

CITY-SHOPFLÄCHEN

„Einzelhandel implodiert im Schneckentempo“

Von Manuel Friedl (mailto:m.friedl@manstein.at)

Dienstag, 21. März 2023



Die Präsentation des "City Retail Health Check" fand gemeinsam mit dem Handelsverband statt. Im Bild: Rainer Will (Handelsverband) gemeinsam mit Roman Schwarzenecker und Hannes Lindner (beide Standort + Markt).

(/news/media/5/City-Retail-Prsentation-48438.jpeg)

Die gute Nachricht: Die heimischen Citys haben die Corona-Pandemie halbwegs gut überstanden. Die schlechte: Der Rückgang der Verkaufsflächen geht weiter, die Lage bleibt prekär. Das zeigen neue Daten von Standort + Markt.

Überraschende Ergebnisse brachte der jüngste „City Retail Health Check“ des Badener Beratungsinstituts Standort + Markt: Auch im Jahr drei nach Ausbruch der Corona-Krise ist das große und oft angekündigte Geschäftsterben ausgeblieben. Mehr noch: In den 24 wichtigsten Einkaufsstraßen und Innenstadt-Bereichen des Landes ist die Leerstandsrate im Vorjahresvergleich sogar leicht (von 9,0 % auf 8,6 %) zurückgegangen. Nur drei der untersuchten City-Gebiete (Wiener Neustadt, Steyr und die Wiener Favoritenstraße) sieht Standort + Markt (S+M) in der Krise.

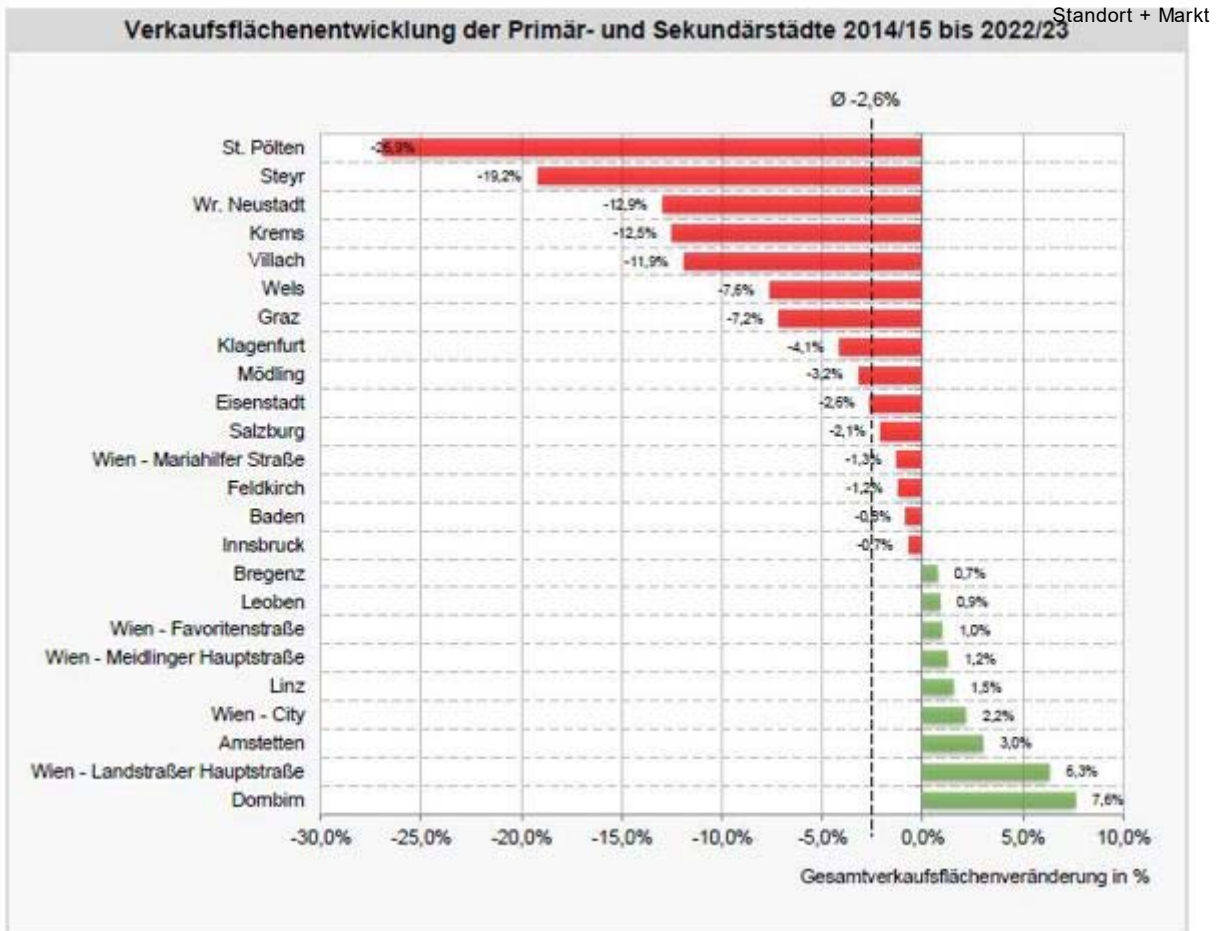
Und trotzdem: Entwarnung will S+M-Geschäftsführer Hannes Lindner für die Citys keine geben. Denn die langfristigen Trends, auf die das Beratungsinstitut seit Jahren hinweist, setzen sich fort. „Die Shopflächen in den Citys schrumpfen“, sagt Lindner. „Und das Jahr für Jahr.“ Verzeichneten die innerstädtischen Einkaufsbereiche in den Jahren 2015 bis 2017 noch ein Shopflächen-Wachstum von zarten 0,5 % pro Jahr, kehrte in den Jahren 2018/2019 eine Stagnation ein. Mit Corona und dem Beginn der Krisen-Dauerschleife scheint sich das Blatt allerdings merklich und dauerhaft gewendet zu haben: „2020 ging es mit vorerst - 1,3 % und 2021 mit sogar - 2,0 % Shopflächen-Rückgang deutlich bergab. Mit - 0,41 % ist die Situation 2022 zwar weniger dramatisch, aber anhaltend negativ“, berichtet der S+M-Chef. Seine Schlussfolgerung: „Die Shopflächen in den Cities implodieren –

