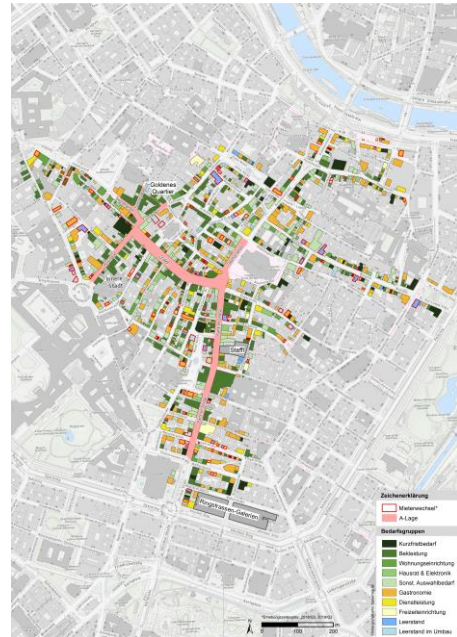


Teil 10: S+M City Retail Österreich – Der Health-Check 2021

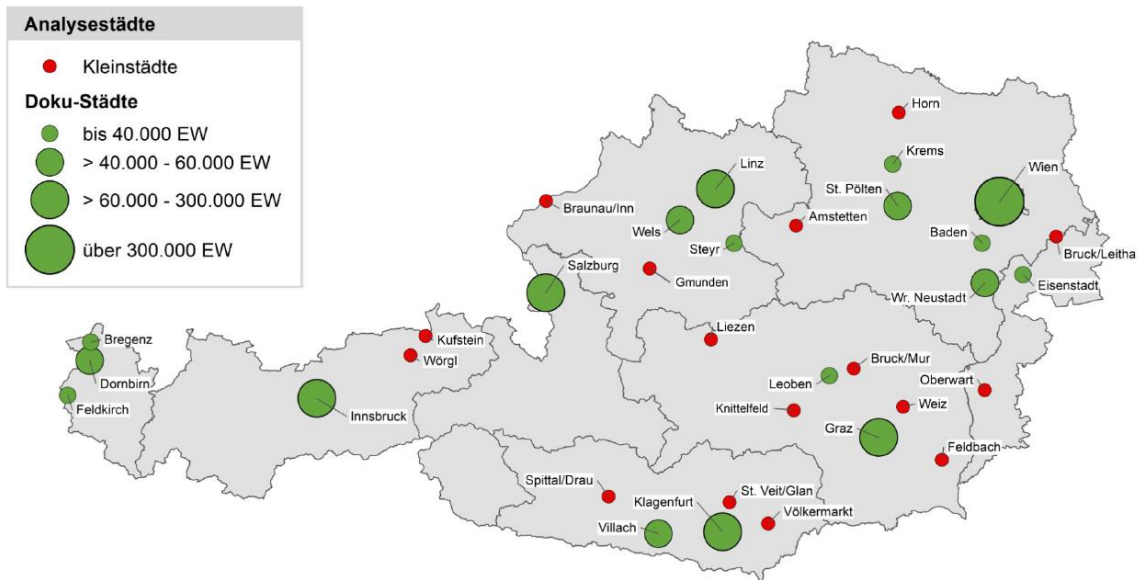
2. März 2021

Seit 2013 erfasst STANDORT + MARKT die Citygeschäftszonen der größten Städte Österreichs in Form einer detaillierten, einzelbetrieblichen Erhebung (siehe nebenstehende Beispielgrafik zu Wien City). Diese Beobachtungen werden jährlich fortgesetzt und liegen nun in aktualisierter Form vor.



Einzigartige Zeitreihe

Die Daten erlauben uns, die Turbulenzen im Standortgefüge der wichtigsten Einkaufsstädte Österreichs, ausgelöst durch E-Commerce & Co, zukünftig noch zusätzlich angeheizt durch die Covid 19-Pandemie, aus vorderster Reihe zu beobachten. Im Jahr 2013 wurden die 15 größten Städte erstmals analysiert, 2014 wurde die Dokumentation um weitere 3 Städte ergänzt, 2017 wurde zu Komplettierung der Sicht ein Kleinstädte-Sample von ursprünglich 14, mittlerweile 16 Städten integriert. Ende 2015 erfolgte das erste Update; nun, Ende 2020, wurde das zwischenzeitlich 5. Update fertig gestellt. Eine weitere Kleinstadt außerhalb des Kleinstädte-Samples ist 2020 hinzugekommen, für 2021 werden wir hier noch zusätzlich weiter aufstocken, da wir insbesondere in den kommenden Jahren (2021 und 2022) mit stärkeren Turbulenzen im City-Shopflächen-Gefüge rechnen.



