</sup> ... Verkaufsfläche“ (vgl. SCHMIDJELL & GINZINGER 2018, S. 158);

## Entwicklung nach (kategorisierten) Geschäftstypen

Mit der nachfolgenden Auswertung nach kategorisierten Geschäftstypen<sup>32</sup> (siehe Abb. 12) soll in erster Linie der Entwicklung von größer strukturierten Nahversorgern (= Vollversorger >200 m<sup>2</sup> VFL wie großflächige LM-Märkte + Supermärkte + LM-Diskonter) in Gegenüberstellung mit kleinstrukturierten Nahversorgern (= Teilversorger <200 m<sup>2</sup> VFL wie kleinflächige LM-Märkte + Tankstellenshops mit NV-Funktion) nachgegangen werden.

Insgesamt gesehen stagnierte die Zahl der „Vollversorger“ im Land Salzburg in den zurückliegenden 5 Jahren nahezu (+ 1 Betrieb), die „Teilversorger“ waren hingegen von starken Standortreduktionen betroffen (-8 Betriebe). Bei einer differenzierten Betrachtung nach kategorisierten Geschäftstypen stellt sich die Entwicklung folgendermaßen dar:

Abb. 12: Nahversorgungsbetriebe nach kategorisierten Geschäftstypen 2017 und 2022



Datenquelle: Land Salzburg, Einzelhandelserhebungen 2017 und 2022

### „Großflächige Lebensmittel-Märkte“

Die Anzahl der großflächigen Lebensmittel-Märkte (>1.000 m<sup>2</sup> VFL wie Maximarkt, Interspar, Billaplus, Eurospar / ohne Diskonter) blieb im Betrachtungszeitraum konstant (+1 Betrieb / +1.162 m<sup>2</sup> VFL). Damit bestehen mit Stand 2022 landesweit 29 großflächige LM-Märkte<sup>33</sup>, die eine Gesamtverkaufsfläche von 64.333 m<sup>2</sup> aufweisen. Die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung beträgt demgemäß 2.218 m<sup>2</sup> je Betrieb.

### „Supermärkte“

Der bedeutendste Geschäftstyp im Nahversorgungssegment sind sicherlich die „Supermärkte“ (= Vollversorger >200 bis 1.000 m<sup>2</sup> VFL, wie Spar, Billa, Adeg, MPreis, Nah&Frisch, Unimarkt etc.). Von 2017 bis 2022 ist in dieser Kategorie ein Rückgang von 207 auf 201 Betriebe zu registrieren, zugleich wurden jedoch die Verkaufsflächen um +3.042 m<sup>2</sup> ausgedehnt (-> u.a. wiederum auf Erweiterungsmöglichkeiten bei bestehenden Supermärkten zurückzuführen). Die Salzburger Supermärkte umfassen im Jahr 2022 Geschäftsflächen von insgesamt 102.056 m<sup>2</sup> und halten damit einen Anteil von rund 45 % an den gesamten Verkaufsflächen im Nahversorgungssegment. Die Konzentration im Lebensmittelsektor zeigt sich an den beiden „Marktführern“ SPAR und BILLA (Rewe). Diese beiden Lebensmittelketten vereinen 141 der insgesamt 201 Supermarkt-Standorte im Land Salzburg auf sich. Bei einem Blick auf die weiteren Marktteilnehmer ist vor allem die Expansion von MPreis beachtenswert (+5 Standorte).

### „Lebensmittel-Diskonter“

Die Lebensmittel-Diskonter (wie Hofer, Lidl, Penny, Norma, T&G und Tamdi) sind im Nahversorgungssegment die Profiteure der gegenwärtigen sozioökonomischen Situation (-> inflationsbedingte Kaufkraftverluste). Das zeigt sich auch in einem Anstieg der Betriebszahlen. Landesweit wurden seit dem Jahr 2017 die LM-Diskonter-Standorte von 65 auf 71 ausgebaut, die Verkaufsflächen dabei von 44.038 m<sup>2</sup> auf 50.670 m<sup>2</sup> erweitert. Den größten Anteil in diesem Segment nimmt im Land Salzburg nach wie vor der Marktteilnehmer „Hofer“ mit 31 Filialen ein.

<sup>32</sup> Die Kategorisierung der Nahversorgungsbetriebe nach Geschäftstypen wurde für den aktuellen Betrachtungszeitraum (2017-2022) angepasst<sup>32</sup>. Die Darstellung weicht damit von der Letztbewertung 2009-2017 ab und ist nicht vergleichbar (siehe Schossleitner und Riedler 2019).

<sup>33</sup> Anmerkung: Der neue EUROSPAR in Obertrum war zum Erhebungszeitpunkt noch nicht eröffnet.

### „Kleinflächige Lebensmittel-Märkte“

Diese Kategorie beinhaltet neben kleinflächigen Filialisten (<200 m<sup>2</sup>, wie v.a. Spar-, Nah&Frisch- und ADEG-Märkte) auch inhabergeführte Geschäfte („Greißler“), „internationale Märkte“ (türkisch, arabisch etc.) und Bio- und Reformläden mit nahversorgungsrelevantem Gemischtwarensortiment. Diese kleinstrukturierten Lebensmittel- und Gemischtwarengeschäfte waren in den zurückliegenden 5 Jahren von den größten Umbrüchen, in Form von Abnahmen, betroffen: Gab es im Jahr 2017 landesweit noch 79 Betriebe, die dieser Kategorie zugeordnet werden konnten, sind davon im Jahr 2022 nur noch 63 Standorte übrig (= -16 Betriebe bzw. -20 %!).

### „Tankstellen-Shops mit Nahversorgungsfunktion“

Während kleinflächige LM-Märkte zurückgehen, bauen Tankstellenshops ihr nahversorgungsrelevantes Sortiment aus, sie werden dadurch zu „Minimärkten“ (wie Billa Stop&Shop/unterwegs, Merkur Inside, Spar Express, OneStop&Shop). Die Anzahl dieser als Nahversorger eingestuft Tankstellenshops wuchs im Vergleichszeitraum auch beträchtlich an: um +8 Betriebe, auf derzeit 37 Standorte;

Durch diese entgegengesetzte Entwicklung, wird im Segment der „Teilversorger“ der Rückgang an kleinstrukturierten Lebensmittel- und Gemischtwarengeschäften zumindest zahlenmäßig etwas abgemildert. Räumlich gesehen können Tankstellenshops diese Nahversorgungs-Verluste (im fußläufigen Bereich) jedoch nicht kompensieren: Kleinflächige Lebensmittel- und Gemischtwarengeschäfte gehen überwiegend in integrierte Lagen verloren, der Ausbau von Tankstellenshops erfolgt naturgemäß entlang von Hauptverkehrs- bzw. Ausfallstraßen in Ortsrandlagen (und das vorwiegend im Umfeld der Stadt Salzburg oder von regionalen Zentren).

### **Geschäftstypen mit eingeschränkter Nahversorgungsfunktion**

Auch Bäckereien, Fleischhauereien, Lagerhäuser oder Hofläden erweitern ihr (Lebensmittel)Sortiment und tragen damit in Teilen zur Nahversorgung der Salzburger Bevölkerung bei. Die Nahversorgungsfunktion dieser Betriebsformen ist jedoch in erster Linie durch die geringere Lebensmittelsortimentstiefe und -breite und das nicht (kaum) vorhandene Gemischtwarenangebot limitiert. All diese Betriebsformen wurden daher nicht bei den Auswertungen zur Nahversorgung (im engeren Sinne) berücksichtigt.

Wie schon bei der Letztauswertung der Jahre 2009 bis 2017 (-13,1 %), ging auch im aktuellen Betrachtungszeitraum (2017-2022) die Anzahl der Bäckereien weiterhin zurück (-5.1 % bzw. Reduktion von 257 auf 244 Standorte). Bei den Fleischhauereien fiel der Rückgang prozentuell gesehen (-10,2 %) noch stärker aus (Reduktion von 88 auf 79 Standorte). In den noch bestehenden Geschäften erweitern sowohl Bäckereien als auch Fleischhauereien oftmals ihr Lebensmittelangebot, v. a. in Form von Kühlregalen mit Grundsortiment an Lebensmitteln (zudem werden auch die Gastronomieanteile erweitert: Cafés oder Imbisse;).

Lagerhäuser treten, neben ihrer („traditionellen“) Funktion als Getränkemarkt, zunehmend als Vermarkter regionaler Produkte in Erscheinung. Derzeit (Stand 2022) stehen an 37 Lagerhausstandorten im Land Salzburg insgesamt in etwa 3.635 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Getränke- und Lebensmittelhandel zur Verfügung.

Der Trend zu regionalen Produkten, manifestiert sich auch in der Ausweitung des Direktverkaufs von bäuerlichen Produkten. 2022 wurden landesweit über 40 Bauern- bzw. Hofläden mit Verkaufspersonal (und regelmäßigen Öffnungszeiten) erfasst. Neben hofeigenen Produkten werden hier zumeist auch regionale Produkte vermarktet. Abseits des schmalen Sortiments, ist die Nahversorgungsfunktion von Hofläden jedoch aufgrund der beschränkten Öffnungszeiten und der zumeist peripheren Lage eingeschränkt.

