



# Es ist etwas **im Busch**

Entgegen allen Unkenrufen sind die Einzelhandelsflächen in 15 ausgewählten Städten Österreichs in den letzten Jahren beständig gestiegen. Zunehmende Leerstandsdaten und hohe Fluktuation deuten laut der Beratungsgesellschaft Standort + Markt jedoch darauf hin, dass nun der Peak erreicht scheint bzw. sogar der Rückwärtsgang eingelegt wird.

Autor: Stefan Pirker

**D**as viel zitierte Flächensterben ist bis jetzt zumindest ausgeblieben. Diesen Schluss lässt ein vom Beratungsunternehmen Standort + Markt aus Baden (NÖ) durchgeführtes Monitoring zu, in dessen Rahmen 15 der größten Städte Österreichs unter die Lupe genommen werden. Lag die Einzelhandelsfläche in dem Städte-Sample über sämtliche Handelsagglomerationen hinweg (City, Shopping-Center, Fachmarkttagglomerationen) betrachtet per 1. Jänner 2014 bei knapp 4,6 Mio. Quadratmeter, so sind es heute rund 4,9 Mio. Quadratmeter. Das entspricht einem Plus von rund 6,2 Prozent (Details siehe Grafik „Entwicklung der Einzelhandels- und Shopflächen ...“). Diese Tatsache ist laut den beiden Standort + Markt-Managern Mag. Hannes Lindner und Dr. Roman Schwarzenacker angesichts des expan-

dierenden Onlinehandels durchaus erstaunlich, wenngleich sie nicht verhehlen, dass die Situation in einigen kleineren Städten, die nicht im vorliegenden Sample enthalten sind, durchaus dramatischer ausfallen kann.

## Citys verlieren an Gewicht

Doch auch in den größeren Ballungsräumen haben die beiden Standortberater etliche kritische Punkte lokalisiert, deren Auswirkungen in den kommenden Jahren verstärkt zutage treten könnten, oder wie es Lindner salopp formuliert: „Da ist etwas im Busch.“

• Die Leerstände nehmen tendenziell zu. Innerhalb des Städte-Samples liegt die Leerstandsrate über alle Agglomerationen hinweg betrachtet aktuell bei 4,0 Prozent. 2013 betrug dieser Wert noch bei 3,7 Prozent.

• Die Citys verlieren an Gewicht, während agglomerierte Handelszonen an den Stadträndern zulegen (Details siehe Grafik „Veränderung der Agglomerationsgewichte“). Zudem ist die Leerstandsrate in den Citys mit aktuell 5,2 Prozent überdurchschnittlich hoch.



Hannes Lindner, Standort + Markt



Roman Schwarzenecker, Standort + Markt

- Der Fluktuationsrate in den Innenstädten liegt mittlerweile bei 13,3 Prozent. Sprich, jeder siebente Shop wechselte innerhalb des letzten Jahres seinen Pächter/Mieter. Je öfter gewechselt wird, desto eher ist hier anzunehmen, dass entweder etwas mit der Lagequalität oder mit der Höhe des Mietpreises nicht stimmt.

Die Verlagerung der Handelsflächen an die Stadtränder erachtet Hannes Lindner als zunehmend bedenklich: „Trotz teilweise verhängtem rigorosem Entwicklungsstopp an der Peripherie halten wir es grundsätzlich aus stadtstruktureller Sicht für betrüblich, dass just die Fachmarkttagglomerationen weiter rapide gewachsen sind. Einzelobjekte benötigen ein Vielfaches an baulichen Infrastrukturmaßnahmen und sind sowohl aus Konsumentensicht als auch großteils aus Händlersicht suboptimal.“

Beim Vier-Jahres-Vergleich (2013/14 bis 2016/17) des Nutzungsmixes im Städte-Sample fällt auf, dass sich vor allem der Handel mit Kurzfristbedarf (LEH und DFH) sowie der Bekleidungs-handel immer stärker in Fachmarkttagglomerationen und Retail Parks ansiedeln. Konkret wuchs der Anteil von LEH und DFH in Fachmarkttagglomerationen von 8,6 auf 9,7 Prozent bzw. in Retail Parks von 11,9 auf 14,1 Prozent.

