

„EINZELHANDEL IMPLODIERT IM SCHNECKENTEMPO“

Die gute Nachricht: Die heimischen Citys haben die Corona-Pandemie halbwegs gut überstanden. Die schlechte: Der Rückgang der Verkaufsflächen geht weiter. In den letzten acht Jahren ist im Modehandel jedes fünfte Geschäft verschwunden.

VON MANUEL FRIEDL



© Wels Marketing & Touristik GmbH

Mehr als hundert Kilometer legt das Team des Standortberatungsinstituts Standort + Markt (S+M) jedes Jahr per Fuß zurück, wenn es darum geht, den „Gesundheitszustand“ der österreichischen Einkaufsstrassen und Innenstädte zu erheben. Denn das wird im Detail erhoben und anschließend analysiert, mit welchen Betrieben die 20 wichtigsten Einkaufsstädte Österreichs aufwarten – und vor allem, wie sich die Handelszonen über die Jahre verändern. Ergebnis ist der nun schon seit 2014 jährlich erscheinende „City Retail Health Check“.

Die jüngste Ausgabe dieses Reports brachte durchaus überraschende Ergebnisse. So ist das große und oft angekündigte Geschäftsterben laut den Experten des Badener Beratungsinstituts auch im Jahr drei nach Ausbruch der Corona-Krise weiterhin ausgeblieben. Mehr noch: In den 24 wichtigsten Einkaufsstrassen und Innenstädten des Landes ist die Leerstandsrate im Vorjahresvergleich sogar leicht (von 9,0 % auf 8,6 %) zurückgegangen. Und: Nur drei

der untersuchten City-Gebiete sieht S+M in der Krise, nämlich Wiener Neustadt, Steyr und mit der Favoritenstraße auch eine der fünf untersuchten Wiener Handelszonen. Und trotzdem: Entwarnung will S+M-Geschäftsführer Hannes Lindner für die heimischen Einkaufsstädte keine geben. Denn auch das zeigen die Zahlen des „Health Checks“: Die langfristigen und durchaus bedrohlichen Trends, auf die das Beratungsinstitut seit Jahren hinweist, setzen sich fort. „Die Shopflächen in den Citys schrumpfen“, bekräftigt Lindner. „Und das Jahr für Jahr.“ So verzeichneten die innerstädtischen Einkaufsbereiche in den Jahren bis 2017 noch ein Shopflächen-Wachstum von zarten 0,5 % pro Jahr. In den Jahren 2018/2019 kehrte dann eine Stagnation ein. Mit Corona und dem Beginn der Krisen-Dauerschleife hat sich das Blatt dann merklich und laut Lindner dauerhaft gewendet: „2020 ging es mit - 1,3 % und 2021 mit sogar - 2,0 % Shopflächen-Rückgang deutlich bergab. Mit - 0,41 % ist die Situation 2022 zwar weniger dramatisch,

Wels ist mit einer Leerstandsquote von nur 2,3 % einer der Top-Handelsstandorte Österreichs. In der A-Lage liegt der Vermietungsgrad sogar bei 99,3 %.

aber anhaltend negativ“, fasst der S+M-Chef die Entwicklung zusammen. Seine Schlussfolgerung: „Die Shopflächen in den Citys implodieren – aus dem menschlichen Betrachtungswinkel allerdings im Schnecken-tempo.“

Shopflächen werden Abstellräume

In der City von St. Pölten etwa schrumpfte die 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, großteils durch den Umbau des Einkaufszentrums City Point, das jetzt neben Verkaufsflächen auch ein Hotel und Büros beherbergt. Ebenso büßten die Städte Wiener Neustadt, Krems und Villach 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“, erklärt S+M-Gesellschafter Roman Schwarzenegger. Zwar reduziert sich dadurch rein rechnerisch die Leerstandsrate. Jedoch führen weniger Shops auch zu weniger attraktiven Städten, weniger Synergiepotenzial und damit weniger Kunden. Andererseits gibt es weiterhin einige städtische Einkaufszonen, die an Verkaufsfläche zulegen, wie etwa Dornbirn (+ 7,6 % seit 2014/15) oder die Landstraßer Hauptstraße in Wien (+ 6,3 %; durch die Eröffnung der Shopping-Mall Post am Rochus).

Modehandel hauptbetroffen

In erster Linie sind es zwei Branchen, die sich aus der City zurückziehen: Im Möbelhandel ist dafür in erster Linie Leiner verantwortlich, der seine beiden großen

Standorte auf der Mariahilfer Straße in Wien und in der Innenstadt von St. Pölten zusperrte. Deutlich breitflächiger verläuft der Rückzug hingegen im Modehandel (Bekleidung, Schuhe, Sport), der in den letzten acht Jahren in den betrachteten City-Gebieten insgesamt 86.100 m² Verkaufsfläche verlor. Damit schmolz die Verkaufsfläche des Modehandels um mehr als 15,4 % dahin. Nach Geschäften betrachtet hat seit 2015/16 sogar jedes fünfte Modegeschäft für immer geschlossen. Mit einem Anteil von 28,5 % am Branchenmix (2014: 32,9 %) ist der Modehandel aber weiterhin die mit Abstand dominante Branche in den wichtigsten Citys.