*Abb. 13: Neue Selbstbedienungsformen im Salzburger Lebensmittel-Einzelhandel*



Quelle: Richard Schossleitner 2022

Zudem vertreiben Landwirte hofeigene Produkte vermehrt über verschiedenste Selbstbedienungsformen<sup>34</sup> (Hütten, Verkaufsecken, Automaten usw.). Im aktuellen Betrachtungszeitraum sind auch weitere Formen der Selbstbedienung im Lebensmittelsegment neu hinzugekommen (-> Reduktion Personalkosten): E-Kioske (19x) und Dorfboxen / Dorfhäusl (3x). Während die Nahversorgungsfunktion der E-Kioske aufgrund des Sortiments (Snacks, Getränke etc.) sehr eingeschränkt ist, wird durch Dorfboxen / Dorfhäusl zumindest die Grundversorgung mit Lebensmitteln in kleineren Gemeinden aufrechterhalten bzw. gestärkt (siehe Plainfeld, Krispl / Gaissau oder auch Fuschl).

### „Wie stellt sich die innerörtliche Nahversorgungssituation dar?“

Um differenzierte Aussagen zur innerörtlichen Nahversorgungssituation der Salzburger Bevölkerung treffen zu können, reicht ein Blick auf die Gemeindeebene nicht aus. Zum einen können Gemeinden, die über keinen eigenen Nahversorger verfügen, in Teilgebieten durch Nachbargemeinden „mitversorgt“ werden. Zum anderen können bei Gemeinden mit einem oder mehreren Nahversorgern sowohl in Ortskernen als auch auf Ortschaftsebene Versorgungsdefizite bestehen. Diesen Zusammenhängen wird mit der innerörtlichen Entwicklung des Nahversorgungsangebotes nach Baulandkategorien und anhand der Darstellung der Nahversorgungssituation der Salzburger Wohnbevölkerung in fußläufiger Wegedistanz nachgegangen:

#### Innerörtliche Entwicklung des Nahversorgungsangebots (nach Baulandkategorien)

Wie die Durchsicht der beiden Zeitstände (2017 und 2022) des Einzelhandelsdatenbestands zeigt, ist die innerörtliche, räumliche Entwicklung im Salzburger Nahversorgungssegment von einer anhaltenden Schließung kleinstrukturierter Lebensmittel- und Gemischtwarengeschäfte (Teilversorger), vorrangig in integrierten Lagen (Ortskernbereiche und/oder wohnnahe innerstädtische Nebenlagen), geprägt. Der Aus- bzw. Neubau von großflächigeren Nahversorgungsbetrieben (Vollversorger >200 m<sup>2</sup> / insb. Diskonter) findet hingegen überwiegend an autoorientierten Ortsrandlagen statt<sup>35</sup> (siehe dazu auch „Entwicklung nach Geschäftstypen“). Diese allgemeinen Aussagen bestätigen sich auch bei einem Blick auf die Baulandkategorien in denen die Nahversorger liegen (siehe Tab. 9):

Tab. 9: Nahversorgungs-Betriebe und -Verkaufsflächen im Einzelhandel 2017 – 2022 nach Baulandkategorien

	kein Bauland (hier: <NULL>)	Betriebsgebiet (BE)	Gebiet für Beherbergungs- großbetrieb (BG) e (BG)	Dorfgebiet (DG)	Erweitertes Wohngebiet (EW)	Gewerbegebiet (GG)	Einkaufszentren - HE	Fachmärkte - HF	Verbrauchermärkte - HV	Kerngebiet (KG)	Ländliches Kerngebiet (LK)	Reines Wohngebiet (RW)	Sonderfläche (SF)	Zweitwohnungsgebiet (ZG)	unterschiedliche Nutzungs- arten und Widmungen (Schichtenwidmung: UNNU)	Gesamtergebnis
Betriebe 2022	14	26		8	81	59	37	2	72	63	20		14	1	4	401
Betriebe 2017-22	-2	-3	-1	2	0	2	-1	-1	10	-11	-5	-2	3	0	2	-7
VFL 2022 in m <sup>2</sup>	5 154	13 764		1 503	29 353	28 850	54 308	950	61 768	21 605	4 591		1 585	56	3 142	226 629
VFL 2017-22	169	92	-630	363	1 862	155	294	-3 100	12 787	-1 042	-1 262	-152	200	0	642	10 378

Datenquelle: Land Salzburg, Einzelhandelserhebung 2017 und 2022

Nach wie vor befindet sich zwar eine bedeutende Anzahl der Nahversorgungsbetriebe (insg. 164 von 401 Betrieben) in und um die Ortszentren (erweitertes Wohngebiet: 81, Kerngebiet: 63, ländliches Kerngebiet: 20 Betriebe), zugleich sind diese Lagen von den anhaltenden (vgl. Schossleitner und Riedler 2019) Betriebsverlusten am stärksten betroffen. Allein in Kerngebieten und Ländlichen Kerngebieten gingen in den zurückliegenden 5 Jahren insgesamt -16 Nahversorgungsbetriebe verloren!

26 bzw. 59 Nahversorgungsbetriebe liegen im Jahr 2022 in Betriebsgebieten und Gewerbegebieten, also in Baulandwidmungen die üblicherweise nicht zentrumsnah sind. Dazu kommen 111 Betriebe in Handelsgroßbetriebswidmungen - teilweise innerhalb, vielfach aber außerhalb von Zentrumsanlagen. Vor allem in der Widmungskategorie Verbrauchermärkte / HV ist zwischen 2017 und 2022 eine Zunahme an Betrieben (+ 10 Betriebe) und eine sehr deutliche Ausdehnung an Verkaufsflächen zu beobachten (+12.787 m<sup>2</sup>).

<sup>34</sup> Um die Selbstbedienungsformen des Direktvertriebes ab Hof umfassend erfassen zu können, müsste eine gesonderte Erhebung durchgeführt werden.

<sup>35</sup> Wie immer, bestätigen Ausnahmen die Regel (u. a.): Neubau Billa in Dorfbeuern (wenngleich nicht im Ortszentrum), MPreis in Golling (in integrierter Lage und gemeinsamem Bau mit Seniorenheim), Umwandlung bestehender Bäckereien in „Minimärkte“ (Forstau oder Fusch) oder Aufrechterhaltung von Dorfläden (z.B. Grödig / Fürstenbrunn);

Ähnliche Tendenzen zeigen sich übrigens auch bei der Auswertung nach Siedlungstypen, die hier aber nicht im Detail dargestellt wird: z.B. gingen seit 2017 landesweit 10 (der insgesamt 294 bestehenden) Nahversorgungs-Betriebe in „Hauptorten“ verloren (sowie jeweils 2 in „großen bzw. mittelgroßen Siedlungen“). Im Siedlungstyp „Sonstige Nutzungen (Gewerbe, Handel)“ stiegen hingegen die Betriebszahlen an (+4 Betriebe).

### Nahversorgungssituation der Wohnbevölkerung in fußläufiger Wegedistanz (= Nahversorgungsgrad)

Nahversorgungsgrad: Mit dem Nahversorgungsgrad wird der Anteil der im fußläufigen Einzugsbereich von 500 m bzw. 1.000 m von Nahversorgern lebenden Wohnbevölkerung dargestellt.

Tab. 10: Nahversorgungssituation der Salzburger Wohnbevölkerung 2022 (nach Wegedistanzen)

Bezirke	Anteil der Wohnbevölkerung nach Wegedistanzen zum nächstgelegenen Nahversorger in %		
	0 bis 500 m	500 bis 1000 m	Über 1.000 m
Stadt Salzburg	72,9	22,1	5,0
Hallein	26,5	21,6	51,9
Salzburg Umgebung	23,1	31,7	45,2
St. Johann	32,0	26,6	41,4
Tamsweg	24,0	22,1	53,9
Zell am See	31,0	27,6	41,3
<b>Land Salzburg</b>	<b>39,8</b>	<b>26,2</b>	<b>34,0</b>

Datenquelle: Land Salzburg, Einzelhandelserhebung 2017 und 2022

Aktuell (mit Stand 2022) können im gesamten Land Salzburg 39,8 % der Wohnbevölkerung einen Nahversorger in einer Entfernung von maximal 500 m und zudem 26,2 % in einer Entfernung von maximal 1.000 m erreichen. Im Umkehrschluss gilt damit etwas mehr als ein 1/3 der Salzburger Bevölkerung als nicht nahversorgt, der nächstgelegene Nahversorger liegt hier über 1.000 m entfernt (siehe Tab. 10). Ein Abgleich mit der Letztauswertung aus dem Jahr 2017 zeigt, dass es zwischen den Kategorien zu einem „Austausch“ kam: Während die nahversorgte Wohnbevölkerung innerhalb einer fußläufigen Distanz von 500 m abnimmt, stieg der Anteil der Wohnbevölkerung mit einer Wegedistanz zwischen 500 und 1.000 m zum nächstgelegenen Nahversorger an. Als Resultat dieser gegenläufigen Entwicklungen erhöhte sich die als nicht nahversorgt geltende Wohnbevölkerung (> 1.000 m) im Land Salzburg geringfügig. Der Abnahme kleinstrukturierter LM-Märkte in integrierten Lagen (Ortszentren) und dem weiteren Ausbau großflächigerer Nahversorgungsbetriebe in autoorientierten Ortsrandlagen zum Trotz, konnte damit die innerörtliche Nahversorgungssituation der Salzburger Bevölkerung in fußläufiger Wegedistanz weitgehend stabil gehalten werden.