Ziel der Dokumentation ist eine kontinuierliche Beobachtung der Ausstattung und des Branchenmix der City-Einkaufszonen für die größten Städte Österreichs. Hauptmotivation für diese zeitaufwendige Analyse war und ist, die Veränderungen des räumlichen Käuferverhaltens – ausgelöst durch unterschiedliche Parameter wie E-Commerce, Überalterung, Expansionshunger und nun auch Covid 19 – objektiv festzuhalten. Das Datenmaterial ist zwischenzeitlich derart umfangreich, dass wir eine uneingeschränkt skalierbare Datenbank seit 2019 im Einsatz haben. Die Datenbank ist in Österreich einzigartig und erlaubt einen einzigartigen Einblick in das Shopflächen-Geschehen der Cities in Österreich. Das herausragende Datenmaterial und unsere transparente Methodik hat

zwischenzeitlich zahlreiche Städte dazu bewegt, ein laufendes Monitoring zu den Shopflächen ihrer Stadt in unsere Hände zu legen. Dazu zählen u.a. Graz, Linz, Wels, Villach, St. Pölten, Wiener Neustadt, Krems und zahlreiche weitere Bezirkshauptstädte.

S+M CITY RETAIL - ÖSTERREICHWEITE ERGEBNISSE

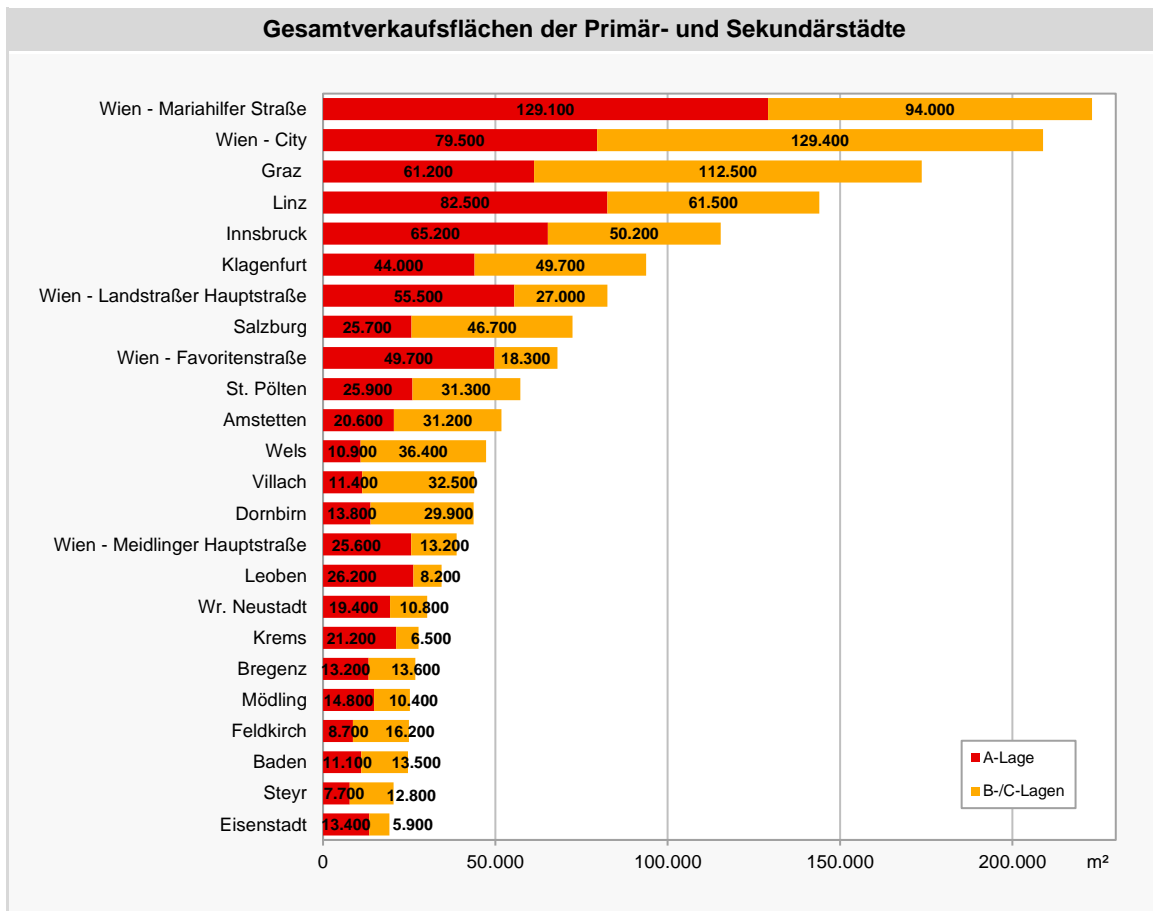
Die 24 untersuchten Geschäftsbereiche – plus 16 ausgewählte Kleinstädte – stellen einen wichtigen und statistisch repräsentativen Bereich des innerstädtischen, traditionellen Handels in Österreich dar. Eine Zusammenfassung der wichtigsten Parameter aller Primär- und Sekundärstädte zeigt für die jüngsten Erhebungsergebnisse folgende Tabelle:

