

# Rückgang bei Handelsflächen

## S+M City Retail Health Check

von Gudrun Angerer

Standort + Markt erfasste erneut die Citygeschäftszonen der größten Städte Österreichs in Form einer detaillierten, einzelbetrieblichen Erhebung. Orientiert man sich an den aktuellen Zahlen der KMU Forschung Austria, stehen in Österreich 13,8 Mio. m<sup>2</sup> im Einzelhandel zur Verfügung. Die in der vorliegenden Dokumentation erfassten innerstädtischen Einzelhandelsflächen betragen rund 1,4 Mio. m<sup>2</sup>, der erhobene Anteil liegt demnach bereits bei zirka 10 %. Die dokumentierte Gesamtverkaufsfläche - also mit einzelhandelsnahen Nutzungen und Leerständen - umfasst über 2 Mio. m<sup>2</sup> und verteilt sich auf mehr als 13.200 Shops. Die Hälfte dieser Verkaufsflächen bzw. mehr als ein Drittel der Shops befinden sich in A-Lagen, die sich in der Regel durch eine überdurchschnittliche Passantenfrequenz, einen hohen Anteil an Auswahlbedarfsgütern (im Gegensatz zu Kurzfristbedarfsartikeln), das Vorhandensein von Magnetbetrieben sowie überregional agierenden Filialunternehmen und niedrige Leerstandsdaten definieren. Mancherorts liegen auch Shopping Malls, Department Stores und Town Center in den traditionellen City-Geschäftslagen. Dies ist in insgesamt 23 innerstädtischen Geschäftsbereichen (mit insgesamt 26 Shopping Malls, 2 Retail Parks, 3 Department Stores und einem Town Center) der Fall. Insgesamt entfallen etwa 370.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf diese integrierten Center, was einem Anteil von rund 18 % entspricht. Reicht man nun die analysierten innerstädtischen Einzelhandelsensembles hinsichtlich ihrer Geschäftsflächenkapazitäten, dann führt diese Wertung die Wiener Mariahilfer Straße an. Die Leerstandsrate in den 24 betrachteten Innenstadtbereichen liegt mit 6,1 % etwas höher als in Shopping Centern (4,4 %). In Toplage respektive A-Lage beträgt der Gesamtwert gute 4,7 % und befindet sich daher nur leicht über der Quote der Einkaufszentren. Die durchschnittliche Leerstandsrate einschließlich dem Kleinstädte-Sample erhöht sich auf 7,4 %. Ein Blick auf die Zeitreihe (2014 bis 2021) lässt Rückschlüsse auf die Gesamtverkaufsflächenentwicklung der innerstädtischen Handelsensembles zu. Mittlerweile finden sich nur mehr 10 Geschäftsbereiche, die eine positive Entwicklung aufweisen. Der Flächenverlust war insbesondere in den letzten beiden Jahren deutlicher spürbar als in den Jahren zuvor. In Anbetracht der Veränderung des Branchenmix (2014 bis 2021) in Primär- und Sekundärstädten wird deutlich, dass das Kurzfristbedarfsangebot in den österreichischen Citys - wenn auch nur leicht - zunimmt. Die Bekleidungsbranche hingegen hat deutliche Verluste hinnehmen müssen, seit 2014 ist deren Anteil um 4,2 Prozentpunkte auf 28,8 % gefallen.