

City-Shopflächen reduzieren sich

B und C-Lagen nicht zu retten

von Gerhard Rodler

Erstmals seit Beginn der Erhebungen von Standort & Markt im Jahr 2013, ist die gesamte City-Shopflächen des 22 Innenstadtbereiche umfassenden Samples (1.630.900 m² Verkaufsfläche) nicht mehr gewachsen, sondern hat sich gegenüber dem Vorjahresbestand leicht reduziert. Die Zeit der Expansion ist vorbei, es entstehen zwar in Prima-Lagen nach wie vor Flächen, die ihre Abnehmer finden, gleichzeitig werden aber nicht mehr vermietbare Shopflächen vom Markt genommen. Entweder bleiben diese ungenutzt oder sie werden anderweitig (etwa als Arztpraxis) verwendet. Derartige Bewegungen gebe es etwa in Villach oder in Wiener Neustadt. Das geht aus dem heute Mittag präsentierten 6. S+M City-Research hervor.

Insgesamt wurden 72,5 km Geschäftsstraßenlänge und 10.060 Shops auf 1,63 Millionen m² Verkaufsfläche analysiert.

Die Geschäftsfläche je Laufmeter in der Geschäftsstraße nimmt laufend zu. Der Index liegt nun in der A-Lage bei 40,7 m² je einem Meter Straßenlänge, er hat sich in den vergangenen 5 Jahren um 5,2 Prozent erhöht. Über die gesamten Innenstadtbereiche hinweg liegt der Index heute bei 22,5 m², analog zu den (geringfügigen) Shopflächen-Einbußen im Vorjahr hat sich auch dieser Wert erstmals geringfügig verringert (2017: 22,6 m² je Laufmeter).

Lag der Shopflächenanteil im Modehandel Ende 2013 noch bei 33,8 Prozent; ist er jährlich um durchschnittlich 2,3 Prozentpunkte - dank E-Commerz - auf derzeit nur mehr 31,5 Prozent gefallen. Aufgrund Kündigungsfristen ist mit einer umfangreichen Schließungswelle eher nicht zu rechnen.

Standort + Markt geht davon aus, dass B- und C-Lagen tendenziell aus dem Shopflächen-Markt gedrängt werden, während A-Lagen ihre Flächennutzung intensivieren.