Wenig überraschend weist auf Bezirksebene (ebenso wie auf Gemeindeebene) die Stadt Salzburg den eindeutig höchsten Nahversorgungsgrad auf. 72,9 % der Stadt-Salzbürger besitzen eine Nahversorgungsmöglichkeit in einer Wegedistanz von 500 m. Darüber hinaus können 22,1 % das nächstgelegene Lebensmittel- und Gemischtwarengeschäft innerhalb von 1.000 m erreichen. Damit sind in der Landeshauptstadt nur rund 5 % der Wohnbevölkerung nicht nahversorgt (im fußläufigen Einzugsbereich).

In den Bezirken Hallein (51,9 %) und Tamsweg (53,9 %) befindet sich hingegen für mehr als die Hälfte der Wohnbevölkerung die nächste Nahversorgungsmöglichkeit in einer Entfernung von über 1.000 m. Im Bezirk Hallein sind in den zurückliegenden 5 Jahren hierbei auch die stärksten Anstiege zu beobachten<sup>36</sup>. In Tamsweg ist die geringe Nahversorgungsquote in erster Linie auf die zahlreichen, peripher gelegenen Gemeinden ohne örtliches Nahversorgungsangebot zurückzuführen.

In den Salzburger Gebirgsgauen St. Johann und Zell am See ist der tendenziell höhere Anteil an nahversorgter Bevölkerung, neben den hohen Verkaufsflächen- und Betriebsdichten (-> nur eine Gemeinde hat keinen örtlichen Nahversorger), auch mit den topografisch bedingten, kompakteren Siedlungsstrukturen erklärbar. Hier sind jeweils knapp 60 % der Bevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich vom nächsten Nahversorger wohnhaft.

Dem gegenüber weist der Bezirk Salzburg-Umgebung, aufgrund der dispersen Siedlungsstruktur und der Vielzahl an kleinen Ortschaften ohne Nahversorgungsangebot - mit in etwa 55 % - einen vergleichsweise geringen Nahversorgungsgrad auf. Insbesondere der Nahversorgungsgrad in einer Wegedistanz von 500 m fällt hier

<sup>36</sup> Wegfall der letzten örtliche Nahversorgungsbetriebe u.a. in St. Koloman, Krispl / Gaissau, Annaberg / Lungötz;

unterdurchschnittlich aus, während jener zwischen 500 und 1000 m der höchste im Bezirksvergleich ist (-> Ballung des Nahversorgungsangebotes an autoorientierten Standorten<sup>37</sup> und damit nicht in unmittelbarer Wohnnähe).

Ein abschließender Blick auf die Gemeindeebene zeigt neben der Stadt Salzburg die höchsten Nahversorgungsgrade in Anif, Oberndorf und Schwarzach: In diesen Gemeinden ist von über 90 % der Wohnbevölkerung das nächstgelegene Nahversorgungsangebot innerhalb einer Wegedistanz von 1.000 m erreichbar. Von den 15 Salzburger Gemeinden, die ohne jegliches Nahversorgungsangebot auf ihrem Gemeindegebiet auskommen müssen, werden in Göming 39,3 % der Wohnbevölkerung von der Nachbargemeinde Oberndorf in fußläufiger Distanz „mitversorgt“ (zu kleineren Teilen besteht eine solche „Mitversorgung“ auch in Untertauern – im Ortsteil Obertauern durch Tweng). Für die Wohnbevölkerung in 11 Gemeinden fehlt eine umfassende Nahversorgungsmöglichkeit in fußläufiger Wegedistanz jedoch zur Gänze.

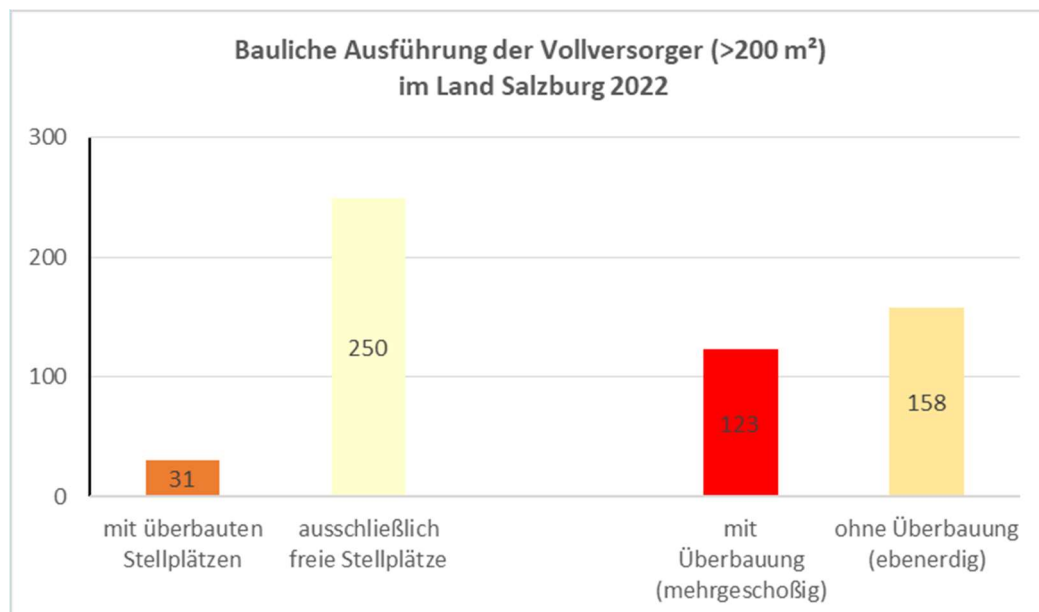
*Anmerkung:* Dass mit den innerörtlichen Standortverlagerungen auch die fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittel- und Gemischtwarengeschäfte (= die Nahversorgung im engeren Sinn) beeinflusst wird bzw. abnimmt, ist zwar wahrscheinlich, aber nicht zwangsläufig gegeben. Bei abnehmender Wohnbevölkerung in Ortszentren und gleichzeitiger Ansiedlung eines Nahversorgers im wohnnahen Umfeld, z. B. im Nahbereich von Siedlungen, kann sogar eine Verbesserung der Nahversorgungssituation eintreten. Somit kann der Begriff Nahversorgung auch nicht synonym mit „Ortskernstärke“ verwendet werden. Nahversorger sind jedoch sehr wichtige Frequenzbringer und können dadurch einen wesentlichen Beitrag zur Belegung von Ortskernen leisten.

## „Wie sind die bestehenden „Vollversorger / Supermärkte“ im Land Salzburg baulich ausgeführt?“

### Zu Erfassung und Definition

Im Rahmen der Gesamtaktualisierung des Einzelhandelsbestandes im Jahr 2022 wurden bei den Salzburger „Vollversorgern“ (= Supermärkte >200 m<sup>2</sup> VFL inkl. großflächige LM-Märkte und LM-Diskonter) erstmalig die „Stellplätze (Parkplätze)“ und „Überbauung“ erfasst. Um eine einheitliche Aufnahme und auch Auswertung dieser Attribute zu ermöglichen, wurden einerseits „Teilversorger“ (= kleinflächige LM-Märkte <200 m<sup>2</sup> VFL sowie Tankstellenshops mit GV-F) und andererseits in Einkaufszentren gelegene Lebensmittel- und Gemischtwarengeschäfte von der Erfassung ausgenommen. Gemäß diesen Eingrenzungen wurden diese zusätzlichen Attribute bei 281 der insgesamt 301 Vollversorger im Land Salzburg erhoben und auch fotografisch dokumentiert.

Abb. 14: Bauliche Ausführung der Vollversorger / Supermärkte (>200 m<sup>2</sup>) im Land Salzburg 2022



Datenquelle: Land Salzburg, Einzelhandelserhebung 2022

<sup>37</sup> Insbesondere im Flachgau sind auch jene Gemeinden zu finden, die trotz großem Nahversorgungsangebot einen geringen Nahversorgungsgrad vorzuweisen haben (z.B. Wals-Siezenheim: 40 %).

## Stellplätze (Parkplätze) der Vollversorger

Insgesamt sind bei den 281 erfassten Salzburger Vollversorger 15.270 Stellplätze vorhanden. Die Anzahl je Standort reicht hier von Null (-> 20 in Orts- / Stadtkernen gelegene Vollversorger haben keine eigenen Parkflächen) bis zu 430 Stellplätzen (Maximarkt Anif). Durchschnittlich verfügt ein Salzburger Supermarkt über 54 Stellplätze. Aussagekräftiger ist dabei der Bezug zur bestehenden Verkaufsfläche: Bei Salzburgs Vollversorgern steht im Schnitt pro 12 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Stellplatz zur Verfügung (= verkaufsflächenbezogene Stellplatzquote). Sehr klar sind hierbei die Unterschiede zwischen „klassischen Supermärkten“ (wie Spar, Billa etc.) und „LM-Diskontern“ (wie Hofer, Lidl etc.). Während bei den klassischen Supermärkten ein Stellplatz pro 15 m<sup>2</sup> VFL vorhanden ist (je Standort 35 Stellplätze), ist die Quote bei LM-Diskontern mit einem Stellplatz pro 9 m<sup>2</sup> VFL deutlich geringer (und zugleich die durchschnittliche Anzahl der Stellplätze je Standort mit 68 höher).

