

Die Innenstädte stehen vor einem "Revival"

19. Jänner 2016, 14:36

posten

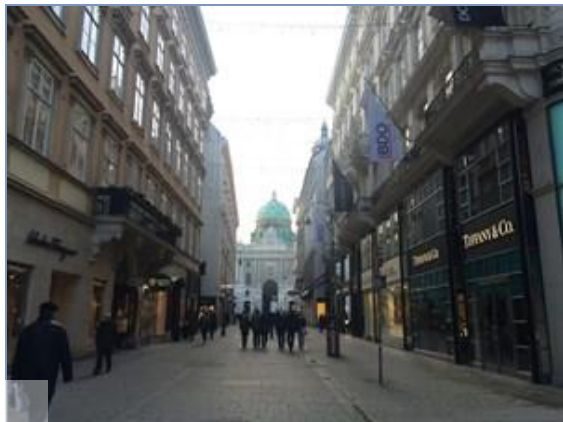


foto: standard

Die höchsten Mieten des Landes werden in der Wiener City bezahlt.

Experten glauben, dass Shoppingcenter unter E-Commerce am meisten leiden werden

Im Bereich der Einzelhandelsimmobilien tut sich nicht zuletzt aufgrund der Zielpunkt-Pleite und der geplanten Straffung des Filialnetzwerks der Bank Austria einiges. Beim Beratungsunternehmen Standort+Markt, das dieser Tage seinen dritten "City Retail Österreich"-Bericht veröffentlicht, prognostiziert man überhaupt ein "Revival der Innenstädte" für die kommenden Jahre, während Shoppingcenter, deren Entwicklung zwischen 1995 und 2006 boomte, stagnieren dürften.

Für den Bericht wurden 22 Einzelhandelsbereiche in 18 Städten analysiert. Die wichtigsten Ergebnisse: Die Wiener Mariahilfer Straße ist mit 127.500 Quadratmetern das größte Einzelhandels-Ensemble des Landes, gefolgt von der Wiener Innenstadt, in der zudem die höchsten Mieten des Landes gezahlt werden.

Leerstandsrate gestiegen

Die Leerstandsrate in den untersuchten Bereichen liegt bei 4,7 Prozent. 634 Shops mit 73.000 Quadratmeter stehen derzeit leer. Am höchsten ist die Leerstandsrate in Wels und Wiener Neustadt mit zehn Prozent, "Schlusslichter" im positiven Sinn sind die Meidlinger Hauptstraße in Wien mit 0,2 und Linz mit 1,7 Prozent. Im Schnitt steigt der Leerstand laut Bericht pro Jahr um 0,7 Prozent.

Das sei eine "durchaus beunruhigende Entwicklung", sagte Roman Schwarzenecker von Standort+Markt. Denn im Vorjahr seien viele große, ehemals ungenutzte Flächen einer neuen Nutzung zugeführt worden. Zum Vergleich: In Österreichs Shoppingcentern liegt die Leerstandsrate derzeit bei 3,4 Prozent.

Noch ein überraschender Wert: Mit 13,4 Prozent ist die Fluktuationsrate hoch. "Im Schnitt ändert sich also alle sieben Jahre die gesamte Geschäftsstraße", so Schwarzenecker.

"Alibi-Nachbesetzungen"

In den 15 größten Städten wurde auch der Branchenmix untersucht: Retail Parks und Shoppingcenter legen im Textilien-Segment demnach weiter zu – in den Innenstädten wiederum ist die Textil-Branche in den letzten Jahren leicht rückläufig. Dafür sind dort die Sparten Dienstleistungen und Gastronomie am Vormarsch – eine Entwicklung, die die Experten nicht nur positiv sehen und bei der sie auch von "Alibi-Nachbesetzungen" von mangelnder Qualität sprechen.

Auch wenn es angesichts solcher Entwicklungen nicht unbedingt so klingt: Der Negativtrend in den Cities wird heuer

abflachen, so die Prognose, während sich auch das Wachstum der Shoppingcenter verlangsamt: Für heuer sollen nur 33.700 Quadratmeter durch Neueröffnungen dazukommen.

Die Leerstandsrate in den Städten könne heuer jedoch kurzfristig dank leerstehender Bankfilialen weiter ansteigen – die Filialen, meist in A-Lagen gelegen, würden aber rasch neue Mieter finden. Was die Zielpunkt-Filialen angeht, die derzeit noch nicht verwertet sind, so könne es bei Flächen am Land eher zu "Verwertungssorgen" kommen.

Revival der Städte

Langfristig, also für 2020, sieht man die Zukunft der Innenstädte bei Standort+Markt aber positiv: Die Cities würden die Shoppingcenter nämlich überflügeln und sich das Fashion-Segment zurückholen. "Die Innenstädte erfahren ein Revival", glaubt Hannes Lindner, Geschäftsführer von Standort+Markt, aufgrund der Multifunktionalität und einer höheren Aufenthaltsqualität der Innenstädte.

Shoppingcenter würden unter dem Online-Handel am meisten zu leiden haben. Zudem würden diese ihr Klientel aufgrund von extrem hohen Mieten zunehmend verärgern – daher würden Innenstädte für den Handel immer öfter eine günstigere Alternative darstellen. (Franziska Zoidl, 19.1.2016)

Nachlese

Handel will sich nicht mehr vor Online fürchten

PROMOTION



Trainieren statt operieren

Viele Menschen rennen von Pontius zu Pilatus, um ihre Rückenbeschwerden loszuwerden. Im Interview zeigt Frau Dr. Kieser auf, wie Rückenoperationen vermieden werden können.

ENTGELTLICHE EINSCHALTUNG

© STANDARD Verlagsgesellschaft m.b.H. 2016

Alle Rechte vorbehalten. Nutzung ausschließlich für den privaten Eigenbedarf.
Eine Weiterverwendung und Reproduktion über den persönlichen Gebrauch hinaus ist nicht gestattet.

.