

Die Wiener City gehört zu den flächenmäßig größten Einkaufsgebieten. Sie wird dabei nur von der ebenfalls in Wien gelegenen Mariahilfer Straße überboten.



CITY RETAIL HEALTH CHECK

hier bestellen und gleich downloaden!

Immer weniger Shopflächen

Pandemie, Inflation, Immobilienkrise – die Ereignisse der letzten Jahre haben im Handel deutliche Spuren hinterlassen. Die heimischen Stadt- und Ortsbilder legen davon Zeugnis ab. Ein Blick auf die aktuelle Entwicklung bei den Shopflächen und ein Ausblick mit leiser Hoffnung.

TEXT Christian Lenoble

Die Handelsflächen werden immer weniger. Der Trend, der 2018 begonnen hat, setzt sich auch 2023 fort. Zu verzeichnen ist ein Minus von 9.000 m² gegenüber dem Vorjahr. Besonders stark betroffen ist der Modehandel, bei dem die Verkaufsfläche in den heimischen Städten mit mehr als 20.000 Einwohnern im letzten Jahrzehnt um 17,8%

eingebrochen ist. So lauten zwei der zentralen Zahlen des „S+M City Retail Health Check“, der Anfang März von Standort + Markt und dem Handelsverband der Öffentlichkeit präsentiert wurde. Im Fokus standen sämtliche Shopflächen der 20 größten Städte Österreichs. Untersucht und analysiert wurden 24 Geschäftsbereiche (Einkaufsstraßen) sowie 16 ausgewählte Kleinstädte.



„Wir erwarten im kommenden Jahr ein weiteres Schrumpfen der Shopflächen in den Citys.“

Hannes Lindner,
Standort + Markt

Sieger und Verlierer im Zehn-Jahres-Vergleich

„Auch 2023 gab es leider keine Wende, in den wichtigsten Einkaufsstraßen verliert der Handel an Fläche. Und da sind 90% der Ortskerne und Peripherien in den ländlichen Regionen noch gar nicht berücksichtigt, wo sich das tatsächliche Ausmaß aufgrund langer Laufzeiten bei Miet- und Pachtverträgen erst noch zeigen wird“, sagt Handelsverband-Geschäftsführer Rainer Will und nennt einige Gründe für die missliche Entwicklung: „Ursächlich sind es vor allem die Teuerungskrise, aber auch ausbleibende Reformen und die lähmende Bürokratie, die den stationären Handel in Österreich stärker belastet als in allen anderen EU-Ländern.“ Auf der Suche nach positiven Trends lässt sich aus der Studie herauslesen, dass sich der Flächenverlust seit 2022 zumindest eingebremst hat. 2020 und 2021 waren die Zahlen noch weit schlechter.

Differenzierter Blick auf den Leerstand

Der S+M City Retail Health Check kann freilich auch Zahlen präsentieren, die Anlass zur Hoffnung geben – zumindest auf den ersten Blick. „Insgesamt hat sich – und das ist definitiv erstaunlich – die Leerstandsquote im Sample aller heimischen Citys, also Primär-, Sekundär- und Kleinstädte, seit 2021 von 7,4% auf 6,7% reduziert. Der jahrelange Abwärtstrend mit steigenden Leerstandsquoten in der Gesamtbetrachtung hat sich also trotz multipler Krisen ins Gegenteil gedreht“, sagt Standort + Markt-Gesellschafter Roman Schwarzenacker, und schränkt zugleich ein: „Allerdings verzeichnen wir seit einigen Jahren ein maßgebliches Wachstum bei Flächen im Umbau, die oftmals ehemalige Shopflächen beinhalten. Ob diese zukünftig tatsächlich einen Nutzer finden werden, bleibt offen.“ Tatsächlich, so S+M-Geschäftsführer Hannes Lindner, müssen für eine genaue Betrachtung die im Umbau befindlichen Leerstellungen zum sogenannten harten Leerstand addiert werden: „Beim kumulierten Gesamt leerstand liegen wir dann zwischenzeitlich bei 8,8%. →

Verkaufsflächen-Ranking

Städte wie St. Pölten, Wiener Neustadt, Steyr oder Krems mussten in den letzten zehn Jahren die größten Shopflächen-Verluste hinnehmen. Wien Landstraßer Hauptstraße, Dornbirn, Wien City, Amstetten und Leoben stellen die Top-5 der acht Handlungsembles dar, die sich im gleichen Zeitraum über Shopflächen-Zugewinne freuen konnten.

TOP 5 Gesamtverkaufsfläche

1. Wien, Mariahilfer Straße (210.500 m²)
2. Wien, City (209.800 m²)
3. Graz (168.500 m²)
4. Linz (141.700 m²)
5. Innsbruck (117.100 m²)

TOP 5 Niedrigste Leerstandsquote

1. Mödling (0,6%)
2. Feldkirch (2,0%)
3. Wien, Favoritenstraße (2,4%)
4. St. Pölten (2,7%)
5. Wien, Meidlinger Hauptstraße (2,8%)

→ Nur 2021 lag dieser Wert mit 9,0% geringfügig höher. Das ‚all time high‘ lauert also um die Ecke.“ Ein weiterer Grund, warum die offizielle (harte) Leerstandsquote seit 2020 nicht höher liegt, ist laut Lindner den Liegenschaftseigentümern geschuldet: „Viele haben nach länger andauerndem Leerstand offenkundig das Handtuch geworfen und bieten die ehemalige Shopfläche nicht mehr als solche an.“ Stattdessen haben sich, wie etwa im Jahr 2023 beobachtet, 41 Shops zu Büroflächen, 11 Shops zu sozialen Einrichtungen, 17 Shops zu Lagerstätten und 7 Shops zu Arztpraxen gewandelt. „Ohne diese Flächentransformationen läge der Leerstandsanteil sogar bei 12,9%“, so der S+M-Geschäftsführer. Der Effekt aus der Sicht der Citybesucher:innen sei eindeutig: „Fadesse und Tristesse. Ein herausforderndes Feld für jedes Citymarketing.“

„Unsere jüngste Befragung zeigt, dass der Handel trotz aller Bemühungen und Optimierungen weiter unter Druck bleibt.“

Rainer Will, Geschäftsführer Handelsverband



V. l. n. r.: Hannes Lindner (Standort + Markt), Rainer Will (Handelsverband) und Roman Schwarzenacker (Standort + Markt) präsentierten die Studie Anfang März der Öffentlichkeit.