Abb. 15: Exemplarische Fotodokumentation zu baulicher Ausführung der Vollversorger / Supermärkte in Salzburg



Quelle: Richard Schossleitner 2022

Nur 31 der insgesamt 281 erfassten Salzburger Vollversorger<sup>38</sup> besitzen überbaute Parkmöglichkeiten (davon 24 Tiefgaragen). Die überbauten Parkflächen umfassen insgesamt ca. 2.000 Stellplätze. Das ist ein Anteil von 13 % an den gesamten Supermarkt-Stellplätzen. Im Umkehrschluss liegen 87 % der Parkmöglichkeiten, das sind über 13.000 Stellplätze, bei Salzburgs Supermärkten ausschließlich im Freien, mit entsprechenden Auswirkungen auf den Flächenbedarf (=durchschnittlich 47 freie Stellplätze je Standort).

Die Mehrzahl der Vollversorger mit überbauten Parkflächen befindet sich in der Stadt Salzburg (18 Standorte), weitere 3 in Hallein, der Rest (10) ist landesweit verteilt und entweder in einwohnerstärkeren Gemeinden (Oberndorf, Bad Gastein, Bischofshofen) und/oder in Tourismusorten, mit generell geringem Platzangebot, zu finden (Saalbach Hinterglemm, Wagrain, Mühlbach etc.).

## Überbauung der Vollversorger

Deutlich höher ist die Anzahl (123) und der Anteil (44 %) an mehrgeschoßigen Supermärkten im Land Salzburg. Zum einen ist das natürlich auf „traditionelle“ Vollversorger in Ortskernbereichen zurückzuführen, zum anderen sind aber auch einige der neu errichteten Vollversorger überbaut/mehrgeschoßig ausgeführt (wie zum Beispiel ADEG / Annaberg, MPPreis / Bürmoos oder Spar / Mattsee). Zu dieser Entwicklung trug sicherlich auch die mit den ROG-Novellen 2017 geltenden, erhöhten Verkaufsflächen Schwellwerte bei, wenn sich Verbrauchermärkte in einem gemeinsamen Bau mit Wohnungen befinden<sup>39</sup> (siehe dazu auch Anhang A6 „Raumplanerische Steuerung der Standortentwicklung im Nahversorgungssegment“).

<sup>38</sup> Exklusive der nicht einbezogenen LM-Märkte in Einkaufszentren.

<sup>39</sup> Gemäß ROG 2009 i.d.F. der Novellen 2017 (Anlage 1 zu §32 Abs1): Für Zentrale Orte der Stufen B, C, D und Gemeinden über 1.500 EW (600 m<sup>2</sup> anstatt 500 m<sup>2</sup>), für übrige Gemeinden >1.500 EW (400 m<sup>2</sup> anstatt 300 m<sup>2</sup>) -> Zielsetzung: Reduktion Flächeninanspruchnahme.



In der Landeshauptstadt sind 46 der insgesamt 71 erfassten Vollversorger mehrgeschoßig ausgeführt (= 65 %). Hohe Quoten sind auch in den Bezirkshauptstädten Zell am See und Sankt Johann zu finden (je 50 %). Sofern überbaut, sind bei Salzburgs Supermärkten im Durchschnitt 2 bis 3 Stockwerke oberhalb des Geschäftslokals vorhanden (die Bandbreite reicht von 1 bis 7 Etagen). Diese Etagen werden unterschiedlich genutzt. Überwiegenden Anteil hat die Wohnnutzung (59 %), danach folgen gewerbliche/betriebliche Nutzungen (25 %), sowie Mischnutzungen aus Wohnen und Gewerbe (13 %).

Eine abschließende Betrachtung nach Geschäftstypen zeigt auch hier deutliche Unterschiede zwischen „klassischen“ Supermärkten und LM-Diskontern. 93 der insgesamt 185 erfassten „klassischen“ Supermärkte weisen eine Überbauung auf (= ca. 50 %), während nur 12 der 68 erfassten LM-Diskonter mehrstöckig ausgeführt sind (= rund 18 %)<sup>40</sup>.

## 4. (NACH)NUTZUNG EHEMALIGER EH-GESCHÄFTSFLÄCHEN

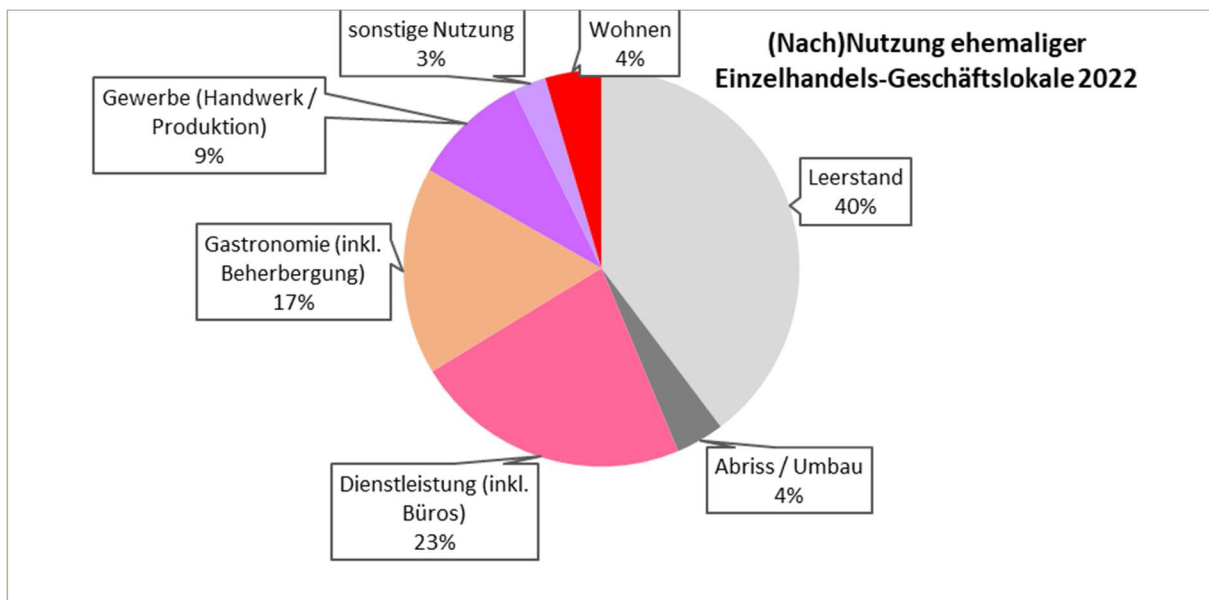
*„Werden die Geschäftslokale nicht mehr bestehender Einzelhandelsbetriebe nachgenutzt oder stehen sie leer?“*

### Zu Erfassung und Definition

Im Zuge der Einzelhandelserhebung im Jahr 2022 wurde auch erstmals die (Nach)Nutzung erhoben. Konkret wurde bei seit der letzten Aufnahme im Jahr 2017 nicht mehr bestehenden Einzelhandelsbetrieben, die Nutzung der Geschäftslokale erfasst (jeweils mit Stand Erhebungszeitpunkt<sup>41</sup>). Eine etwaige Nachnutzung innerhalb des Einzelhandelssegments wurde dabei nicht berücksichtigt. Vereinzelt konnte die gegenwärtige Nutzung der ehemaligen EH-Geschäftslokale nicht nachvollzogen werden. Das betraf vor allem Großformen des Einzelhandels, wie zum Beispiel Einkaufszentren. Unter Berücksichtigung der auf die Erhebungsmethodik<sup>42</sup> zurückzuführenden Einschränkungen, kann eine grobe Einschätzung zur (Nach)Nutzung ehemaliger Einzelhandelsgeschäftslokale im Land Salzburg getroffen werden, die Darstellung einer Leerstandsquote im engeren Sinne ist aber nicht möglich.

### (Nach)Nutzung von ehemaligen EH-Geschäftsflächen (gesamt und nach Nutzungsarten)

Abb. 16: (Nach)Nutzung ehemaliger Einzelhandels-Geschäftslokale 2022 (differenziert nach Nutzungsarten<sup>43</sup>)



Datenquelle: Land Salzburg, Einzelhandelserhebung 2022

<sup>40</sup> Diese Unterschiede stehen natürlich auch in engem Zusammenhang mit der innerörtlichen Lage der Standorte. LM-Diskonter befinden sich fast ausschließlich an wenig integrierten, autoorientierten Ortsrandlagen. Hier sind die Geschäftslokale zugleich überwiegend ebenerdig ausgeführt ...

<sup>41</sup> Zum Beispiel werden ehemalige EH-Geschäftslokale, die sich zum Erhebungszeitpunkt im Umbau befanden, als nicht nachgenutzt eingestuft (= temporärer Leerstand - von einem strukturellen Leerstand würde man erst ab 6 Monaten sprechen / vgl. ORF 2023a).

<sup>42</sup> Die Aufnahme der Nachnutzung war „Nebenprodukt“ der Einzelhandelsaktualisierung im Land Salzburg. Zur umfassenden Aufnahme von Leerständen (insb. in Ortskernbereichen), wäre sicherlich eine spezifische vor-Ort-Erhebung interessant.

