

Die Presse

Shoppst du noch, oder isst du schon?

Der Ton auf Österreichs Einkaufsstraßen wird rauer – die großen Ketten und der Internethandel erhöhen den Druck auf die Kleinen. In den Innenstädten zeichnet sich ein radikaler Umbruch ab.



Umbruch in der Innenstadt – (c) Clemens Fabry

Antonia Löffler und Herbert Asamer 25.01.2017 um 17:24

2 Kommentare

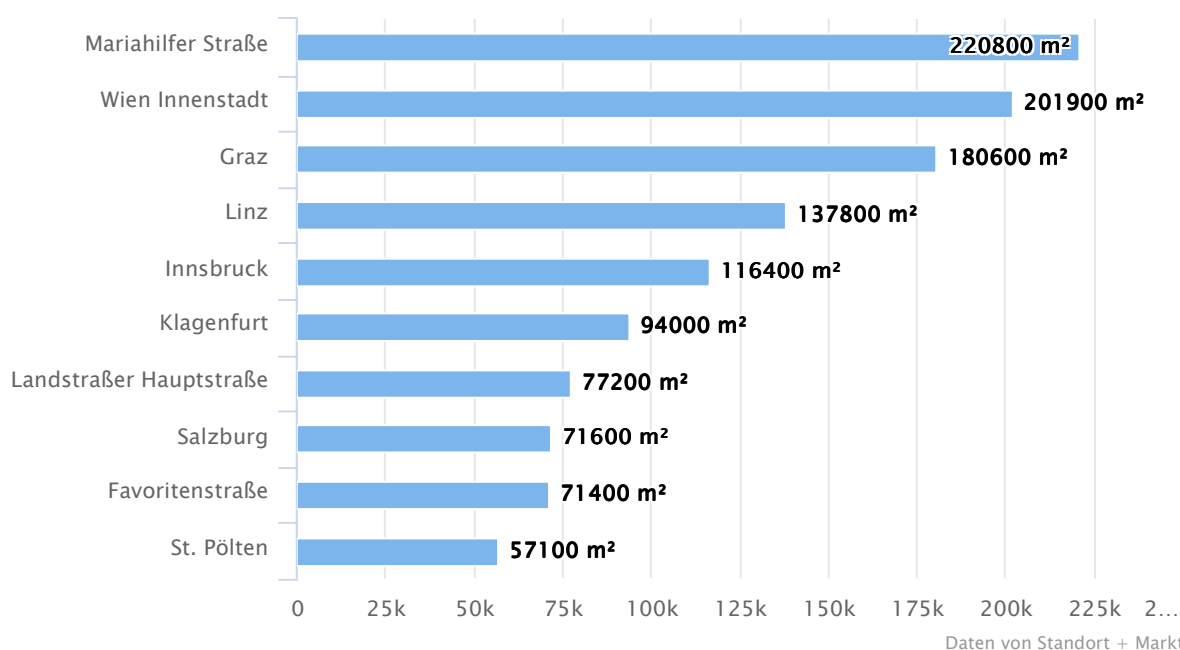
Leere Fensterfronten, ein starkes Kommen und Gehen und viel Einheitsbrei in den Auslagen. Hannes Lindner zählt die Krankheiten auf, die eine Einkaufsstraße befallen können. Viel Lärm um nichts sei im Spiel, wenn wortreich über den Gesundheitszustand des österreichischen Handels debattiert wird, konstatierte der Handelsforscher von Standort+Markt am Mittwoch vor Journalisten. Lindners Institut macht es sich seit vier Jahren zur Aufgabe, diese Debatte mit Zahlen zu unterfüttern. Das Zahlenkonvolut, das rund zwanzig innerstädtische Einkaufsstraßen von Dornbirn bis Eisenstadt durchleuchtet, rückt einige heiße Themen in ein differenzierteres Licht.

Die Flächen: Das oftmals beschworene, flächendeckende Sterben der Innenstadtgeschäfte ist nicht die Realität, wenn es nach den Zahlen von Standort+Markt geht. In den vom Institut erfassten Städten zwischen Boden- und Neusiedlersee wuchsen die Verkaufsflächen seit 2013 um zwei Prozent. Die Zahlen zeigen aber auch: Die Innenstadtkaufleute verlieren durch den Wildwuchs an Drogerie- und Supermärkten an den Rändern an Bedeutung. Gemeinsam mit den Einkaufszentren, die oft nicht im Zentrum liegen, ziehen sie die Kaufkraft ab.

