



Frage der Lage

Auch wenn der Schein trügen mag: Um die heimischen Shopping-Hotspots ist es besser bestellt, als ein oberflächlicher Blick in die Einkaufsstraßen vermuten lässt. Die Flächen wachsen zwar langsam, aber stetig.

Autorin: Claudia Stückler

Seit 2013 veröffentlicht der Unternehmensberater Standort+Markt eine umfassende Studie zum Zustand der heimischen Handelslandschaft. Dabei wird die Flächenentwicklung in 18 Städten und insgesamt 22 Erhebungsgebieten nachgezeichnet. Die Diskrepanz ergibt sich aus der Tatsache, dass in Wien mehrere Einkaufskonglomerate unter die Lupe genommen werden, in den Landes- und den größeren Bezirkshauptstädten jeweils die City-Lagen. Mittlerweile gibt es auch ein

Kleinstadt-Sample, das aber eine andere Entwicklung als die größeren Städte zeigt.

Keine Lust auf Filialen?

Ziel der Dokumentation ist eine kontinuierliche Beobachtung der Ausstattung und des Branchenmix der City-Einkaufszonen für die größten Städte Österreichs. Laut der KMU Forschung Austria stehen in Österreich 13,7 Mio. m² im Einzelhandel zur Verfügung. Die in der aktualisierten Studie erhobenen inner-

städtischen Einzelhandelsflächen betragen dabei rund 1,17 Mio. m², der erhobene Anteil liegt demnach bereits bei etwa 8,5 Prozent. Die dokumentierte Gesamtverkaufsfläche – also mit einzelhandelsnahen Nutzungen und Leerständen – umfasst 1,6 Mio. m² und verteilt sich auf mehr als 9.900 Shops. Betrachtet man die Qualität dieser Flächen, befindet sich die Hälfte in A-Lagen. Sie haben daher eine überdurchschnittliche Frequenz, bieten einen breiten Angebotsmix, verfügen über sogenannte

Magnetbetriebe und weisen nur eine niedrige Leerstandsrate auf.

Dennoch hat es auf den ersten Blick oft den Anschein, dass es in den österreichischen Innenstädten nicht zum Besten steht. Entgegen dem landläufigen Trend stiegen die Verkaufsflächen zum Vorjahr aber sogar. Auf den zweiten Blick ist jedoch zu erkennen, dass auch die Leerstände angestiegen sind. „Es werden somit qualitativ hochwertigere Neuflächen geschaffen, aber auf Kosten von minderwertigeren Flächen, die nun wiederum zum Leerstand mutierten“, erklärt Mag. Hannes Lindner bei der Präsentation der aktuellen Standort+Markt-Studie. Der Branchenmix verschiebt sich, die Leerstände nehmen zu: „Der Handel kommt unter Druck.“ Besonders die Flächen für Bekleidung, Frequenzbringer und die wichtigste Sortimentsgruppe für das Ambiente einer Innenstadt und wichtiger Faktor, wenn es um Shopping und Impulseinkäufe geht, haben sich reduziert. 2015 und 2016 erreichte die Filialisierung ihren Peak, nun geht diese Entwicklung aber zurück: „Da fragt man sich, ob die Filialisten die Lust verloren haben“, so Lindner. In den besten Lagen ist weiterhin große Nachfrage – auch von internationalen Filialisten – vorhanden, in den Sekundalagen sieht es aber etwas anders aus. Dabei weisen viele Städte einen sehr charakteristischen Fingerprint auf: „Beispielsweise in Villach, da hat sich die negative Situation einzementiert.“ In Klagenfurt seien manche Lagen schon für unter 15 Euro pro Quadratmeter zu haben: „Das ist bitter für eine Stadt.“

Langsam, aber doch

Die Studienautoren beobachten auch eine steigende Fluktuation: „An vielen Orten gibt es eine erhebliche Unsicherheit bei den Standortentscheidungen. City oder EKZ?“, so Lindner. Neue Flächen kämen dazu, andere fallen weg: „Es gibt kein qualitatives Wachstum. Besonders die Mode ist im Sinkflug. Das ist auch ein Effekt von Online.“ Für kleinere Läden biete das aber durchaus Chancen: „Einzelkämpfer ergreifen die Chance auf City-Lagen.“ Insgesamt habe man aber den Eindruck, dass die

Händler auf die Seitenlinie ausweichen.

