



„Der Handel sucht sich immer die Frequenz“

Der Shopflächenverlust wird anhalten, meint Roman Schwarzenecker von Standort + Markt; dramatisch sei die Entwicklung indes noch nicht.

••• Von Paul Hafner

Es waren durchaus erstaunliche Zahlen, die Roman Schwarzenecker und Hannes Lindner im Rahmen ihres jährlich erscheinenden „Standort + Markt City Retail Health Check“ präsentierten: Eine Leerstandsquote von 6,8% in den wichtigsten Primär- und Sekundärstädten des Landes bedeutete einen signifikanten Rückgang von 0,8 Prozentpunk-

ten; auch in den 24 untersuchten Innenstadtbereichen ließ sich ein Rückgang von 6,1% auf 5,3% feststellen.

Parallel dazu verkehrte sich der Shopflächenrückgang zwar nicht in einen Shopflächenzuwachs, reduzierte sich aber doch auf überschaubare 7.600 m² – nachdem sich die Zahl in den Vorjahren auf 33.500 m² und 22.600 m² belaufen hatte.

„Zu sagen, der Leerstand wird weniger, also ist alles gut – das wäre zu kurz gegriffen“, stellt

Schwarzenecker klar. Man beobachte seit Jahren ein „maßgebliches Wachstum bei Flächen im Umbau, die oftmals ehemalige Shopflächen beinhalten“ – ob diese in weiterer Folge „tatsächlich einen Nutzer finden, bleibt offen; die Leerstandsquote könnte damit in den kommenden Jahren weiter steigen“.

Weiters offenbaren jüngste Ergebnisse der Leerstandsforschung – der sich Standort + Markt infolge der überraschenden Ergebnisse nun verstärkt

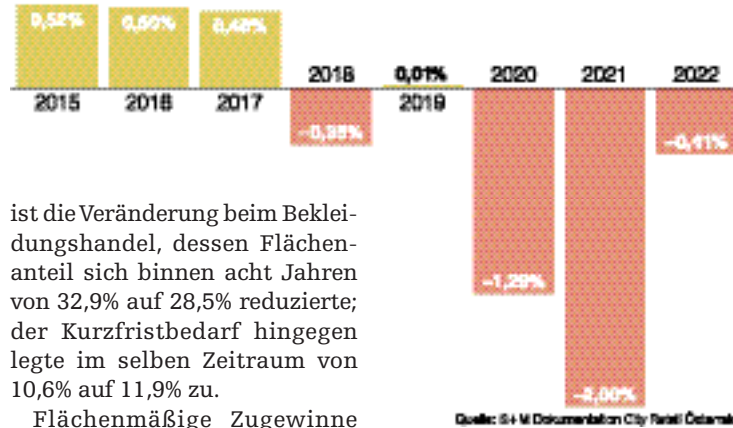
verschrieben hat – einen klaren Trend zu weiteren Verlusten bei den Handelsflächen; der Strukturwandel in Österreichs Städten setzt sich somit fort.

Handel ist Verwandlung

Die Fluktuationsrate im Handel in City-Lage lag zuletzt bei 11,7%. Das bedeutet: Die Lebensdauer eines Geschäfts beträgt im Schnitt achteinhalb Jahre, in schwachen Regionen ist sie ungleich geringer. „Wenn es zu einem Shopwechsel kommt, dann

Jährliche Shopflächenentwicklung 2015–2022

Der Abwärtstrend hält weiter an
Erhebungsgrundlage sind die 24 größten Primär-/Sekundärstädte Österreichs



folgt einer aktiven Shopnutzung zu 32 Prozent ein Leerstand – und neun weitere Prozent werden überhaupt gleich aus dem Shopflächen-Markt genommen“, erläutert der Handelsforscher. Geht man nach der Fläche, sind es gar 34%, die zu Leerständen mutieren; lediglich 38% des fluktuierenden Shopflächen-Kuchens wandeln sich zu neuen, anderen Geschäften.

Co-Autor Linder hält fest: „Gastronomie und Dienstleistung fischen gehörig im Shopflächenteich und verdrängen Jahr für Jahr den Einzelhandel.“ Wo einst ein Händler residierte, zieht nun häufig ein Lokal, eine Arztpraxis, ein Büro oder auch ein Hotel ein.

Pikant: Wird ein Leerstand für eine Shopfläche aufbereitet, ist diese Fläche in 56% der Fälle im Folgejahr immer noch (oder wieder) ungenutzt – ein weiteres Indiz für die abnehmende Nachfrage nach Shopflächen.

