

m retail



© Ohnly Bio

Wedl Tiroler Handels-
haus legt im Einzelhan-
del zu **35**

BWB Rewe will 30
Zielpunkt-Filialen über-
nehmen **35**

Alu-Berg Kaffee kapseln
boomen, das Thema Um-
welt ist ausgeblendet **36**

Greenpeace Alarmstufe
Rot für den Fischkonsum
erreicht **39**

alles neu Ohnly-Eistee
bringt Geschmack mit
wenig Kalorien **39**



© APA/Robert Jäger

EDI-LÖSUNGEN
FÜR HANDEL
& INDUSTRIE

+43/1/505 86 02 | www.editel.at



© Beiersdorf Österreich

Martina
Treiblmeier

Kompetent

Martina Treiblmeier übernahm mit Jahresanfang die Marketingleitung bei Beiersdorf Österreich. Die 39-Jährige folgt auf Roxana Tsviak und berichtet direkt an Beiersdorf Österreich-Geschäftsführer Thomas Lichtblau.

ranking week
2015/16 DAS BRANCHENRANKING
VON medianet

Die **medianet rankingweek 2015/16** erscheint am 4. März 2016. Erstmals werden auch Daten, Informationen und Ratings aus xpert.network, dem ersten B2B-Portal für die Kommunikationsbranche, in die Bewertung miteinbezogen.

Der medianet
Sonderthemenplan
2016 ist hier
abrufbar!
(www.medianet.at)



Einkaufsstraße erlebt Revival

Die Experten von Standort + Markt geben einen Ein- und Ausblick über die Verkaufsflächen-Verteilung im österreichischen Handel. **34**

„Jede Stadt hat ihren Fingerprint“

Standort + Markt: Einkaufsstraßen durch eCommerce weniger gefährdet als Einkaufszentren; geschätzter Umsatzverlust durch Mahü-Umbau: 10%.

••• Von Nataša Nikolic

WIEN. „Jede Stadt hat ihren eigenen Fingerprint und ist anders strukturiert“, sagt Hannes Lindner von der Beratungsgesellschaft Standort + Markt. Untersuchungsgegenstand der Experten sind seit 2013 die 15 größten österreichischen Innenstädte (mit 22 Geschäftsbereichen) und die Veränderungen ihrer insgesamt rund 5 Mio. m² großen Kauffläche. Der Fokus liegt auf der Entwicklung der Agglomerationen, Einkaufszentren und Retail-Parks, im Vergleich zu den Cities. „Insgesamt gibt es in diesen 22 Ensembles etwa 9.500 Shops, davon sind etwa 6.000 Einzelhandelsgeschäfte. Die Verkaufsfläche beträgt etwa 1,6 Mio m², 800.000 davon in A-Lage“, erzählt Roman Schwarzenacker (Gesellschafter Standort+Markt).

EKZ: Größtes Wachstum

Beim Innenstadtfächen-Anteil hat sich seit dem letzten Vergleich nicht sehr viel verändert – zumindest auf den ersten Blick: 2013/14 waren es 17,8%, heuer sind es 17,3%. „Diese Maßzahlen ändern sich von Stadt zu Stadt gewaltig“, erzählt Lindner.

Bei den Fachmarkttagglomerationen sei die Lage ähnlich, allerdings mit leichten Zu- und Abnahmen, u.a. wegen der bauMax-Pleite (2013: 45,2%; 2014: 47,1%; 45,3%). „Aber weltbewegend ist es dennoch nicht.“ Erste Anzeichen für einen Wandel bemerkt man erst auf den zweiten Blick: Während die Flächenkapazität, bezogen auf



© Standort + Markt/Planner Mirau



dasselbe Untersuchungsgebiet, nahezu unverändert blieb, legte der Filialisierungsgrad in der A-Lage um zwei Prozentpunkte zu. Flächentechnisch zulegen konnten vor allem Einkaufszentren (+10,2%), was u.a. an Erweiterungen bestehender Center lag wie dem Fischpark und der Shopping Arena Salzburg. Linz ist mit vier Shopping Malls die Stadt mit den meisten integrierten Einkaufszentren, und Graz hat v.a. durch das Warenhaus Kastner & Öhler die diesbezüglich größten Flächenanteile. Salzburg ist die größte Stadt, die über kein innerstädtisch gelegenes Shopping Center verfügt.