Lindner nennt den Handel ein „geschlossenes Haifischbecken“, bei dem das Flächenwachstum langsam seinen Zenit erreicht. Denn großen Zuwächse scheinen auch bei den Einkaufszentren Vergangenheit zu sein. Eröffneten zu Beginn des Jahrtausends jedes Jahr Shoppingcenter mit mehr als 100.000 Quadratmeter Fläche, liegen die für 2017 prognostizierten Zuwächse lediglich bei einem Drittel. Die Standort+Markt-Experten sehen in dieser Stagnation das erste Anzeichen dafür, dass der Onlinehandel auf der Einkaufsstraße angekommen ist. „Der Händler überlegt sich bei der Expansion ganz, ganz genau, wo sich ein Standort noch auszahlt“, sagt Lindner.

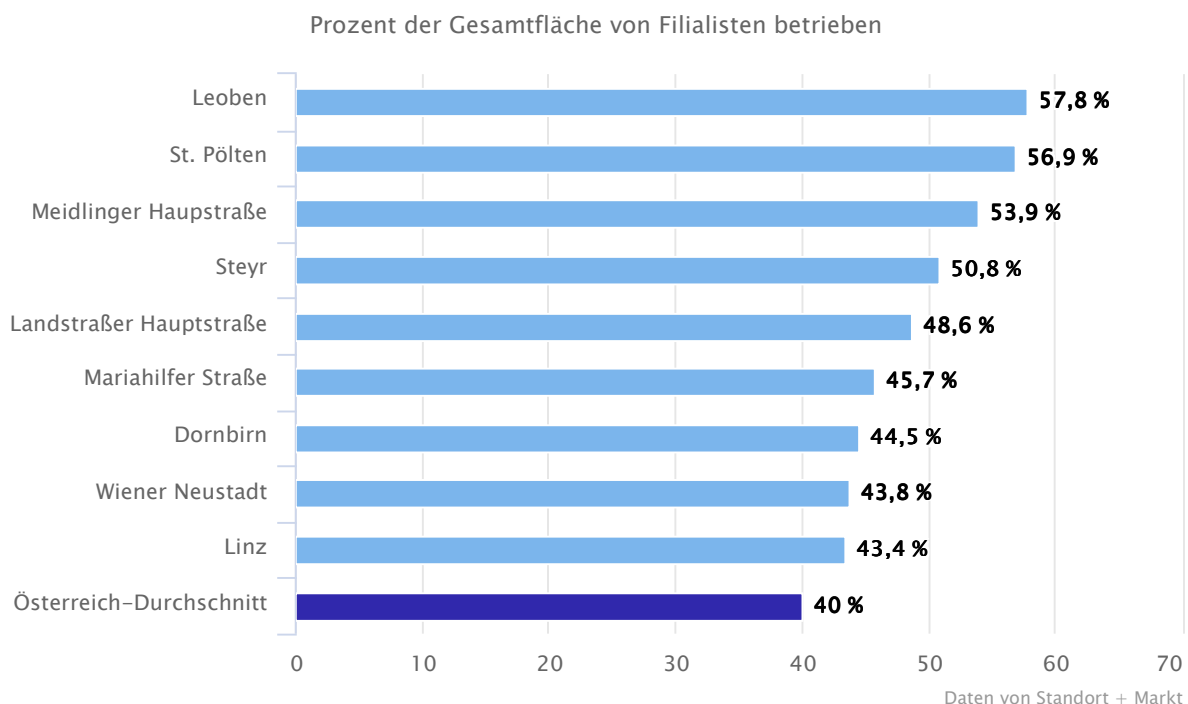
Top 10 der Verkaufsflächen in City-Lagen

Angabe in 1000 Quadratmeter



Die Filialdichte: Die Abwechslung im Handel nimmt weiter ab – und das umso stärker, je besser die Lage ist. Das Phänomen ist leicht erklärbar: Immobilienbesitzer, die sogenannte A-Lagen zu vergeben haben, verlangen in der Wiener Innenstadt eine Rekordmiete von 370 Euro auf den Quadratmeter. In bester Salzburger Lage sind es 130 Euro, auf der Wiener Mariahilfer Straße 110 Euro und im Zentrum von Innsbruck 102 Euro auf den Quadratmeter. Diese Preise wollen – und können – nur noch die großen Ketten zahlen. Die heißbegehrten Standorte beherbergen mittlerweile zu knapp 60 Prozent Filialen. Die Einzelkämpfer verschwinden in die Seitengassen.