Abgesagter Gastro-Boom

Ein Blick auf die Entwicklung zwischen 2014 und 2022 zeigt: Der City-Branchen-Mix verändert sich – wenn auch in eher gemächlichem Tempo. Markant

ist die Veränderung beim Bekleidungshandel, dessen Flächenanteil sich binnen acht Jahren von 32,9% auf 28,5% reduzierte; der Kurzfristbedarf hingegen legte im selben Zeitraum von 10,6% auf 11,9% zu.

Flächenmäßige Zugewinne verbucht auch die Gastronomie – aber nur von 12,8% auf 13,9%. Von den mancherorts lange Zeit prognostizierten 25% ist man weit entfernt, „eine annähernde Verdopplung vom gegenwärtigen

“

Wir hatten in den letzten Dekaden massive Verkaufsflächensteigerungen, jetzt haben wir ein kleines Minus – das ist noch keine dramatische Trendwende.

Roman Schwarzenacker
Standort + Markt

“

gen Niveau ist auch nicht realistisch“, meint Schwarzenacker. Das Wachstum sei, gemessen an den Erwartungen, bis dato ein „recht bescheidenes“ gewesen – „0,9 Prozent in neun Jahren, das ist jetzt nicht die Lawine, nicht der Gamechanger“.

Gebremstes „Overstoring“

Mittelfristig rechnet Lindner bei der Gastronomie angesichts der Teuerung mit einem „Schweinezyklus: Es werden wohl etliche das Feld wieder räumen müssen, es werden einige nachrücken – das Wachstum wird sich als

zartes Pflänzchen weiterprolongieren“.

Eine allzu dramatische Situation angesichts des Shopflächerrückgangs will Schwarzenacker indes noch nicht beobachtet haben: „Die Innenstädte haben sich in den vergangenen drei Jahrzehnten sehr stark auf den Handel verlassen. Früher waren sie multifunktionaler geprägt als heute – Ämter haben etwa eine größere Rolle gespielt, und es gab mehr Arztpraxen.“ Im Laufe der Zeit – „ein Prozess, der nicht von heute auf morgen von sich geht“ – sei es zu einem „Overstoring“, einer Überversorgung an Geschäften, gekommen – „und jetzt wird eben ein bisschen in die Gegenrichtung gerudert“.

Kleine Trendwende

Die Betonung legt Schwarzenacker auf ein bisschen: „Wir hatten in den letzten Dekaden massive Verkaufsflächensteigerungen, jetzt haben wir ein kleines Minus. Diese Trendwende, eine kleine Trendwende, würde ich noch nicht als dramatisch beschreiben.“

Insbesondere nicht für den Handel selbst: „Der Handel ist immer auf der Suche nach Frequenz – und er ist sehr wandlungsfähig. Wenn die Frequenz beim Kreisverkehr an der Anschlussstelle ist, dann sitzt der Handel dort; und wenn sie im Internet ist, dann sitzt er eben dort“, so Schwarzenacker. Auch aus Sicht der Innenstädte („Die City braucht den Handel, der

Handel braucht die City nicht unbedingt“) relativiert Schwarzenacker: „Ich rechne, was den City-Branchenmix betrifft, künftig eher mit einer statischen Entwicklung – auch, weil Supermärkte nicht mehr so stark expandieren werden wie in den

“

Gastronomie und Dienstleistung fischen gehörig im Shopflächenteich und verdrängen Jahr für Jahr den Einzelhandel aus Österreichs Städten.

Hannes Lindner
Standort + Markt

“

vergangenen Jahren.“ Wiewohl man etwa den Flächenrückgang im Bekleidungshandel beim Window Shopping durchaus deutlich zu Gesicht bekomme – „und das trägt dann natürlich schon stark zum Ambiente oder auch fehlenden Ambiente einer Stadt bei“.

Der Wandel ist im Gange

Was die Zukunft des stationären Handels betrifft, erwartet Schwarzenacker, dass Aufenthaltsqualität ein entscheidender Erfolgsfaktor sein wird. Das gilt auch für die Cities, wie Lindner ergänzt: „Die Nutzungsstruktur der Innenstadt, mit ihr auch der Besuchsgrund und das Frequenzprofil, stehen auf dem Prüfstand – und ihre Transformation ist unaufhaltsam.“

Wo die Leerstandsrate am niedrigsten ist

Primär/Sekundärstadt	Quote
1. Mödling	1,8%
2. Meidlinger Hauptstr. (W)	2,2%
3. Wels	2,3%
4. Feldkirch	2,8%
4. St. Pölten	2,8%
6. Innsbruck	3,0%
7. Linz	3,7%
8. Graz	4,0%
9. Mariahilfer Straße (W)	4,1%
10. Innere Stadt (W)	4,2%

Quelle: Standort + Markt