



Verkaufsflächen im Rückwärtsgang

Laut dem Beratungsunternehmen Standort + Markt ist in den 22 größten Innenstadtbereichen Österreichs im Jahr 2018 die Gesamtverkaufsfläche erstmals zurückgegangen.

Autor: Stefan Pirker

In Wiener Neustadt wird aus einem ehemaligen Modehaus ein Ärztezentrum, in Villach aus einem kleineren Geschäftslokal ein Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen. Dies sind zwar nur zwei Beispiele aus Innenstädten, die

in den letzten Jahren den größten Gesamtverkaufsflächenrückgang hinnehmen mussten (vgl. Grafik „Gesamtverkaufsflächenentwicklung 2013/14 bis 2018/19 in Prozent“). Doch mittlerweile lässt sich daraus ein – mitunter noch

leicht ausgeprägter – Allgemeintrend ableiten, wenn man die jüngsten Zahlen von Standort + Markt heranzieht. Das in Baden bei Wien beheimatete Beratungsunternehmen analysiert seit dem Jahr 2013 die Entwicklung der Gesamtver-

kaufsflächen in mittlerweile 22 österreichischen Innenstadtbereichen. Dabei werden nicht nur Handelsflächen, sondern auch einzelhandelsnahe Nutzungsformen (z.B. Gastronomie, Dienstleistungsbetriebe, Freizeiteinrichtungen etc.) inkl. Leerstände erhoben. Demnach legten in den letzten Jahren die Gesamtverkaufsflächen in den 22 untersuchten Innenstadtbereichen beständig zu (2014: 1,611 Mio. m², 2015: 1,620 Mio. m², 2016: 1,628 Mio. m², 2017: 1,637 Mio. m²). Im Jahr 2018 gab es nun jedoch erstmals einen Rückgang um 0,34 Prozent auf 1,631 Mio. m².

Flächen werden aus dem Markt genommen

„Dieser Wert ist zwar nicht alarmierend, flankiert aber trotzdem möglicherweise eine interessante Trendwende: Die Zeit der Expansion scheint vorüber zu sein, es entstehen zwar in prima Lagen nach wie vor Flächen, die durchaus ihre Abnehmer finden. Gleichzeitig werden aber

mancherorts ehemalige Shopflächen, die nicht mehr am Markt für Shops vermietet werden können, vom Markt genommen“, erklärt Mag. Hannes Lindner, geschäftsführender Gesellschafter bei Standort + Markt. Diese Herausnahme von Flächen hat laut Lindner dazu geführt, dass die Leerstandsrate in den 22 untersuchten Innenstadtbereichen nach einem Anstieg in den letzten Jahren (2014: 4,4 %, 2015: 4,5 %, 2016: 4,9 %, 2017: 5,4 %) 2018 nun erstmals gesunken ist (5,1 %).

Für die Zukunft prognostiziert Hannes Lindner einen weiteren Rückgang von Shopflächen, da „B- und C-Lagen hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit für Shops kritisch hinterfragt und tendenziell aus dem Shopflächenmarkt gedrängt werden, während A-Lagen ihre Flächennutzung intensivieren.“ Dies hat zur Folge, dass sich die Ausdehnung der Shopflächen über ein weitläufiges Stadtgebiet nicht mehr fortsetzen wird, sondern dass es im Gegenzug zu einer stär-