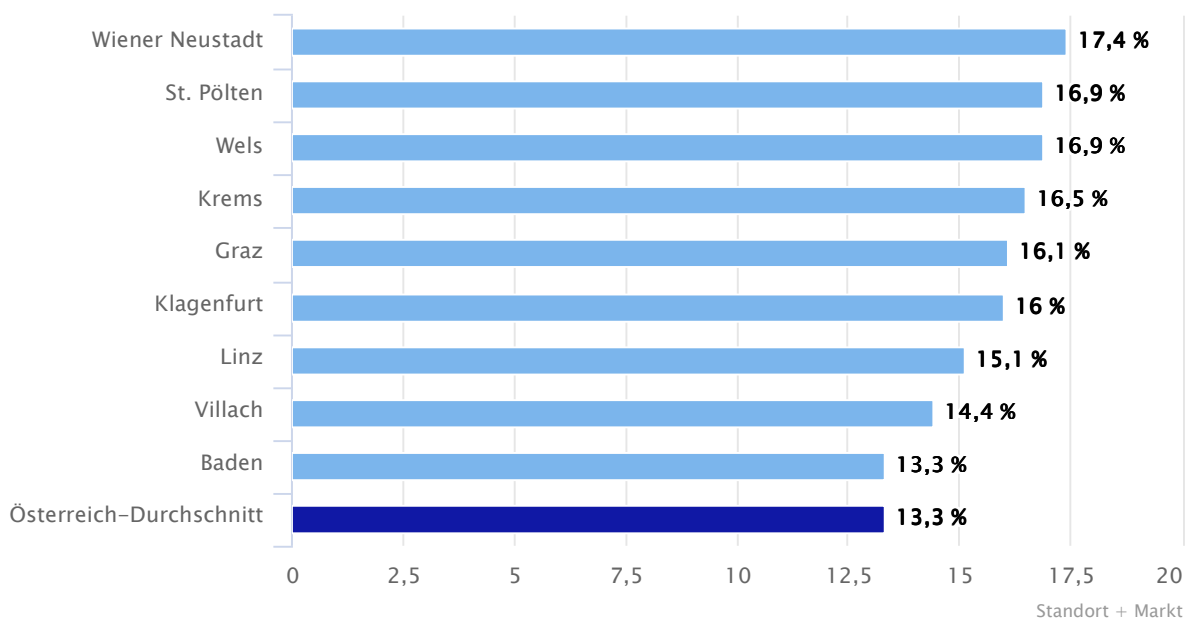
Citylagen: Wo es die höchste Filialisierung gibt



Die Fluktuation: Mehr als jedes siebte Geschäft wechselte im Vorjahr seinen Mieter. Die Dynamik in der Branche nimmt zu. Und nur die besten Standorte – etwa die großen Flagshipstores in der Wiener Innenstadt – bleiben länger in derselben Hand.

