

Jüngster Neuzugang: das Vorum Voitsberg. Am 16. Mai gingen in der steirischen Bezirkshauptstadt weitere 7.000 m² Handelsfläche ans Netz. C&A, Fussl, der inzwischen insolvente Mister*Lady, Deichmann, Takko, Kik: Der Großteil der Mieter kommt aus dem Modebereich. Bereits mehr als ein Viertel der Handelsumsätze in Österreich wird in Fachmärkten an der Peripherie erzielt, berichtet Standort + Markt. Das entspricht 14,1 Mrd. €.

Seit dem Jahr 2000 hat sich sowohl die Anzahl als auch die Fläche der Fachmarktgebiete mehr als verdoppelt. Zählte das Beratungsinstitut im Jahr 2000 österreichweit noch 113 Agglomerationen mit 2,8 Mio. m² Verkaufsfläche, so sind es heute bereits 264 Agglomerationen mit 5,8 Mio. m². Die Zahl der Geschäfte »auf der grünen Wiese« hat sich im gleichen Zeitraum sogar mehr als verdreifacht. Solide geplante Retail Parks aus einem Guss wie das Vorum Voitsberg sind dabei die Ausnahme: Nur 15,5 % der Fachmarktflächen befinden sich in einheitlich gemanagten Fachmarktzentren, der große Rest entfällt auf unkoordiniert gewachsene Fachmarktgebiete, in denen über die Jahre ein Händler seine »Schuhschachtel« (samt dazugehörigen Parkplatz) neben den anderen gestellt hat. Und das Wachstum hat noch kein Ende gefunden: Innerhalb der beiden vergangenen Jahre wuchsen die Fachmarktgebiete nochmals um 100.000 m².

MODE SCHWÄCHELT. Entstanden viele Fachmarktgebiete ursprünglich rund um große Möbel- oder Baumärkte, um den Transport sperriger Güter einfacher zu organisieren, änderte sich die Funktion mit der Zeit. Zuerst folgte der Lebensmittelhandel vor die Tore der Stadt, dann auch der Modehandel, zuvorderst der niedrigpreisige. Die Gründe dafür sind klar: einfache Anfahrt, viele Parkplätze, niedrige Mieten, unkomplizierte Lokalzuschüsse ohne bauliche Besonderheiten. So stieg der Flächenanteil, den die Branche Bekleidung und Schuhe in den Fachmarkt-Agglomerationen belegt, zwischen 2000 und 2010 von 9 % auf 11 % und auch danach noch leicht weiter auf 12 %. Mittlerweile wurde jedoch eine Trendwende erreicht, der Flächenanteil ist wieder auf 11 % abgesunken, berichtet Standort + Markt. Gemessen am Umsatz stehen Mode- und Schuhanbieter gar nur für 7 % des gesamten Umsatzes, der in diesen Handelszonen erwirtschaftet wird. Denn die Flächenproduktivität von 1.945 Euro (brutto) pro Quadratmeter ist deutlich unterdurchschnittlich. Wichtigster Umsatzbringer sind Supermärkte und



Die neuen Nahversorger

Fachmarkt-Agglomerationen dringen in immer dünner besiedelte Gebiete vor und haben sich zu den neuen Nahversorgern der Gemeinden entwickelt.

zweiten Platz. Doch lag Takko als nächstplatziertes Textilanbieter im Jahr 2011 noch auf Rang vier, ist der Textildiskonter mittlerweile mit genau 100 Shops an die neunte Stelle abgerutscht. Charles Vögele, vormals quer über alle Branchen immerhin fünftwichtigster Mieter in Fachmarkt-Agglomerationen, ist mittlerweile insolvent und hat nahezu alle Standorte geschlossen. Die Fussl Modestraße belegt mit 88 Fachmärkten derzeit Platz elf im Mieter-Ranking und ist damit der drittgrößte Modeanbieter auf der grünen Wiese. Die Top-Mieter heißen heute neben Hofer und Kik DM (149 Shops), Billa (125), Bipa (113), Pagro (111), Fressnapf (111) und Lidl (109).

VERÄNDERUNGEN AM SCHUHMARKT. Auch am Schuhmarkt kam es durch das Aus von Vögele Shoes und die Umstrukturierungsmaßnahmen im Humanic-Konzern zu deutlichen Verschiebungen. Deichmann ist unangefochten der Branchenprimus mit 100 Geschäften in Fachmarktzentren, konnte aber in den letzten beiden Jahren nicht weiter zulegen. Sehr wohl aber die zum selben Konzern zählende Schuh-Kette MyShoes mit derzeit 19 Shops und einem Plus von 15 Filialen. Der polnische Filialist CCC betreibt bereits elf Shops in Fachmarktgebieten (+10), und Shoe4You hält bei 36 Geschäften (+ 8).

MF