Während Shopping Center zu den beliebtesten Vermietern von Elektrofachmärkten gehören, mieten sich einzelhandelsbegleitende Angebote (Gastronomie, Dienstleister) lieber in Innenstädten ein (u.a. aus Mietpreisgründen). Die Mieten seien auch der Grund, warum Einkaufszentren vom steigenden Onlinehandel gefährdeter sind als Einkaufsstraßen. Die „extrem hohen Mieten“ in den Malls würden

Experten

Roman Schwarzenacker (Gesellschafter) und Hannes Lindner (Geschäftsführender Gesellschafter) von Standort + Markt.

die Händler ihre Standortstrategie eventuell überdenken lassen, so Lindner.

Mahü: Verlust ca. 10 Prozent

Für die Einkaufsstraßen erwartet sich der Handelsexperte ein Revival. Diese würden nämlich aufgrund ihrer „gelebten Multifunktionalität“ mehr Einkaufspaß vermitteln. Hinsichtlich der Geschäftsflächenkapazitäten der innerstädtischen Einzelhandlensembles führt die Mahü das Ranking mit 218.000 m² an – und das, obwohl nur die Innere Mariahilferstraße (ohne BahnhofCity und den Bereichen jenseits des Gürtels) berücksichtigt wurde.

Lindner schätzt den Umsatzverlust der Händler, bedingt durch den Umbau zur Fußgängerzone, auf 10%. Weil man nicht mehr mit dem Auto in die Mariahilfer Straße zufahren könne, sei das Einzugsgebiet für die Einkaufsstraße (z.B. aus Niederösterreich) nun deutlich kleiner. Da die öffentliche Verkehrsanbindung in Wien aber sehr gut ist, dürften die Umsatzrückgän-

ge in den nächsten Jahren wieder ausgeglichen werden.

Die bereits erwähnten Mietpreise variieren zwischen den untersuchten Innenstädten relativ stark. Die Wiener Innenstadt hat – wenig überraschend – die höchsten Mietpreise. Die Nettomiete beträgt in der A-Lage im Schnitt 320 € pro m² – und geht in Spitzenlagen allerdings auch bis zu 500 €/m². Auf Platz zwei der teuersten Immobilien rangieren ex aequo die Wiener Mariahilferstraße und die Salzburger Innenstadt, gefolgt von den anderen großen Landeshauptstädten Linz, Innsbruck und Graz.

Filialverwertung

Apropos Mieten: Die Experten von Standort + Markt erwarten, dass die frei werdenden Bank Austria-Filialen von anderen Mietern schnell übernommen werden. Während bei der Zerschlagung von bauMax nahezu alle Einzelhandelsflächen übernommen wurden, könnte es bei Zielpunkt (bei den Filialen in Randlagen) zu „Verwertungssorgen“ kommen.

Leerstandsrate

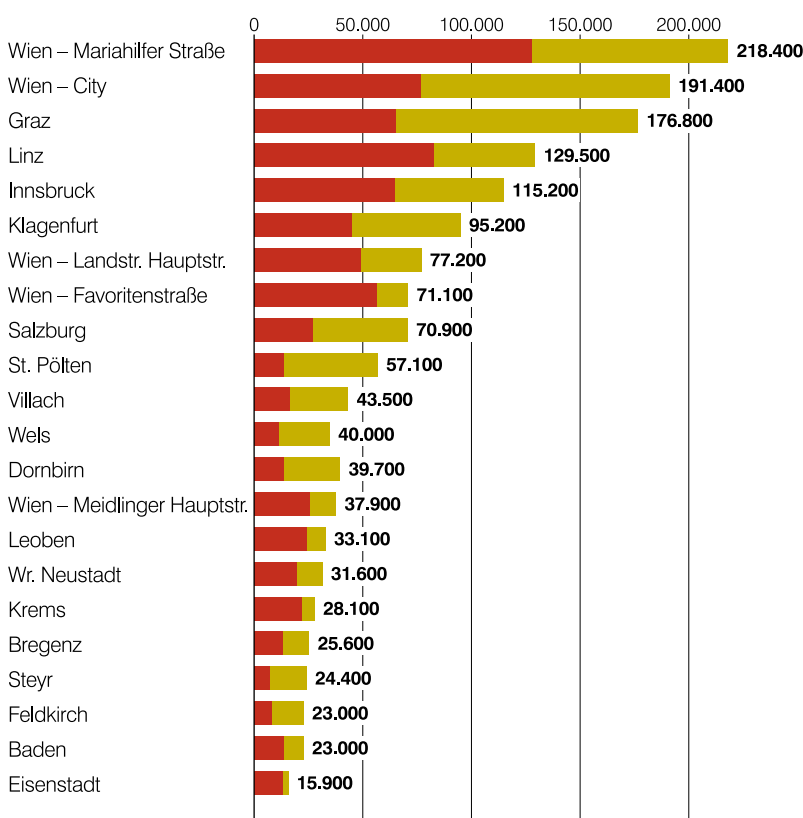
Die Leerstandsrate ist in Citybereichen mit 4,7% nur geringfügig höher als in Shopping Centern (3,4%).