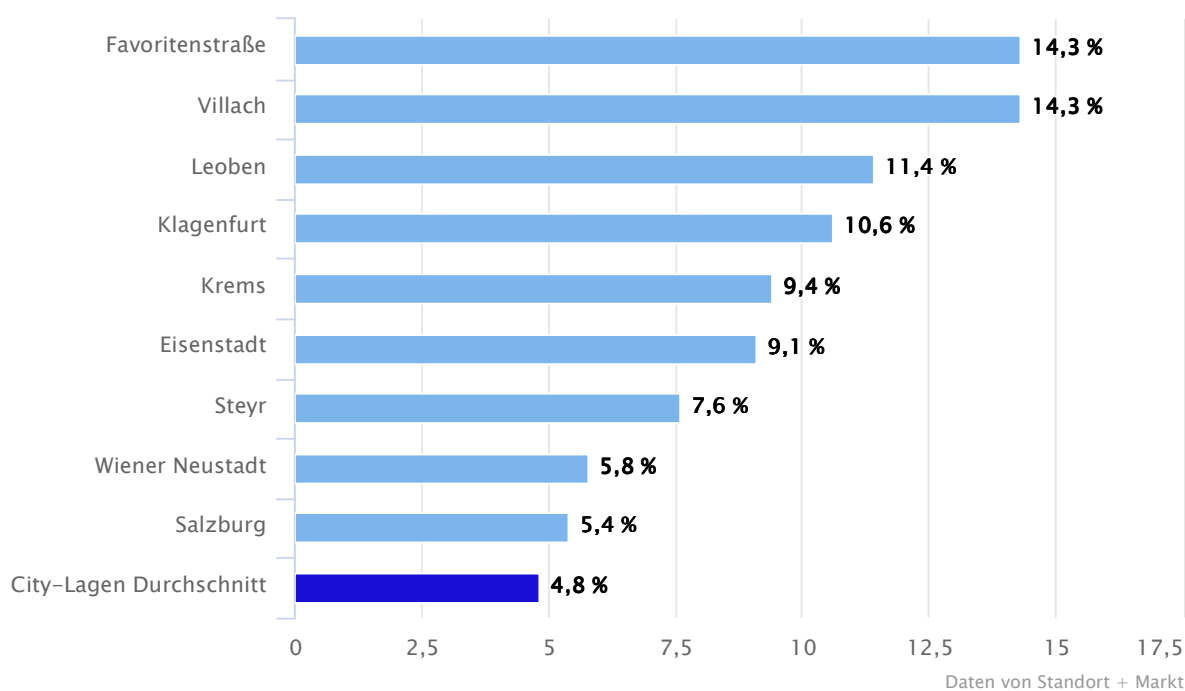
Citylagen mit der höchsten Fluktuationsrate

16,5 Prozent bedeutet: Jedes Geschäft hat im Schnitt alle sechs Jahre einen neuen Mieter (100/16,5)



Der Leerstand: Ein Mythos sei vorweg ausgeräumt: **Die Mariahilfer Straße** <http://diepresse.com/home/wirtschaft/eco1848/5157751/Hat-der-Umbau-die-Mahue-ruiniert?from=suche.intern.portal>, die vielen Experten nach den Umbauarbeiten als Problemzone galt, in der sich die Leerstände häufen, weist mit der höchsten Verkaufsflächendichte Österreichs (220.800 Quadratmeter) nach einer Reihe von Neuvermietungen im Vorjahr mit 1,5 Prozent einen verschwindend geringen Leerstand auf. Betrachtet man das große Gesamtbild, sieht die Lage jedoch weniger erfreulich aus: In drei Jahren stiegen die Leerstände bundesweit in den von Standort+Markt untersuchten Einkaufsstraßen um ein Zehntel auf 4,8 Prozent an.

Wo die meisten Geschäften in Citylagen leer stehen



Die Verlierer: Der Onlinehandel fordert langsam seinen Tribut: Vor allem Mode- und Elektrogeschäfte, die den Druck aus dem Internet besonders stark spüren, büßen sukzessive Flächen ein. „Burger statt Prada“ nennt Lindner ein beginnendes Phänomen, das sich zurzeit in Österreichs Innenstädten abzeichnet. Denn auch wenn dort die Verkaufsflächen leicht wachsen, verliert der klassische Handel an Boden. Immer mehr Freizeit- und Gastronomieeinrichtungen verdrängen die Branchen, in denen nicht das direkte Erleben im Mittelpunkt steht. Für den Kauf von Mode und Elektronikartikeln muss der Kunde nicht unbedingt in die Stadt fahren. Für einen Besuch im Restaurant, Kino- oder Fitnesscenter aber schon. Dieser Wandel dürfte sich in den kommenden Jahren fortsetzen.

Die Gewinner: Immobilieneigentümer in den A-Lagen können sich freuen. Ihre Geschäftslokale dürften auch in Zukunft mit sehr hoher Sicherheit Abnehmer finden. Sie können mit der geringsten Fluktuation, dem niedrigsten Leerstand und weiter steigende Mietpreisen rechnen. Denn wer kann, leistet sich einen Platz an der Sonne – sprich an einer stark frequentierten Hauptstraße. Zu diesen Glücklichen zählen aber tendenziell nicht die kleinen Einzelhändler.