Einen großen Einfluss auf die innerstädtische Entwicklung haben natürlich auch die sogenannten „jungen“ Agglomerationsformen wie Shopping Malls, Department Stores und Town Center in den traditionellen City-Geschäftslagen. Insgesamt entfallen etwa 320.000 m² Verkaufsfläche an diese integrierten Center, was einem Anteil von rund 19,5 Prozent entspricht. Linz verfügt mit Passage Linz, Lentia City, Atrium und Arkade Taubenmarkt über die größte Anzahl an integrierten Shopping-Centern, Leoben hat mit dem LCS den höchsten Flächenanteil. In Salzburg finden sich hingegen gar keine innerstädtischen Einkaufszentren.

Was die Geschäftskapazitäten der innerstädtischen Einzelhandelsensembles angeht, führt die innere Wiener Mariahilfer Straße das österreichweite Ranking an. Inklusiv der Nebengassen wie Neubaugasse, Kirchengasse, Stiftgasse ist hier eine Verkaufsfläche von

rund 223.000 m² verfügbar – ein Plus von 1.200 m² zum Vorjahr. Die Gesamtfläche hat im Vergleich zum Vorjahr ein wenig zugenommen. In der Bundeshauptstadt stieg die Verkaufsfläche seit 2012 um insgesamt 12 Prozent an. Auch die Leerstandsrate stieg gegenüber der Voranalyse an und bestätigte den Österricht-Trend, wenngleich auch auf bereits leider etwas höherem Niveau (6,9 Prozent). Auch in Wien sind sowohl der Einzelhandelsanteil als auch der Anteil an Bekleidungsflächen im Sinkflug, während sich die Gastro-Flächen, langsam aber doch, vermehren. Im Großen und Ganzen stellen die Studienautoren fest: „Grosso modo kann man sagen, dass auch im Bereich der Geschäftsstraßen der Konzentrationsprozess im Handel eingesetzt hat. Shop-Eröffnungen neuer Konzepte wie Urban Outfitters, Teranova, Hewa, asics, Nike, Pylones, Rituals, Weekday oder Edited wählten als Erststandort meist die Wiener Mariahilfer Straße.“

Flächenentwicklung

Verkaufsflächen in m²

	B-/C-Lagen	A-Lage	Gesamt
Eisenstadt	6.200	13.300	19.500
Baden	11.600	11.400	23.000
Feldkirch	15.800	8.300	24.100
Steyr	17.100	7.400	24.500
Bregenz	12.700	13.300	26.000
Krems	6.500	21.600	28.100
Wr. Neustadt	10.200	19.800	30.000
Leoben	10.500	26.500	37.000
Wien – Meidlinger Hauptstraße	13.100	25.600	38.700
Dornbirn	26.500	14.800	41.300
Villach	28.400	18.200	46.600
Wels	38.600	11.800	50.400
St. Pölten	43.700	13.500	57.200
Wien – Favoritenstraße	18.100	53.500	71.600
Salzburg	47.000	25.800	72.800
Wien – Landstraßer Hauptstraße	28.500	53.400	81.900
Klagenfurt	50.100	43.700	93.800
Innsbruck	51.100	64.800	115.900
Linz	59.800	78.100	137.900
Graz	116.400	64.200	180.600
Wien – City	125.200	78.600	203.800
Wien – Mariahilfer Straße	92.500	130.600	223.100
Gesamt		798.200	1.627.800

Quelle: Standort+Markt