Die größten Innenstädte

Verkaufsflächen

● Gesamtverkaufsfläche und die in ● A-Lage



Werte in m²; Quelle: Standort + Markt

Leerstandsrate 2015-16

Ort	Leerstandsrate
Wien Meidlinger Hauptstr.	0,20 %
Linz	1,70 %
Wien City	2,30 %
Wien Mariahilfer Straße	3,60 %
Bregenz	4,30 %
Salzburg	5,50 %
Graz	7,30 %
Klagenfurt	9,50 %
Wr. Neustadt	10,30 %
Wels	10,40 %

Quelle: Standort + Markt

Nettomonatsmiete €/m²

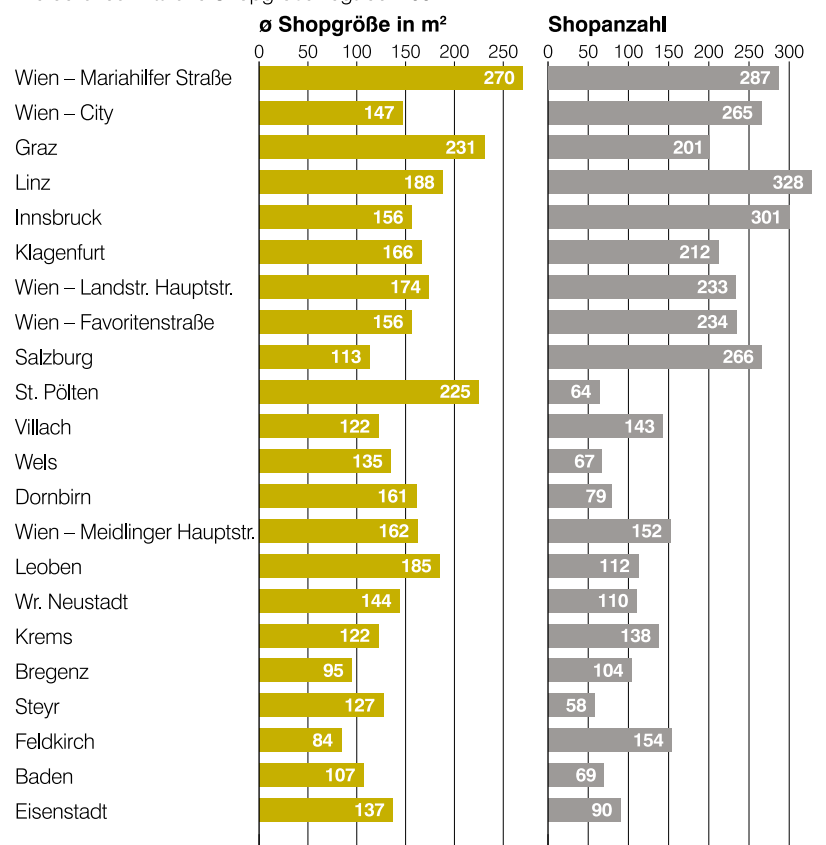
Städte	A-Lage	B-Lage
Wien – City	320	60
Salzburg	120	50
Wien Mariahilfer Str.	110	30
Linz	100	27
Innsbruck	98	30
Graz	90	40
Bregenz	50	22,5
St. Pölten	29	11
Eisenstadt	23	9
Wr. Neustadt	15,5	8

Quelle: Standort + Markt

Österreichs Einkaufsstraßen

Shopanzahl und Shopgröße im Vergleich

Die durchschnittliche Shopgröße liegt bei 165 m²



Werte in m²; Quelle: Standort + Markt