aus dem menschlichen Betrachtungswinkel allerdings im Schneckentempo.“

Shopflächen werden zu Abstellräumen

Dabei geht dieser Prozess je nach Standort in unterschiedlichem Tempo und aus unterschiedlichen Gründen vor sich. In St. Pölten etwa verkleinerte sich die City-Verkaufsfläche seit 2014/15 um ganze 27 %. Hauptgrund dafür war die Schließung und der folgende Abriss des Leiner-Stammhauses. Auch Steyr verlor 19 % seiner City-Verkaufsfläche, größtenteils durch den Umbau des Einkaufszentrums City-Point, das jetzt auch ein Hotel und Büroflächen anstatt vormaliges ausschließlich Verkaufsflächen beherbergt. Auch Wiener Neustadt, Krems und Villach büßten bereits mehr als 10 % ihrer einstigen Verkaufsfläche ein. „Wenn Shops lange genug leer stehen und der Leidensdruck des Eigentümers immer größer wird, werden sie aus dem Shopflächenmarkt genommen. Die Flächen mutieren dann zu Arztpraxen, Büros, Abstellräumen, was auch immer, nur eines nicht mehr: Shopflächen“, erklärt S+M-Gesellschafter Roman Schwarzenecker. Zwar reduziert sich mit dem Shopflächen-Entzug die Leerstandsrate. Jedoch führen weniger Shops auch zu weniger Synergiepotenzial und damit weniger Kunden.

Andererseits gibt es auch weiterhin Einkaufsdestinationen, die an Verkaufsfläche zulegen, etwa Dornbirn (+ 7,6 % seit 2014/15) oder die Landstraßer Hauptstraße in Wien (+ 6,3 %; durch die Eröffnung der Shopping-Mall Post am Rochus). Per Saldo liegt der Flächensaldo zwischen 2014 und 2022 aber bei einem Rückgang von insgesamt 2,6 %.

