

Langsamer Vormarsch der Gastronomie

Die Verkaufsfläche des Handels in den österreichischen Innenstädten ist weiter rückläufig. Der Anteil der Gastronomie steigt – doch nur langsam. Weit stärker wächst der Leerstand.



© mojolo - stock.adobe.com

In der Salzburger Altstadt gibt es im Vergleich die meisten Shopflächen, die von der Gastronomie genutzt werden. Im Bild: Alter Markt mit Florianibrunnen.

Vielen Unkenrufen zum Trotz: Das große Geschäftssterben ist in den Einkaufsstraßen und Stadtzentren von Bregenz bis Eisenstadt bis dato ausgeblieben. Der neue City-Retail-Report von Standort + Markt (S+M) stellt den innerstädtischen Handelsbereichen im Großen und Ganzen ein recht gutes Zeugnis aus. „Die großzügigen Unterstützungen des Staates haben offenkundig ihre Wirkung nicht verfehlt“, meint S+M-Geschäftsführer Hannes Lindner.

Die schon in den Vorjahren beobachteten Entwicklungen haben sich freilich fortgesetzt – und oft sogar beschleunigt. So ist die Verkaufsfläche in den 16 größten Einkaufsstädten mit insgesamt 24 erhobenen Shopping-Bereichen im letzten Jahr um 2 % geschrumpft, nach einem Rückgang um 1,2 % im Jahr davor. Das bedeutet, dass Flächen, die vorher von Handel, Gastronomie oder Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen genutzt wurden, zu Arztpraxen, Büros, Wohnungen oder etwa auch Garagen umgebaut wurden. Für Hannes Lindner ist das durchaus ein Grund für „erste Sorgenfalten“, wie er sagt.

Branchenmix: Mehr Gastronomie, weniger Mode

Gleichzeitig wandelt sich die Nutzung der verbliebenen Shopflächen. Seit Jahren befindet sich der klassische Einzelhandel in den Citys auf dem Rückzug: Wurden bei der ersten derartigen Erhebung im Jahr 2014 noch fast drei Viertel der innerstädtischen Shopflächen (73,5 %) von Händlern genutzt, liegt dieser Wert heute nur noch bei 67,5 %. Der Anteil der Gastronomie ist zwar über die Jahre gestiegen – jedoch bei weitem nicht in dem Ausmaß, wie das von so manchen Experten immer wieder vorausgesagt worden war: Wurden im Jahr 2014 12,8 % der Flächen von Gastronomiebetrieben bespielt, waren es im Herbst des Vorjahres 13,7 %.

Dabei fallen die Gastronomieanteile je nach Stadt bzw. Einkaufsbereich sehr unterschiedlich aus. Spitzenreiter ist mit großem Abstand die Innenstadt von Salzburg, wo gleich 29 % der Shopflächen von Gastronomen belegt werden, gefolgt von Villach mit 24 %. Ebenfalls überdurchschnittlich stark vertreten ist die Gastro-Szene in Bregenz (19 %), in der Wiener City sowie in Feldkirch und Mödling (je 17 %). Aufholbedarf gibt es hingegen vor allem in den beiden Wiener Einkaufsstraßen Favoritenstraße und Meidlinger Hauptstraße (je 8 %) sowie in Amstetten und Leoben (je 9 %).

Neben der Gastronomie hat auch der Anteil der Freizeiteinrichtungen über die Jahre leicht zugenommen (von 2,8 auf 3,5 %), also etwa Fitnessstudios, Kinos oder Spielhallen. Innerhalb des Einzelhandels gibt es hingegen nur einen Gewinner: Den Lebensmittelhandel, der seinen Anteil am City-Branchenmix von 10,5 % auf 11,8 % ausgebaut hat. Der größte Verlierer wiederum ist der Bekleidungshandel, dessen Anteil am City-Branchenmix von 33,0 auf 28,8 % schrumpfte. Und jene »Nutzungsart«, die am stärksten gewachsen ist, ist genau genommen die Nicht-Nutzung: Der Leerstand hat sich seit 2014 von 4,6 % auf nunmehr 9,0 % im Schnitt verdoppelt.

Weniger Geld für die Gastronomie

Für die nächsten Jahre rechnen die Experten von Standort + Markt mit einer weiteren Beschleunigung all dieser Entwicklungen. „Es wäre naiv zu glauben, dass ohne die Covid-Unterstützungsmaßnahmen die Shopflächenlandschaft heute noch in dieser Form vorliegen würde, wenn man bedenkt, welchen Aufschwung E-Commerce während der Pandemiezeit erlebt hat, wie stark das Paketvolumen gestiegen ist und wie massiv die Lieferdienste aus dem Boden geschossen sind“, rechnet Studien-Co-Autor Roman Schwarzenecker mit einer Verschärfung der Lage nach dem Auslaufen der staatlichen Hilfsprogramme.

Auch durch die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine werde wohl „die Geldbörse der Österreicher seltener geöffnet“, befürchtet Schwarzenecker. „Wir erwarten massive Preissteigerungen bei Konsumgütern, aber auch bei Wohnen und Verkehr, was einerseits Auswirkungen auf die Ausgabenstruktur, andererseits auf das räumliche Käuferverhalten haben wird.“

Da ein Großteil des Budgets in den meisten Haushalten durch die lebensnotwendigen Ausgaben aufgezehrt sein werde, bleibe für Shopping und Gastronomie weniger Geld übrig. „Die absehbaren neuen Rahmenbedingungen werden zur weiteren Polarisierung der Gastronomie beitragen“, glaubt Hannes Lindner. „Leistbares Essen für wirklich jedermann, was einer ausgeklügelten Kalkulation bedarf, und ‚fine dining‘ für preisunsensible Personen.“ Und auch die hohen Spritpreise werden Lindner zufolge Auswirkungen auf das Konsumverhalten haben. „Die laden natürlich nicht gerade zu langen Anfahrtswegen ein“, glaubt der Experte. Die Gewinner dieser Situation wären abermals Betriebe in der Nähe des Wohnumfelds – auch das eine Entwicklung, die schon durch die Pandemie angestoßen wurde.

(Von Manuel Friedl)