<sup>43</sup> „Dienstleistungen inkl. Büros“: Immobilien-, Planungsbüros etc.; Gesundheitsdienste wie Ärzte, Physiotherapie; Banken, Versicherungen; Schneidereien, Friseure, Kosmetik-, Tattoo-, Fitness- oder Fotostudios; „Gastronomie inkl. Beherbergung“: Gasthäuser / Imbisse, Cafés, Wettbüros, Lieferdienste, Hotels, Appartements etc.; „Gewerbe (Handwerk / Produktion)“: inkl. Werkstätten, Lager, Großhandel etc.)

Erfasst wurde die (Nach)Nutzung bei insgesamt 632 (seit dem Jahr 2017) nicht mehr bestehenden Einzelhandelsbetrieben. 356 (~ 56 %) ehemalige EH-Geschäftsflächen wurden zum Erhebungszeitpunkt 2022 abseits des Einzelhandels nachgenutzt, bei 276 (~ 44 %) bestand keine Nutzung des ehemaligen Verkaufslokals. Für eine nähere Analyse wurde auch die Art der (Nach)Nutzung aufgenommen (siehe Abb. 16): Sofern keine Nachnutzung bestand, wurde zwischen Leerstand und Abriss/Umbau unterschieden, bei vorhandener Nachnutzung zwischen Wohnen, Dienstleistung, Gastronomie, Gewerbe (Produktion / Handwerk) oder Sonstige Nutzung differenziert. Bei dieser detaillierteren Auswertung, ist bei den insgesamt 276 ehemaligen EH-Geschäftslokalen ohne Nachnutzung in 251 Fällen ein Leerstand zu registrieren. In 25 Fällen stand das Geschäftslokal zum Erhebungszeitpunkt nicht (mehr) zur Verfügung (-> 9 Geschäftslokale wurden abgerissen, 16 Geschäftslokale befanden sich im Umbau). Von den insgesamt 356 nachgenutzten EH-Geschäftslokalen ist ein Großteil (310) den „betrieblichen Nutzungen“ zuzuordnen. Auffällig dabei ist die hohe Anzahl der durch „Dienstleistungen inkl. Büros“ (143) und „Gastronomie inkl. Beherbergung“ (107) genutzten ehemaligen Einzelhandelsflächen. In 60 Fällen kann die Nachnutzung dem „Gewerbe (Handwerk / Produktion)“ zugerechnet werden, in 29 Fällen fand eine Umnutzung zu „Wohnen“ statt. Nicht eindeutig zuzuordnende „Sonstige Nutzungen“ betreffen 17 ehemalige EH-Geschäftslokale.

### **(Nach)Nutzung von ehemaligen EH-Geschäftsflächen nach innerörtlicher Lage**

Interessant ist auch, ob Unterschiede bei der Nachnutzung nach innerörtlicher Lage bestehen. Herangezogen wurden hierfür wiederum die Baulandkategorien. Ausgewertet wird die grobe Unterscheidung „Nachnutzung vorhanden“ vs. „keine Nachnutzung vorhanden“:

Bei dieser Auswertung der Nachnutzung nach Baulandkategorien spiegeln sich die im aktuellen Betrachtungszeitraum bestehenden Betriebsverluste in den jeweiligen Widmungskategorien wider<sup>44</sup>. So ist es wenig überraschend, dass die Mehrzahl der aufgenommenen (Nach)Nutzungen ehemaliger EH-Geschäftslokale die Baulandkategorie Kerngebiete / BAKG betrifft. In dieser Kategorie wurden 305 der insgesamt 632 Nachnutzungen erfasst, gefolgt von Erweiterten Wohngebieten / BAEW (127) und Ländlichen Kerngebieten / BALK (44). Relevante Werte weisen auch noch die Baulandkategorien Gewerbegebiete / BAGG (37), Betriebsgebiete / BABE (22) und Einkaufszentren / BAHE (26) auf.

Betrachtet man die Quoten - in Gegenüberstellung „Nachnutzung vorhanden“ / „keine Nachnutzung vorhanden“ - so werden in Kerngebieten ehemalige EH-Geschäftslokale zu 58 % nachgenutzt. Eine ähnlich hohe Nachnutzungsrate zeigt sich mit 54 % in Erweiterten Wohngebieten. Mit 45 % ist die Nachnutzungsquote in Ländlichen Kerngebieten am niedrigsten, hier überwiegen die Leerstände. In Summe stehen damit in diesen 3 zentrennahen Baulandkategorien zum Erhebungszeitpunkt 2022 landesweit in etwa 200 EH-Geschäftslokale des Einzelhandelsbestandes 2017 leer<sup>45</sup>.

Etwas höher sind die Nachnutzungsraten in Gewerbegebieten / GG (57 %), Betriebsgebieten / BE (68 %) und auch in Einkaufszentren / HE (65 %). Wobei hier angemerkt werden muss, dass bei diesen (zentrenferneren) Baulandkategorien einerseits die Stichprobengröße zur Berechnung der Nachnutzungsquote relativ gering ist und andererseits - insb. in Einkaufszentren - die Nachnutzung der Geschäftslokale nicht durchgängig nachvollzogen werden konnte (-> Leerstand? EH-Nachnutzung? Gastronomie? einzelhandelsnahe Dienstleistungen?). Etwasige Nachnutzungen, aber auch Leerstände sind hier tendenziell unterrepräsentiert.

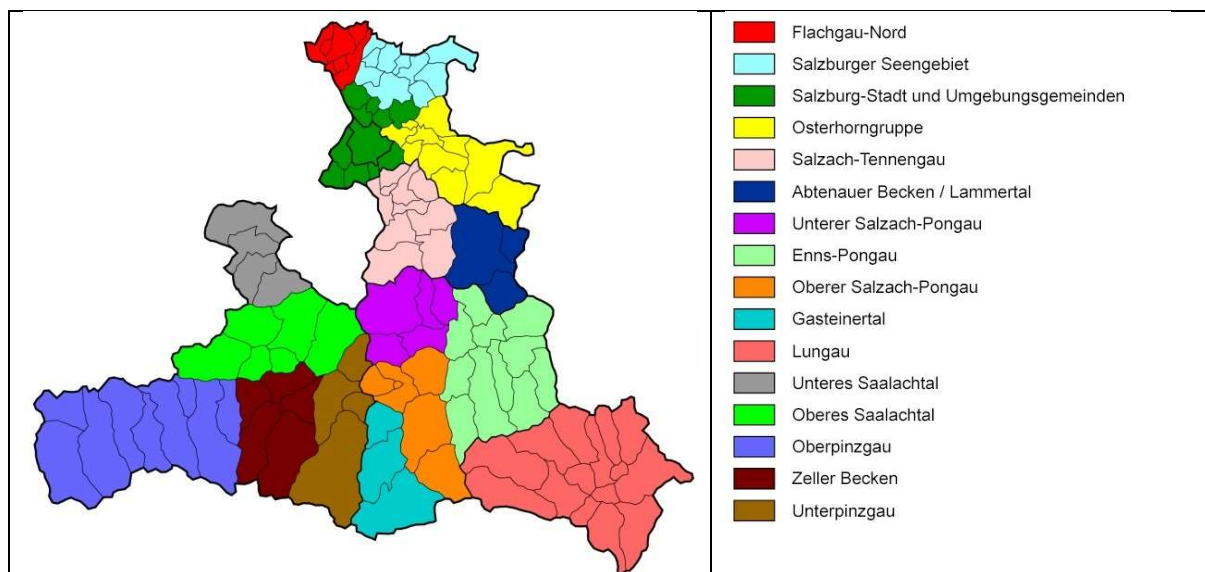
---

<sup>44</sup> Vgl. Entwicklung der EH-Betriebe nach Baulandkategorien 2017 bis 2022: KG -153, EW und LK je -10, HE -28, GG +47; Anmerkung: Da auch neue Geschäftslokale hinzugekommen sind, decken sich die angeführten Betriebsverluste nicht mit der Anzahl der aufgenommenen (Nach)Nutzungen ehemaliger EH-Geschäftslokale.

<sup>45</sup> Leerstand = „keine Nachnutzung vorhanden gesamt“ abzüglich „Abriss/Umbau“