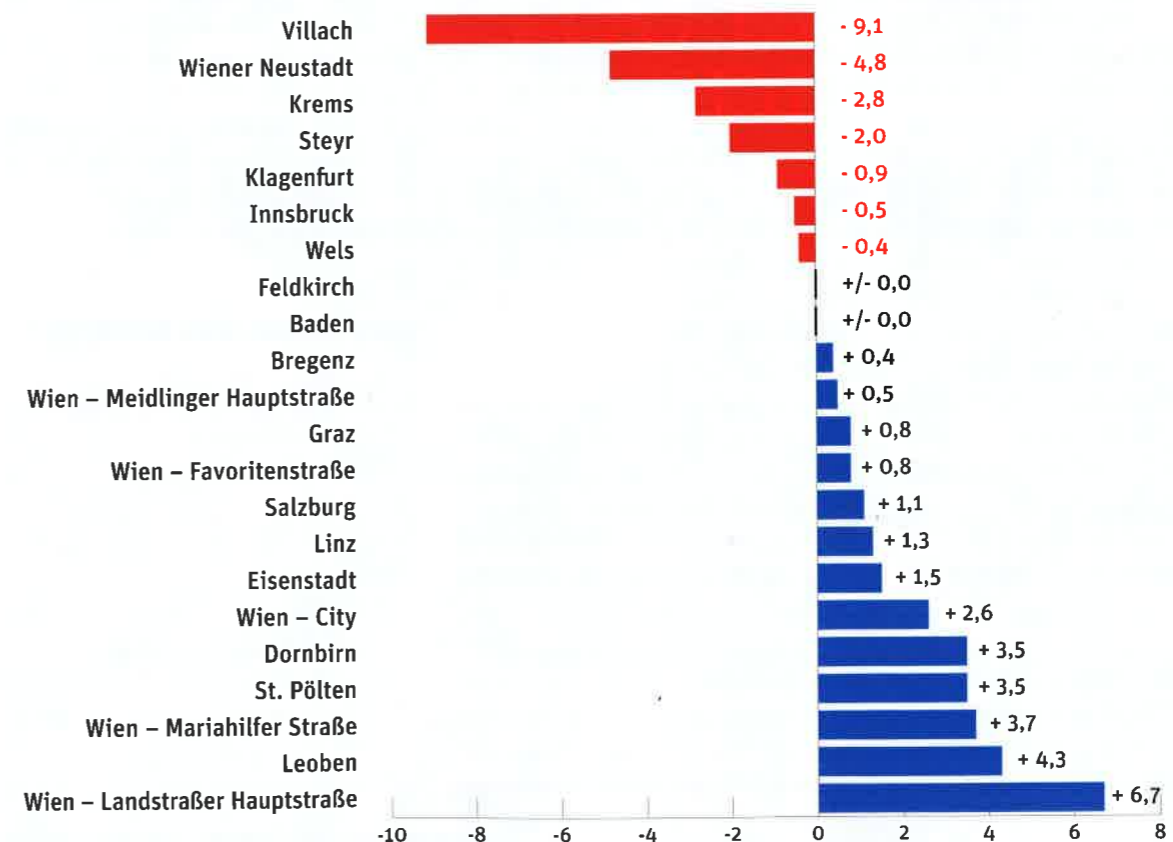
keren Konzentration der Shopflächen auf die A-Lagen kommt.

Stationärer Modehandel unter Druck

Im Zuge des voranschreitenden Strukturwandels ergeben sich aber auch innerhalb des Branchen-Mix einige Verschiebungen. „Auffallend ist, dass die Kernkompetenz der Citys, der Modeeinzelhandel, primär durch den Distanzhandel stark unter Druck kommt. Die Flächenanteile haben sich von 33,8 % im Jahr 2014 auf zwischenzeitlich 31,5 % reduziert“, so Dr. Roman Schwarzenegger, Gesellschafter und Prokurist bei Standort + Markt.