Lustlosigkeit wächst

Fluktuationsraten von mehr als 15% in großen Citys wie Innsbruck und Klagenfurt bzw. von knapp 20% in der A-Lage von Eisenstadt sind laut den Studienautoren bemerkenswerte statistische Ausrufezeichen, die eines illustrieren: Den Einzelhändlern, Dienstleistern und Gastronomen steht das Wasser bis zum Hals. Geschäftsaufgaben sind an der Tagesordnung. Teuerung und massiv gestiegene Kreditkosten bei gleichzeitiger Kaufzurückhaltung sind Ingredienzien für eine gefährliche Entwicklung: Die Kräfte zahlreicher Shopbetreiber sind aufgezehrt, die Lustlosigkeit wächst. Das zeigen auch die Ergebnisse der jüngsten Befragung von 218 Händlern seitens des Handelsverbands. Nur 26% der heimischen Händler erwarten demnach für 2024 einen Gewinn, während 35% von einem Verlust ausgehen. Weitere Schlüsselergebnisse: 18% der Handelsbetriebe haben für heuer einen Expansionsstopp ausgerufen, 10% Filialschließungen geplant und 11% wollen ihre Geschäftstätigkeit noch in diesem Jahr beenden. Besonders unter Druck stehen kleine und mittelständische Betriebe (KMU). In diesem Segment planen heuer sogar 13%, ihre Geschäftstätigkeit bis Jahresende zu beenden. Und nur 24% der KMU-Händler erwarten, 2024 mit einem Gewinn abzuschließen.

© Fotos: Getty Images, Leadersnet/Daniel Mikkelson, Standort + Markt



Graz hat österreichweit die drittgrößte Verkaufsfläche.

Lehren für die Zukunft

Ein nicht allzu rosiges Bild der Zukunft zeichnet Handelsexperte Hannes Lindner: „Wir erwarten im kommenden Jahr ein weiteres Schrumpfen der Shopflächen in den Citys. Verkaufsflächenreduktion ist angesagt. Hotels, Büros oder Wohnungen könnten Shopflächen ersetzen. Es werden auch vermehrt Retail-Einzelkämpfer das Feld räumen. Das Straßenbild wird sich dadurch wohl weiter deutlich ändern“, prognostiziert Lindner, und er zieht aus den Zahlen Lehren für die nächsten Jahre: „Shopflächen allein bestimmen nicht das Leben und die Frequenz der City; die Multifunktionalität der City kann einiges an Frequenz gutmachen. City-Resilienz wird zukünftig durch City-Multifunktionalität definiert.“ Shopbetreiber:innen empfehlen die S+M-Experten Lindner und Schwarzenacker, die Verschmelzung von Dienstleistungs- und Warenangebot zu forcieren. Das Qualifikationsprofil für die Händler wird dabei anspruchsvoller. Gefordert sind u. a. Mut zur Spezialisierung, eiserner Wille, ausreichende Mittel für einen ansprechenden Ladenbau, Sichtbarkeit auch im Web, ein finanziell starkes Rückgrat, um Durststrecken durchtauchen zu können – und ein unbeugsamer Optimismus. Jener Optimismus, den auch Rainer Will nicht verloren hat: „Nachdem die Gewerbeanmeldungen zuletzt wieder zugelegt haben, hoffen wir heuer trotz aller Umstände auf eine Trendwende.“

Empfehlungen

„Unsere jüngste Befragung zeigt, dass der Handel trotz aller Bemühungen und Optimierungen weiter unter Druck bleibt. Besonders der Mittelstand bräuchte dringend unternehmerfreundliche Rahmenbedingungen“, so Rainer Will. Der Geschäftsführer des Handelsverbands befürchtet, dass die Bewirtschaftung von Retail-Flächen immer weniger rentabel wird, vor allem, wenn die Paketflut aus Drittstaaten weiter zulegt: „Damit verlieren auch unsere Ortskerne an Attraktivität. Wir fordern deshalb faire Spielregeln, an die sich alle halten müssen. Wenn europäische Händler nach europäischen Standards importieren und Zoll zahlen, dann muss das selbstverständlich auch für Fernost-Händler wie Shein oder Temu gelten. Andernfalls wird Österreich als Wirtschaftsstandort weiter schleichend Schaden nehmen.“ Der Sprecher des Handels prangert zudem die zunehmende Regulierungswut auf nationaler wie europäischer Ebene an: „Diese gefährdet den wirtschaftlichen Aufschwung.“ Der Handelsverband habe daher das Zukunftspapier „Österreich handelt!“ mit 50 konkreten Empfehlungen an die Politik vorgelegt (siehe Bericht ab Seite 16 dieser Ausgabe). Im Fokus stehen dabei eine Händleroffensive sowie eine Anti-Inflations-Strategie.



„Insgesamt hat sich – und das ist definitiv erstaunlich – die Leerstandsquote im Sample aller heimischen Citys seit 2021 von 7,4% auf 6,7% reduziert.“

Roman Schwarzenacker, Standort + Markt