## ANHANG

### A1) Die Planungsregionen laut Salzburger Landesentwicklungsprogramm 2003



Quelle: KURZ, PHILIPP (2012) Amt der Salzburger Landesregierung, 2012

**1 Flachgau-Nord:** Bürmoos, Dorfbeuern, Göming, Nussdorf am Haunsberg, Oberndorf bei Salzburg, Lamprechtshausen, St. Georgen b. Salzburg; **2 Salzburger-Seengebiet:** Berndorf bei Salzburg, Henndorf am Wallersee, Köstendorf, Mattsee, Neumarkt am Wallersee, Obertrum am See, Schleedorf, Seeham, Seekirchen am Wallersee, Straßwalchen; **3 Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden:** Salzburg; Anif, Grödig, Großmain; Anthering, Bergheim, Elixhausen, Elsbethen, Eugendorf, Hallwang, Wals- Siezenheim; **4 Osterhorngruppe:** Ebenau, Faistenau, Fuschl am See, Hintersee, Hof bei Salzburg, Koppl, Plainfeld, St. Gilgen, Strobl Thalgau; **5 Salzach-Tennengau:** Adnet, Golling an der Salzach, Hallein, Krispl, Kuchl, Oberalm, Puch bei Hallein, St. Koloman, Scheffau am Tennengebirge, Bad Vigaun; **6 Lammertal:** Abtenau, Annaberg/Lungötz, Rußbach am Pass Gschütt; **7 Unterer Salzach-Pongau:** Bischofshofen, Mühlbach am Hochkönig, Pfarrwerfen, Werfen, Werfenweng; **8 Enns-Pongau:** Altenmarkt im Pongau, Eben im Pongau, Filzmoos, Flachau, Forstau, Hüttau, Kleinarl, Radstadt, St. Martin am Tennengebirge, Wagrain, Untertauern; **9 Oberer Salzach-Pongau:** Goldegg, Großarl, Hüttschlag, St. Johann im Pongau, St. Veit im Pongau, Schwarzach im Pongau; **10 Gasteinertal:** Badgastein, Bad Hofgastein und Dorfgastein; **11 Lungau:** Göriach, Lessach, Mariapfarr, Mauterndorf, Muhr, Ramingstein, St. Andrä im Lungau, St. Margarethen im Lungau, St. Michael im Lungau, Tamsweg, Thomatal, Tweng, Unternberg, Weißpriach, Zederhaus; **12 Unteres Saalachtal:** Lofer, St. Martin bei Lofer, Unken, Weißbach bei Lofer; **13 Oberes Saalachtal:** Leogang, Maishofen, Maria Alm am Steinernen Meer, Saalbach-Hinterglemm, Saalfelden am Steinernen Meer, Viehhofen; **14 Oberpinzgau:** Bramberg am Wildkogel, Hollersbach, Krimml, Mittersill, Neukirchen am Großvenediger, Niedernsill, Stuhlfelden, Uttendorf, Wald im Pinzgau; **15 Zeller Becken:** Bruck a. d. Glocknerstraße, Fusch a. d. Glocknerstraße, Kaprun, Piesendorf, Zell am See; **16 Unterpinzgau:** Dienten am Hochkönig, Lend, Rauris, Taxenbach

### A2) Zentralörtliche Struktur im Land Salzburg (gemäß LEP 2003 S. 13-17):

Zentrale Orte Stufe	Gemeinden
A	Stadt Salzburg
A*	Hallein, Tamsweg, <i>Bischofshofen und St. Johann im Pongau, Saalfelden am Steinernen Meer und Zell am See*</i>
B	Oberndorf bei Salzburg, Mittersill, <i>Neumarkt am Wallersee, Seekirchen am Wallersee und Straßwalchen*</i>
C	Abtenau, Lofer, <i>Golling an der Salzach und Kuchl, Altenmarkt im Pongau und Radstadt, Badgastein und Bad Hofgastein*</i>
D	Bürmoos, Hof bei Salzburg, Mattsee, St. Gilgen, Thalgau, Schwarzach im Pongau, Wagrain, Werfen, Neukirchen am Großvenediger, Taxenbach, <i>Mauterndorf und St. Michael im Lungau*</i>
Alle anderen Gemeinden (= kein zentraler Ort >1.500 EW bzw. <1.500 EW)	

\* kursiv = in Funktionsteilung

## A3 / A4) Innerörtliche Entwicklung des Salzburger Einzelhandels 2017-2022 im Detail

### A3 Entwicklung der Betriebszahlen und Verkaufsflächen 2017 – 2022 nach Siedlungstypen und Bezirken

Betriebe		1 Einzelhaus/ Einzelgebäude	2 Einzelhof	3 Doppelhof	4 Kleinsiedlung (landwirtschaftlich geprägt) - Weiler	5 Kleinsiedlung (nicht landwirtschaftlich geprägt)	6 Kleine Siedlung	7 Mittelgroße Siedlung	8 Große Siedlung	10 Hauptort	11 Periodische Siedlungsformen	12 Sonstige Nutzungen (Gewerbe, Handel)	13 Sonstige Nutzungen (Tourismus, Sportanlagen etc.)	14 Nicht definierbare Siedlungsform, als kompakter Siedlungskörper nicht abgrenzbar	ohne Siedlungskategorie	Gesamtergebnis
Stadt Salzburg	2022	1	1		1			2	84	1 432		111	1	1	1	1 635
	2017 - 2022	0	0	0	0	0	0	1	7	-96	0	-5	0	0	0	-93
Hallein	2022					3	6	9	25	289		24	3		4	363
	2017 - 2022	0	0	0	0	0	0	-1	0	-16	0	0	0	0	3	-14
Salzburg Umgeb.	2022	3	3		6	12	17	50	166	526		187	5	2	5	982
	2017 - 2022	0	1	0	2	-1	1	4	10	-12	0	-6	-1	1	2	1
St. Johann im Pongau	2022		2			11	7	11	69	629		36	20	1	11	797
	2017 - 2022	0	0	0	-1	1	2	0	-6	-42	0	2	0	1	6	-37
Tamsweg	2022				1	1	4	3	22	160		12	6			209
	2017 - 2022	0	0	0	1	0	2	0	3	13	0	3	1	0	0	23
Zell am See	2022	1	3	1	4	11	9	28	65	692	12	28	7		12	873
	2017 - 2022	0	0	0	0	1	2	0	-9	-34	2	-3	1	0	5	-35
Gesamtergebnis	2022	5	9	1	12	38	43	103	431	3 728	12	398	42	4	33	4 859
	2017 - 2022	0	1	0	2	1	7	4	5	-187	2	-9	1	2	16	-155

VFL		1 Einzelhaus/ Einzelgebäude	2 Einzelhof	3 Doppelhof	4 Kleinsiedlung (landwirtschaftlich geprägt) - Weiler	5 Kleinsiedlung (nicht landwirtschaftlich geprägt)	6 Kleine Siedlung	7 Mittelgroße Siedlung	8 Große Siedlung	10 Hauptort	11 Periodische Siedlungsformen	12 Sonstige Nutzungen (Gewerbe, Handel)	13 Sonstige Nutzungen (Tourismus, Sportanlagen etc.)	14 Nicht definierbare Siedlungsform, als kompakter Siedlungskörper nicht abgrenzbar	ohne Siedlungskategorie	Gesamtergebnis
Stadt Salzburg	2022	100	45		20			290	27 669	240 600		51 004	80	40	20	319 868
	2017 - 2022	0	0	0	0	0	0	230	1 500	-7 040	0	-288	0	0	0	-5 598
Hallein	2022					140	1 020	698	6 874	53 147		4 470	125		608	67 082
	2017 - 2022	0	0	0	0	-20	-90	-455	-356	-1 946	0	24	0	0	518	-2 325
Salzburg Umgeb.	2022	363	125		700	2 154	1 586	11 270	114 035	83 049		74 266	1 570	105	1 374	290 597
	2017 - 2022	0	25	0	280	-50	35	863	-1 504	3 275	0	3 328	-40	90	1 199	7 501
St. Johann im Pongau	2022		250			1 000	1 683	1 910	23 392	133 068		6 692	3 421	15	1 073	172 504
	2017 - 2022	0	100	0	-40	208	538	40	-190	9 261	0	69	325	15	738	11 064
Tamsweg	2022				12	50	155	520	5 356	30 619		2 413	986			40 111
	2017 - 2022	0	0	0	12	0	95	0	472	2 253	0	538	420	0	0	3 790
Zell am See	2022	80	75	50	390	753	548	3 309	11 440	165 253	2 405	8 885	1 395		1 830	196 413
	2017 - 2022	0	0	0	0	50	133	-61	-290	3 829	400	95	25	0	1 470	5 651
Gesamtergebnis	2022	543	495	50	1 122	4 097	4 992	17 997	188 766	705 736	2 405	147 730	7 577	160	4 905	1 086 575
	2017 - 2022	0	125	0	252	188	711	617	-368	9 632	400	3 766	730	105	3 925	20 083

Datenquelle: Land Salzburg, Einzelhandelserhebungen 2017 und 2022 / Siedlungskategorien

A4 Entwicklung der Betriebszahlen und Verkaufsflächen 2017 – 2022 nach Baulandkategorien und Bezirken

Betr.	kein Bauland (hier: <NULL>)	Betriebsgebiet (BE)	Gebiet für Beherbergungs-großbetrieb (BG)	Dorfgebiet (DG)	Erweitertes Wohngebiet (EW)	Gewerbegebiet (GG)	Bau-, Möbel-, und Gartenmärkte - HB	HC C&C-Märkte - HC	Einkaufszentren - HE	Fachmärkte - HF	Handesgroßbetrieb ohne Spezifikation - HG	Verbrauchermärkte - HV	Kerngebiet (KG)	Ländliches Kerngebiet (LK)	Reines Wohngebiet (RW)	Sonderfläche (SF)	Zweitwohnungsgebiet (ZG)	unterschiedliche Nutzungs- arten und Widmungen (Schichtenwidmung, unnu)	Gesamtergebnis
2022	45	33	16	5	379	139	5		227	3		11	765			6		1	1.635
St. Sbg. 2017 - 2022	-2	2	-4	-2	-14	9	-1	0	-11	-1	0	-2	-66	0	0	-1	0	0	-93
Ha. 2022	11	11	2	4	39	42	4		9	1		9	161	38	3	19		9	363
Ha. 2017 - 2022	2	-3	0	0	1	4	0	0	2	0	0	0	-15	-5	-1	1	0	0	-14
Sbg. U. 2022	63	70	2	30	140	137	17	2	116	8		30	233	97	4	31			982
Sbg. U. 2017 - 2022	3	1	1	7	5	19	1	0	-19	-4	0	0	-12	1	-2	0	0	0	1
St. Joh. i. P. 2022	42	11	12	6	90	64	4		42	12	2	18	289	122		58	3	22	797
St. Joh. i. P. 2017 - 2022	1	2	-5	-1	-2	6	0	0	2	2	2	0	-43	0	0	0	-1	0	-37
Ta. 2022	10	6	4	4	12	36	1		9	5		17	79	17		6		3	209
Ta. 2017 - 2022	3	3	2	1	-1	11	0	0	-1	-1	0	2	3	2	-1	0	0	0	23
Zell am See 2022	68	53	14	17	194	88	6		38	6		9	314	21	4	35	2	4	873
Zell am See 2017 - 2022	-3	-3	1	0	1	-2	-1	0	-1	-1	0	0	-20	-8	-1	1	0	2	-35
Ges. 2022	239	184	50	66	854	506	37	2	441	35	2	94	1.841	295	11	155	5	39	4.859
Ges. 2017 - 2022	4	2	-5	5	-10	47	-1	0	-28	-5	2	0	-153	-10	-5	1	-1	2	-155