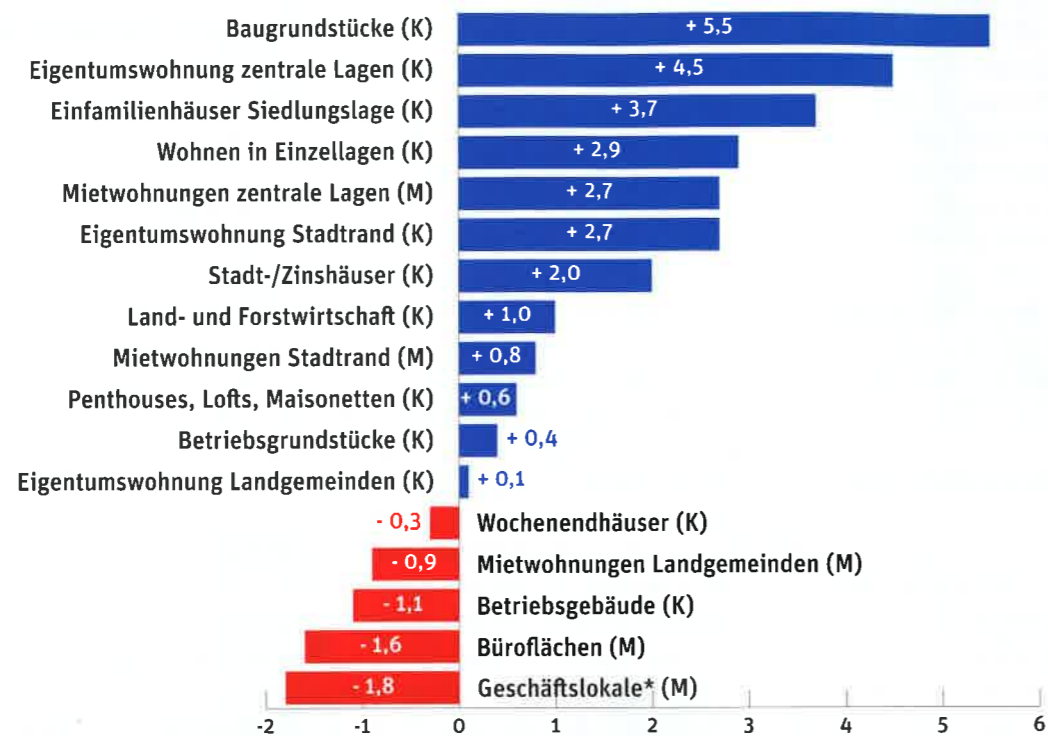
Gleichzeitig relativiert er eine weit verbreitete Meinung: „Die groß propagierten Flächen-Wachstumsschübe im Bereich Dienstleistung und Gastronomie spiegeln sich in unseren Zahlen nicht wider. Der Anteil der einzelhandelsbegleitenden Nutzungen hat sich innerhalb von fünf Jahren von 21,8 auf 22,1 % nur geringfügig erhöht.“

Gesamtverkaufsflächenentwicklung 2013/14 bis 2018/19 in Prozent



Quelle: Standort + Markt

Geschätzte Entwicklung der Miet- (M) und Kaufpreise (K) in Österreich 2019 in Prozent



Quelle: Re/Max Real Estate Future Index; * exkl. Shopping-Center und Fachmarktzentren

Mehr Schließungen als Eröffnungen

Von sehr ähnlichen Entwicklungen berichtet auch das Beratungsunternehmen RegioData Research, wenngleich sich die Betrachtungen nicht nur auf innerstädtische Verkaufsflächen beziehen. Laut einer von RegioData jährlich durchgeführten Erhebung bei über 800 Filialisten und Franchisesystemen planen heuer ca. 460 österreichische Handels- und handelsnahe Unternehmen eine Expansion. Das sind um ca. 15 % weniger als im Vorjahr und um ca. 40 % weniger als noch vor fünf Jahren. Bilanziert man die für 2019 genannten Expansionswünsche mit den zu erwartenden Filialschließungen, wird es bei den Filialsystemen aus Handel und handelsnahen Dienstleistungen heuer erstmals seit zehn Jahren mehr aufgegebene Standorte als Neueröffnungen geben.

Lebensmittelhandel expandiert

„Während es vor Jahren noch die Auswirkungen der Wirtschaftskrise waren, ist es jetzt der Onlinehandel, der zu Standortschließungen führt. Schließlich hat der Onlineanteil in einzelnen Branchen schon ein Drittel des Marktvolu-

mens erreicht. Dementsprechend gilt dieser Trend nicht für jene Branchen, die vom Onlinehandel nicht oder kaum betroffen sind: Lebensmittel, Drogerien und Systemgastronomie“, heißt es von RegioData Research. Unter den Systemgastronomen beispielsweise sind nicht nur die bekannten, großen Player auf Expansionskurs, sondern auch sehr viele neue, kleine Unternehmen versuchen ihr Glück. Laut RegioData suchen in Österreich heuer insgesamt 76 Gastronomiekonzepte neue Standorte.