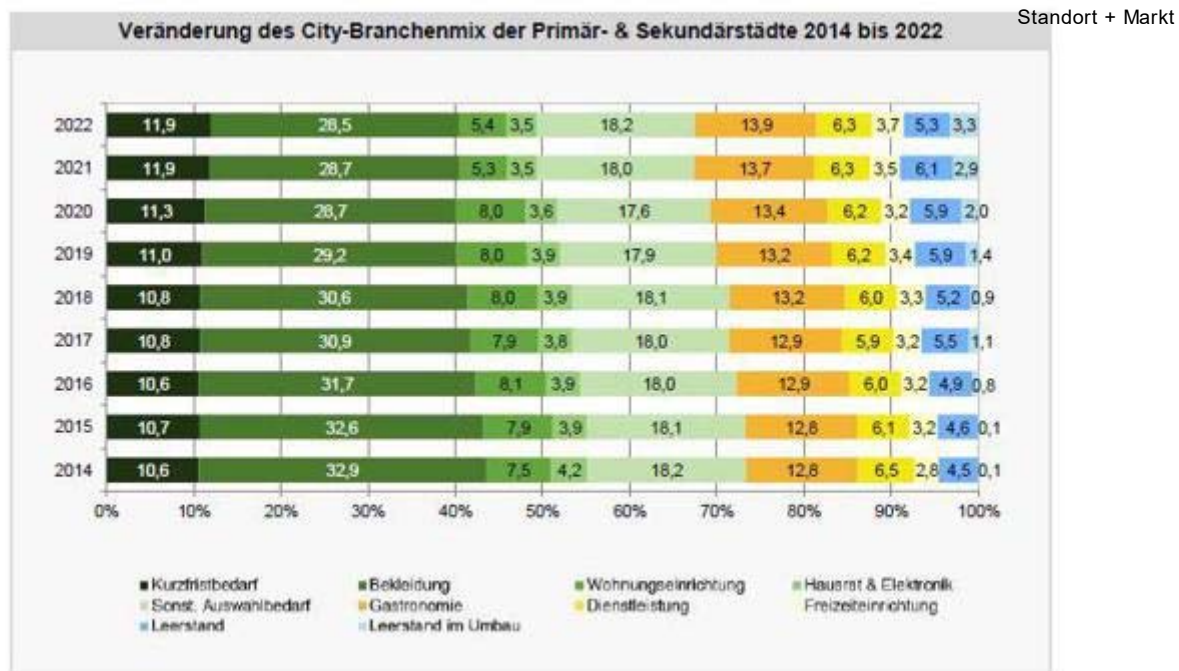


</news/media/5/Verkaufsflächenentwicklung-SM-2022-48440.jpeg>

Hauptbetroffen: Mode- und Möbelhandel

Dabei gibt es zwei Branchen, die am stärksten von der City-Flucht betroffen sind. Das ist einmal der Einrichtungshandel (in erster Linie durch die Schließung der beiden extrem großen Leiner-Möbelhäuser in St. Pölten sowie auf der Mariahilfer Straße in Wien), andererseits der Modehandel. Letzterer verlor in den letzten neun Jahren insgesamt 88.200 m² Verkaufsfläche in den betrachteten City-Gebieten. Mit einem Anteil von 28,5 % am Branchenmix (2014: 32,9 %) ist er aber weiterhin die mit Abstand dominanteste Branche im Mix.

Der Kurzfristbedarf (LEH + DFH) konnte im gleichen Zeitraum seinen Anteil am City-Branchenmix von 10,6 % auf 11,9 % steigern. Zuletzt kam aber auch dieser Aufwärtstrend zum Stillstand. „Der Anstieg der letzten Jahre hat auch etwas mit dem Boom der Bio-Supermärkte in innerstädtischen Bereich zu tun“, meint Roman Schwarzenecker. „Diese Expansion erscheint allerdings abgeschlossen. Darum rechne ich hier für die nächsten Jahre mit keiner Entwicklung nach oben mehr.“ Das Wachstum der (System-)Gastronomie sei mit + 0,9 % Shopflächen-Anteil zwar „spürbar“, aber nicht überzubewerten, erklärt der Standortexperte weiter. „Und auch in der Gastronomie wird 2023/24 vieles am Prüfstand stehen, denn diese Branche hat genau dieselben Probleme mit der Kostenstruktur wie der Handel.“



[\(/news/media/5/Branchenmix-Citys-2023-48443.jpeg\)](#)

Positive Beispiele: Mödling, Wels, Meidling

An positiven Beispielen hervorzuheben sind Mödling, das seine bereits sehr geringe Leerstandsquote des Vorjahres noch einmal auf nur noch 1,8 % reduzieren konnte – und das trotz der Nähe zur Shopping City Süd – sowie die Meidlinger Hauptstraße (2,2 % Leerstand) und Wels (2,3 %). Auch Feldkirch und St. Pölten, Innsbruck und Linz weisen Leerstandraten von weniger als 4 % auf. „Überall dort gibt es engagierte Citymanager, die versuchen, immer wieder frischen Wind hineinzubringen“, weiß Lindner. Außerdem handle es sich bei den Spitzenplätzen großteils um Shopping-Destinationen mit hoher lokaler Kompetenz und Stammkundenbindung, die auch aufgrund der Pandemie vermehrt in den Fokus gerückt sind.

Aber auch die problembehafteten Standorte – am höchsten sind die Leerstandsquoten in Wiener Neustadt (20,1 %) und Steyr (13,8 %) – haben etwas gemeinsam: besonders große Verkaufsflächen an der Peripherie. Ihre Position gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessern konnten übrigens Klagenfurt, Villach und Feldkirch.

Blick in die Zukunft

Die derzeitige Situation beurteilt Lindner als heikel. „Kosten, Krieg, Konsumlaune, Kreditklemme“ zählt er die multiplen Krisen auf. „Die Shopbetreiber sind mit einem riesigen Spannenproblem konfrontiert. Gestiegene Einkaufspreise können in manchen Branchen nur ganz schwer weitergegeben werden, weil die Konsumlaune wirklich gedämpft ist. Der Handel wird kräftig durchgeschüttelt. Wenn jetzt noch Rückforderungen der COVID-Förderungen dazukommen, wird das den einen oder anderen in die Insolvenz führen.“ Immerhin, ein Hoffnungsschimmer lässt sich ausmachen: „Vielleicht ist der E-Commerce am Limit angekommen?“