VFL

2022	7.253	7.820	1.083	240	44.429	43.924	46.840		80.015	5.150		10.028	72.301			285		500	319.868
St. Sbg. 2017 - 2022	-273	579	-125	-40	-3.607	3.275	-40	0	45	-380	0	530	-5.557	0	0	-5	0	0	-5.598
Ha. 2022	943	2.918	78	160	6.045	9.154	11.650		1.990	1.500		9.065	15.060	2.768	305	1.720		3.676	67.082
Ha. 2017 - 2022	-55	-1.720	0	0	-25	57	0	0	295	0	0	100	-507	-1.086	-120	-30	0	766	-2.325
Sbg. U. 2022	6.355	17.605	130	1.894	15.919	39.164	100.812	625	36.545	13.860		21.511	23.048	9.006	173	2.405			290.597
Sbg. U. 2017 - 2022	409	773	90	453	1.415	4.244	-1.882	0	-517	105	0	2.179	284	-50	-172	170	0	0	7.501
St. Joh. i. P. 2022	5.528	2.500	1.305	585	12.334	13.893	20.500		22.657	11.941	1.420	12.941	35.316	17.360		7.643	166	6.415	172.504
St. Joh. i. P. 2017 - 2022	-590	600	140	10	1.149	1.034	-50	0	738	4.666	1.420	1.494	-1.023	1.564	0	797	-110	-775	11.064
Ta. 2022	788	1.480	680	293	2.465	5.041	1.500		6.190	1.212		6.856	9.316	1.304		1.630		1.356	40.111
Ta. 2017 - 2022	162	320	260	3	-90	946	0	0	975	-150	0	398	-78	123	-89	880	0	130	3.790
Zell am See 2022	9.691	13.445	2.010	1.358	25.797	25.606	30.470		23.385	5.711		7.227	43.802	2.452	97	4.650	112	600	196.413
Zell am See 2017 - 2022	-515	359	555	155	1.877	1.145	1.050	0	177	1.840	0	720	-1.659	-388	-50	135	0	250	5.651
Ges. 2022	30.558	45.768	5.286	4.530	106.989	136.78	211.772	625	170.782	39.374	1.420	67.628	198.843	32.890	575	18.333	278	12.547	1.086.575
Ges. 2017 - 2022	-862	911	920	581	719	10.701	-922	0	1.713	6.081	1.420	5.421	-8.540	163	-431	1.947	-110	371	20.083

Datenquelle: Land Salzburg, Einzelhandelserhebungen 2017 und 2022 / Baulandkategorien / -widmung 2022

## A5) Entwicklung der Nahversorgung 2017 bis 2022 nach Planungsregionen

Nahversorgungs-Betriebe und -Verkaufsflächen im Einzelhandel 2017 – 2022 nach Planungsregionen

Planungsregion	Betriebe			Verkaufsflächen in m <sup>2</sup>			Betriebe je 1000 Einwohner		Verkaufsfl. in m <sup>2</sup> je Einwohner		
	2022	2017 - 2022	2017 – 2022 in %	2022	2017- 2022	2017 – 2022 in %	2022	2017 – 2022 in %	2022	2017 – 2022 in %	2017 – 2022 in %
01 Flachgau Nord	15	2	15,4	8 782	1 572	21,8	0,66	11,5	0,39	17,7	3,5
02 Salzburger Seengebiet	28	-1	-3,4	15 693	1 175	8,1	0,60	-7,8	0,34	3,2	4,7
03 Salzburg Stadt u. Umgebungsgemeinden	139	0	0,0	84 830	4 241	5,3	0,65	-2,4	0,40	2,7	2,5
04 Osterhorngruppe	16	0	0,0	6 585	-50	-0,8	0,55	-2,8	0,23	-3,5	2,9
05 Salzach-Tennengau	29	-4	-12,1	16 927	74	0,4	0,56	-14,1	0,32	-1,8	2,3
06 Lammertal	4	-2	-33,3	2 150	90	4,4	0,45	-34,1	0,24	3,1	1,2
07 Unterer Salzachpongau	14	0	0,0	8 903	-302	-3,3	0,75	-2,4	0,48	-5,6	2,5
08 Enns-Pongau	24	3	14,3	11 249	1 910	20,5	0,97	9,3	0,46	15,1	4,6
09 Oberer Salzachpongau	21	-2	-8,7	10 108	85	0,8	0,80	-10,8	0,39	-1,5	2,4
10 Gasteinertal	11	3	37,5	6 934	660	10,5	0,90	41,0	0,57	13,3	-2,5
11 Lungau	18	0	0,0	9 735	231	2,4	0,89	1,3	0,48	3,8	-1,3
12 Unteres Saalachtal	5	0	0,0	2 079	0	0,0	0,88	-1,2	0,37	-1,2	1,2
13 Oberes Saalachtal	19	-4	-17,4	13 464	-343	-2,5	0,64	-18,9	0,45	-4,3	1,9
14 Oberpinzgau	23	0	0,0	11 887	160	1,4	1,01	-2,6	0,52	-1,3	2,7
15 Zeller Becken	27	-2	-6,9	15 348	900	6,2	1,19	-9,7	0,68	3,0	3,1
16 Unterpinzgau	8	0	0,0	1 955	-25	-1,3	1,03	2,2	0,25	0,9	-2,2
<b>Land Salzburg</b>	<b>401</b>	<b>-7</b>	<b>-1,7</b>	<b>226 629</b>	<b>10 378</b>	<b>4,8</b>	<b>0,71</b>	<b>-4,0</b>	<b>0,40</b>	<b>2,3</b>	<b>2,4</b>

Datenquelle: Land Salzburg, Einzelhandelserhebungen 2017 und 2022

## A6) Raumplanerische Steuerung der Standortentwicklung im Nahversorgungssegment

Die Verkaufsflächen-Größenordnungen, bei deren Überschreitung eine Widmung als Handelsgroßbetrieb erforderlich ist, stehen in Abhängigkeit vom Warensortiment (Verbrauchermärkte vs. andere Märkte) und von der zentralörtlichen Einstufung bzw. der Einwohnerzahl einer Gemeinde. Überschreitet ein geplanter Einzelhandelsbetrieb die nachfolgend angeführten Verkaufsflächen-Schwellenwerte, ist eine solche Ansiedlung nur mit einer Standortverordnung der Landesregierung möglich (ausgenommen davon sind jedoch ausgewiesene Orts- und Stadtkernbereiche).

*Schwellenwerte, Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe erforderlich ab einer Verkaufsfläche von ...*

Zentrale Orte A, A*	Zentrale Orte B, C, D und Gemeinden über 1.500 EW	Übrige Gemeinden
Verbrauchermärkte: 800 m <sup>2</sup> Andere Märkte: 1.000 m <sup>2</sup>	Verbrauchermärkte: 500 m <sup>2</sup> (600 m <sup>2</sup> )* Andere Märkte: 800 m <sup>2</sup>	Verbrauchermärkte: 300 m <sup>2</sup> (400 m <sup>2</sup> )* Andere Märkte: 500 m <sup>2</sup>

*gemäß ROG 2009 i.d.F. der Novellen 2017, Anlage 1 zu §32 Abs1*

Die in Klammer stehenden, erhöhten Verkaufsflächen-Schwellenwerte bei Verbrauchermärkten gelten für Handelsbetriebe

- die bereits zum 01.01.2018 rechtmäßig bestanden haben (Zielsetzung: Erweiterungsmöglichkeiten),
- die in gekennzeichneten Stadt- oder Ortskerngebieten liegen – gemäß Festlegung im Flächenwidmungsplan der Gemeinde (Zielsetzung: Ortskernstärkung),
- die in Siedlungsschwerpunkten liegen – gemäß Festlegung im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde (Zielsetzung: Bevorzugung integrierter Standorte) oder
- die sich in einem gemeinsamen Bau mit Wohnungen befinden (Zielsetzung: Reduktion Flächeninanspruchnahme).

Um den bereits bestehenden Handelsgroßbetrieben ein gewisses Maß an Ausbaumöglichkeiten einzuräumen, werden zudem „Bagatellvergrößerungen“ in Höhe von 10 % (maximal jedoch 200 m<sup>2</sup>) der höchstzulässigen Gesamtverkaufsfläche je ausgewiesener (Handelsgroßbetriebs-) Kategorie ohne Standortverordnungen ermöglicht.