Ebenfalls im Expansionsmodus befindet sich der Lebensmittelhandel. „Sowohl alle Marktführer als auch die kleinen spezialisierten Unternehmen expandieren, sei es großer Verbrauchermarkt, Supermarkt, Diskonter oder Bäcker – und das seit Jahren. Kein Wunder, das Marktvolumen im Lebensmittelhandel steigt seit vielen Jahren stärker als die Inflationsrate, die umwelt- und gesundheitsbewussten Konsumenten kaufen teurere Produkte und außerdem fühlt sich der Lebensmittelhandel gegen das Internet ziemlich immun. Ähnliches gilt übrigens auch für die Drogeriemärkte“, betont RegioData.

Weniger Neueröffnungen und Erweiterungen

Auch wenn einzelne Branchen nach wie vor expandieren, kann dies nicht darüber hinwegtäuschen, dass am Gesamtmarkt das Flächenangebot vielfach die Nachfrage übertrifft. Ein Indikator dafür ist z. B. die seit Jahren sinkende Zahl an Neueröffnungen und Erweiterungen von Einkaufs- und Fachmarktzentren in Ös-

Leerstandsdaten 2018/19

Top-5	
Wien – Meidlinger Hauptstraße	1,7 %
Dornbirn	1,9 %
Salzburg	2,3 %
Wien – City	2,4 %
Wien – Mariahilfer Straße	2,8 %
Flop-5	
Wien – Favoritenstraße	15,1 %
Wiener Neustadt	15,0 %
Klagenfurt	13,2 %
Leoben	9,8 %
Eisenstadt	9,5 %
Gesamtdurchschnitt	5,1 %

Quelle: Standort + Markt



Zu den wenigen expandierenden Branchen gehören laut RegioData Research der Lebensmittel- und der Drogeriefachhandel.

terreich. Laut dem Immobiliendienstleister CBRE kamen im Jahr 2015 in diesen beiden Segmenten noch 115.000 m² Bruttoverkaufsfläche neu hinzu. 2017 reduzierte sich dieser Wert auf 88.000 m², um 2018 auf den Negativrekord von 43.000 m² weiter abzusacken. Für 2019 erwartet CBRE ein Verharren auf dem niedrigen Niveau von 45.000 m².

Sinkende Mietpreise für Geschäftslokale

Ein weiterer Indikator für das Verhältnis von Angebot und Nachfrage sind Preise. Und hier lastet auf den Mietpreisen für Geschäftslokale viel Druck (siehe Grafik „Geschätzte Entwicklung der Miet- (M) und Kaufpreise (K) in Österreich 2019 in Prozent). Wie der Re/Max Real Estate Fu-

ture Index, der auf der Befragung von rund 550 Re/Max-Maklern beruht, zeigt, dürften die Mieten für Geschäftslokale (exkl. Shopping-Center und Fachmarktzentren) in Österreich heuer um 1,8 % im Vergleich zum Vorjahr sinken. Dies ist ein weiterer Rückgang, nachdem man bereits von 2017 auf 2018 einen Einbruch um 2,1 % prognostiziert hatte.

IDEAL FÜR BRUSCHETTA & ANTIPASTI. ZUM TOASTEN GEEIGNET.

ITALIAN BLACK EDITION

the lifestyle-bakery

Mestemacher GmbH
Postfach 2451
33254 Gütersloh
Telefon + 49 (0) 05241/8709-0
www.mestemacher.de

NEU ab 01.04.2019

ITALIENISCHES Bio Dinkel Landbrot
Original Italienisches Bio Dinkelbrot

ITALIENISCHE Bio Wraps

ITALIENISCHES Bio Landbrot
Original Italienisches Bio Weizenbrot

Aus der Region Emilia Romagna

„KLASSE STATT MASSE IST UNSER PRINZIP.“

PROF. DR. ULRIKE DETHERS
GESELLSCHAFTLICHE MITGLIEDERIN
VEREINIGTE GESCHAFTSBERATUNG
SPRECHERIN MESTEMACHER-GRUPPE