Gewinner: Lebensmittel und Gastro

Wenn sich nun der Modehandel auf dem Rückzug befindet – was folgt dann nach? In den Citys konnte vor allem der Kurzfristbedarf, also der Lebensmittel- und Drogeriefachhandel, seinen Anteil am Branchenmix steigern (von 10,6 % auf 11,9 %). Zuletzt kam aber auch dieser Aufwärtstrend zum Stillstand. „Der Anstieg der letzten Jahre hatte auch etwas mit dem Boom der Bio-Supermärkte in innerstädtischen Bereich zu tun“, meint Roman Schwarzeneker. „Diese Expansion erscheint nun abgeschlossen. Darum rechne ich hier für die nächsten Jahre mit keiner Entwicklung nach oben mehr.“ Spürbar sei auch das Wachstum der (System-)Gastronomie – „aber das würde ich nicht überbewerten“, erklärt Standortexperte Hannes Lindner weiter. „Denn auch in der Gastronomie wird 2023/24 vieles am Prüfstand stehen. Diese Branche hat inzwischen genau dieselben Probleme mit der Kostenstruktur wie der Handel.“

Positive Beispiele: Mödling, Wels, Meidling

Welches sind nun die Einkaufsstädte, die laut Standort + Markt besonders gut funktionieren? Mödling konnte seine bereits sehr geringe Leerstandsquote des Vorjahres noch einmal auf nur noch 1,8 % reduzieren – und das trotz der Nähe zur Shopping City Süd. Aber auch die Meidlinger Hauptstraße in Wien (2,2 %) und Wels (2,3 %) weisen besonders geringe Leerstandsraten auf. Unter 4 % kommen immerhin noch Feldkirch, St. Pölten, Innsbruck und Linz. „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. Alles Eigenschaften, die besonders während der Coronapandemie noch verstärkt in den Fokus gerückt sind.

Schlusslichter im Ranking der wichtigsten Citys des Landes sind Wiener Neustadt (20,1 %) und Steyr (13,8 %). Und auch diese problembehafteten Standorte 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?“

MODEHANDEL IM RÜCKZUG

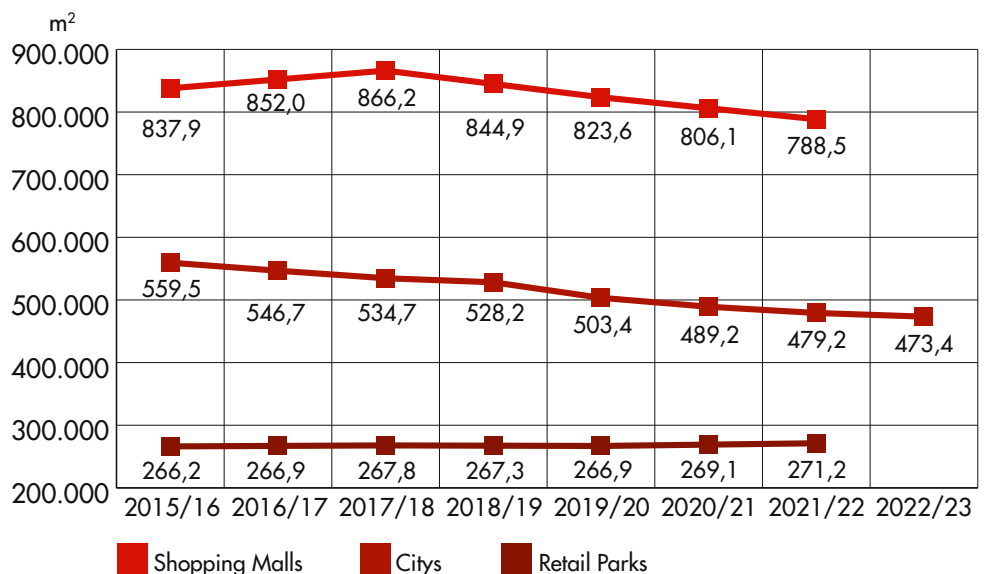
Laut dem „City Retail Health Check“ büßte der Modehandel in den zwanzig wichtigsten Einkaufsstädten in den letzten sieben Jahren gut 15 % seiner Fläche ein. Mit wenigen Jahren Verzögerung lässt sich Ähnliches laut Roman Schwarzeneker, Gesellschafter bei Standort + Markt, auch in den heimischen Einkaufszentren beobachten. (Siehe Grafik unten!) „Vergleicht man die Flächenanteile der Bekleidung, so haben diese sowohl in den Shopping Malls als auch in den Retail Parks verloren“, berichtet der Experte. Zwar wuchs die Verkaufsfläche des Modehandels in den Shopping Malls noch bis in die Jahre 2017/18. Doch in den folgenden vier Jahren gingen fast 78.000 m² an Verkaufsfläche verloren, erklärt Schwarzeneker. Der Flächenanteil des Modehandels am Branchenmix ging so von einst 33 auf mittlerweile 31 % (2021/22) zurück.

Bei den Retail Parks, also den Fachmarktzentren, reduzierte sich der Flächenanteil von Bekleidungs-, Schuh- und Sporthandel zwischen 2015/16 und 2021/22 ebenfalls deutlich, und zwar von 30 auf 27 %. Da in diesem Zeitraum aber weiterhin fleißig neue Fachmarktzentren eröffnet wurden, wuchs die absolute Mode-Verkaufsfläche trotzdem um rund 5.000 m² an.

Insgesamt gingen in den 24 betrachteten Innenstadtbereichen sowie in den Einkaufszentren seit 2016 mehr als 130.000 m² an Bekleidungsflächen verloren – ein Minus von 7,8 %. „Wenn man die anderen, meist trägen Entwicklungen betrachtet, sind die Verschiebungen im Bekleidungsbereich massiv“, resümiert Schwarzeneker.

ENTWICKLUNG VERKAUFSFLÄCHE MODE

2015/16–2022/23 - in tausend m²



Quelle: Standort + Markt