- Keine Standortverordnung ist erforderlich für eine Anpassung der Widmungsfläche ohne Änderung dieser Kategorien oder der jeweils höchstzulässigen Gesamtverkaufsflächen.

## A7) Glossar (ausgewählte Definitionen)

Handelsgroßbetriebe (vgl. ROG 2009 i.d.F. der Novellen 2017 §32 Abs1 u 3): Handelsgroßbetriebe sind Bauten oder Teile von Bauten mit Verkaufsräumen von Betrieben des Handels allein oder zusammen mit solchen des Gewerbes, in denen ... festgelegte Schwellenwert für die Gesamtverkaufsfläche überschritten werden (siehe dazu ROG 2009 i.d.F. der Novellen 2017 Anlage 1 §32 Abs1). Unterschieden werden bei Handelsgroßbetrieben „Verbrauchermärkte“ und „andere Märkte“ (C&C Märkte, Fachmärkte, Bau- Möbel- oder Gartenmärkte, Einkaufszentren).

Verbrauchermärkte (vgl. ROG 2009 i.d.F. der Novellen 2017 §32 Abs3): Als Verbrauchermärkte gelten Handelsgroßbetriebe, die in ihrem Warensortiment ausschließlich oder überwiegend Lebens- und Genussmittel an Letztverbraucher anbieten.

Fachmärkte (vgl. ROG 2009 i.d.F. der Novellen 2017 §32 Abs3): Als Fachmärkte gelten Handelsgroßbetriebe, die Waren einer oder mehrerer Warengruppen sowie allenfalls in geringfügigem Ausmaß Lebens- und Genussmittel anbieten, mit Ausnahme von Bau-, Möbel- oder Gartenmärkten.

Handelsagglomerationen: (vgl. ROG 2009 i.d.F. der Novellen 2017 §5 Z7) Handelsagglomerationen sind gewachsene oder geplante räumliche Konzentrationen von branchengleichen sowie branchenübergreifenden Einzelhandelsbetrieben.

Shopping-Center (vgl. GITTENBERGER et al. 2018): Der Begriff Shopping-Center umfasst sowohl Einkaufszentren als auch Fachmarktzentren.

Einkaufszentren (EKZ) (vgl. ROG 2009 i.d.F. der Novellen 2017 §32 Abs3): Als Einkaufszentren gelten Handelsgroßbetriebe, die eine geplante Konzentration von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben darstellen, die zueinander in einem räumlichen Nahverhältnis stehen und eine funktionale Einheit bilden. Zumeist ist ein Magnetbetrieb aus dem Lebensmittelbereich vorhanden.

Fachmarktzentren (FMZ) (vgl. GITTENBERGER et al. 2018): Fachmarktzentren sind einheitlich geplant, werden von zentraler Stelle vermietet und gemanagt und bestehen aus Fachmärkten oder fachmarktähnlichen Betrieben. Im Gegensatz zu den Fachmarkttagglomerationen besteht ein Fachmarktzentrum aus einem Gebäudekomplex.

Fachmarkttagglomerationen (FMA) (vgl. GITTENBERGER et al. 2018): Fachmarkttagglomerationen sind definiert als „gewachsene“ Agglomerationen von Fachmärkten oder fachmarktähnlichen Betrieben, die nahe beieinander liegen. Im Gegensatz zum Fachmarktzentrum bestehen Fachmarkttagglomerationen aus sogenannten einzelnen „Big Boxes“.

Outlet-Center (vgl. WIKIPEDIA): Unter einem Outlet Center - Factory- (FOC) oder Designer-Outlet-Center (DOC) - versteht man die räumliche Konzentration verschiedener Markenhersteller an einem Standort. Die Hersteller mieten einzelne Ladeneinheiten, sog. Outlet-Stores, um ihre Produkte mit erheblichen Preisnachlässen direkt an den Konsumenten zu verkaufen.



## A8) Literaturverzeichnis

BRAUMANN, Christoph, Thomas TERLINDEN, Peter WEISSENBÖCK und Joachim WILL (2011): 2011 Einzelhandel und Nahversorgung. Die Entwicklung des Einzelhandels und der Nahversorgung im Land Salzburg. Salzburg (= Materialien zur Raumplanung, Bd. 23), 31 S.

DERSTANDARD (2022): Boom im Online-Handel flachte sich 2021 in Österreich ab. [Online: <https://www.derstandard.at/story/2000135458820/boom-im-online-handel-flachte-sich-2021-in-oesterreich-ab>]

DOLLINGER, F (2019): Aktuelle Siedlungskategorien des Landes Salzburg. In: SIR-Mitteilungen und Berichte, Band 37. Salzburg, S. 81-86. [Online: [https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen/Documents/Publikationen/MB37\\_web\\_kl.pdf](https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen/Documents/Publikationen/MB37_web_kl.pdf)]

EHL (2023): Geschäftsflächenbericht Österreich 2022/23. [Online: <https://publikationen.ehl.at/view/1057408797/>]

GITTENBERGER, Ernst, Wolfgang ZINIEL und Roman SCHWARZENECKER (2018): Strukturanalyse im stationären Einzelhandel 2018. Wien, 54 S. [Online: <https://www.wko.at/branchen/handel/strukturanalyse-im-stationaeren-einzelhandel-2018.pdf>]

JÄGER, R. (2016): Multi-Channel im stationären Einzelhandel, essentials. Wiesbaden.

LEP 2003 – Salzburger Landesentwicklungsprogramm. Gesamtüberarbeitung 2003. Salzburg (= Entwicklungsprogramme und Konzepte, H. 3), 258 S.

ORF (2023a): Breites Aufgebot gegen Geschäftsterben. [Online: <https://orf.at/stories/3309671/>]

ORF (2023b): Einzelhandel mit starken Einbußen. [Online: <https://oesterreich.orf.at/stories/3221882/>]

REGIODATA (2022a): Konzentration im Einzelhandel spitzt sich weiter zu. [Online: <https://www.regiodata.eu/oesterreich-konzentration-im-einzelhandel-spitzt-sich-weiter-zu/>]

REGIODATA (2022b): Ernüchterung im Onlinehandel. [Online: <https://www.regiodata.eu/ernuechterung-im-onlinehandel/>]

REGIODATA (2022c): Die Abwärtsspirale der stationären Flächen im Einzelhandel dreht sich weiter. [Online: <https://www.regiodata.eu/oesterreich-abwaertsspirale-der-stationaeren-flaechen-im-einzelhandel-dreht-sich-weiter/>]

REGIODATA (2023a): Handelsexpansion 2023: Schlechte Aussichten für Vermieter [Online: <https://www.regiodata.eu/oesterreich-handelsexpansion-2023-schlechte-aussichten-fuer-vermieter/>]

REGIODATA (2023-06 = b): Lebensmittelhandel: Umsatz bleibt auf Erfolgskurs [Online: <https://www.regiodata.eu/oesterreich-lebensmittelhandel-umsatz-bleibt-auf-erfolgskurs/>]

REGIODATA (2023c): Verkaufsflächen – Österreichs Städte sind overstored. [Online: <https://www.regiodata.eu/oesterreich-verkaufsflaechen-oesterreichs-staedte-sind-overstored/>]

REGIODATA (2023d): Bekleidungseinzelhandel im Umbruch: Diskonter auf dem Vormarsch. [Online: <https://www.regiodata.eu/oesterreich-bekleidungseinzelhandel-im-umbruch-diskonter-auf-dem-vormarsch/>]

REGIODATA (2023e): Konsumwandel – Corona hat die Gewohnheiten für immer verändert [Online: <https://www.regiodata.eu/oesterreich-konsumwandel-corona-hat-die-gewohnheiten-fuer-immer-veraendert/>]

ROG 2009 i.d.F der Novellen 2017 – Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 in der zuletzt geltenden Fassung der Novellen 2017 LGBl. Nr. 82/2017 und LGBl 96/2017.

SCHMIDJELL, Richard und Winfried GINZINGER (2018): Salzburger Raumordnungsgesetz 2018 – Gesetzestext / Kommentar / Information / Anmerkungen. Wien (= Stadt- und Raumplanung, Bd. 16), 351 S.

SCHOSSLEITNER, R. und W. RIEDLER (2019): Einzelhandelsstruktur im Land Salzburg – Entwicklung 2009 bis 2017. In: SIR-Mitteilungen und Berichte, Band 37. Salzburg, S. 7–52. [Online: [https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen/Documents/Publikationen/MB37\\_web\\_kl.pdf](https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen/Documents/Publikationen/MB37_web_kl.pdf)]

SCHOSSLEITNER, R. (2023): Einzelhandel Land Salzburg, Gesamtaktualisierung 2022 – Datenbeschreibung, Dokumentation (unveröffentlicht / referatinternes Dokument)

STEINMANN, Otto (1998): Grundlagen der Standortplanung. (= 25 Jahre Standort+Markt - Jubiläumsschrift), Baden, 22 S. [Online: <http://www.standort-markt.at/index.php/downloads>]

STATISTA (2023): Statistiken zum Einzelhandel in Österreich. [Online: <https://de.statista.com/themen/6588/einzelhandel-in-oesterreich/#topicOverview>]