### Gastronomie gewinnt an Bedeutung

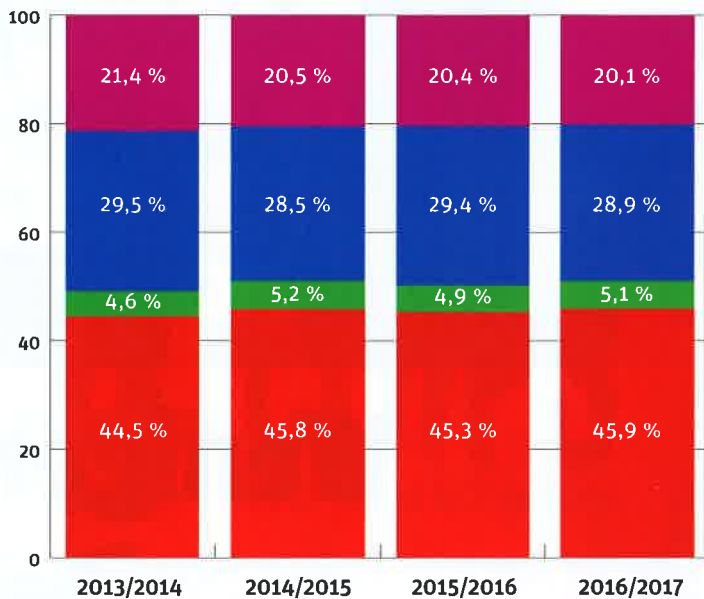
Umgekehrt verringerte sich der Anteil des Bekleidungs- und Schuhhandels in den Citys von 35,5 auf 33,9 Prozent. Ebenfalls sinkende Flächenanteile weist seit Jahren der Handel mit Elektrogeräten auf. Zulegen können hingegen Gastronomie und Sonstige Freizeitflächen (Fitnesscenter, Wettbüros etc.). „Die nächsten Jahre werden spannend, da sich der

Flächenüberhang deutlicher abzeichnet, losgetreten primär durch E-Commerce. City-B- und -C-Lagen werden vom Handel zukünftig eher gemieden. Hier erwarten wir einen Wandel der Angebots-

struktur Richtung Dienstleistung und Gastronomie. Oder die Flächen werden gänzlich dem Markt entzogen und fungieren zukünftig als Büro oder Arztpraxis“, glaubt Lindner. •

## Veränderung der Agglomerationsgewichte (Einzelhandel)

Verkaufsflächenanteil des Daten-Samples (15 Städte\*)

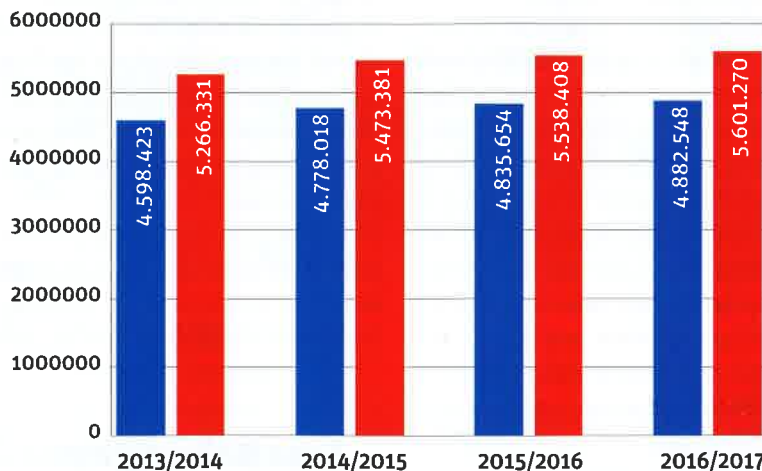


City (exkl. SM) Shopping Mail Retail Park Fachagglomeration

Quelle: Standort + Markt

## Entwicklung der Einzelhandels- und Shopflächen

in 15 ausgewählten Städten\* Österreichs



Einzelhandel Vkf. (m²) Shopflächen gesamt (m²)

Quelle: Standort + Markt

\* Eisenstadt, Baden, Bregenz, Steyr, Wiener Neustadt, Dornbirn, St. Pölten, Wels, Villach, Klagenfurt, Innsbruck, Salzburg, Linz, Graz, Wien; sämtliche Handelsagglomerationen (City, Shopping Center, Fachmarkttagglomerationen)