Primär-/Sekundärstadt	Verkaufsfläche	Shops	davon A-Lage		Ø Shopgröße	Filialisierungsgrad	Leerstandsrate	Fluktuationsrate
			Verkaufsfläche	Shops				
Primär- & Sekundärstädte	1.698.000 m²	10.695	836.300 m²	3.856	159 m²	39,1 %	5,9 %	13,6 %
Kleinstädte-Sample	366.400 m ²	2.632	214.200 m ²	1.629	139 m ²	33,8 %	15,1 %	11,8 %
Gesamt	2.064.400 m²	13.327	1.050.500 m²	5.485	155 m²	38,2 %	7,5 %	13,2 %

Orientiert man sich an den aktuellen Zahlen der KMU Forschung Austria, stehen in Österreich 13,8 Mio. m² im Einzelhandel zur Verfügung. Die in der vorliegenden Dokumentation erfassten innerstädtischen Einzelhandelsflächen betragen rund 1,4 Mio. m², der erhobene Anteil liegt demnach bereits bei zirka 10 %. Die dokumentierte Gesamtverkaufsfläche – also mit einzelhandelsnahen Nutzungen und Leerständen – umfasst rund 2,1 Mio. m² und verteilt sich auf mehr als 13.300 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 m² Verkaufsfläche auf diese integrierten Center, was einem Anteil von rund 18 % entspricht.

Reiht man nun die analysierten innerstädtischen Einzelhandelsensembles hinsichtlich ihrer Geschäftsflächenkapazitäten, dann führt diese Wertung die Wiener Mariahilfer Straße an. Obwohl hier nur die „Innere“ Mariahilfer Straße gezählt wird, also ohne der BahnhofCity Wien West und den Bereichen jenseits des Gürtels, erreicht der Straßenzug vom Getreidemarkt bis zum Gürtel inklusive der Nebengassen eine Verkaufsfläche von rund 223.100 m². Die Gesamtfläche hat im Vergleich zum ersten Erhebungsjahr 2013/14 sogar ein wenig zugenommen (ca. + 8.500 m²). Die Wiener City liegt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 207.300 m² an zweiter Stelle, verfügt aber mit mehr als 1.400 Geschäften über die mit Abstand höchste Shopanzahl der vorliegenden Studie.



Somit sind die beiden größten Einzelhandelsensembles Österreichs in Wien gelegen. Das Grazer Zentrum kann bereits knapp 174.000 m² Verkaufsfläche vorweisen und stellt somit den größten innerstädtischen Geschäftsbesatz außerhalb der Bundeshauptstadt dar. Mit respektablem Abstand folgen Linz, Innsbruck und Klagenfurt. Die Salzburger Altstadt verfügt über ein – im Vergleich zur Einwohnerzahl – relativ geringes Flächenpotenzial und reiht sich hinter einer weiteren Wiener Einkaufsstraße (Landstraßer Hauptstraße) nur an der insgesamt 8. Stelle ein. Zu den kleinsten Innenstadtensembles der Sekundärstädte zählen Eisenstadt und Steyr.

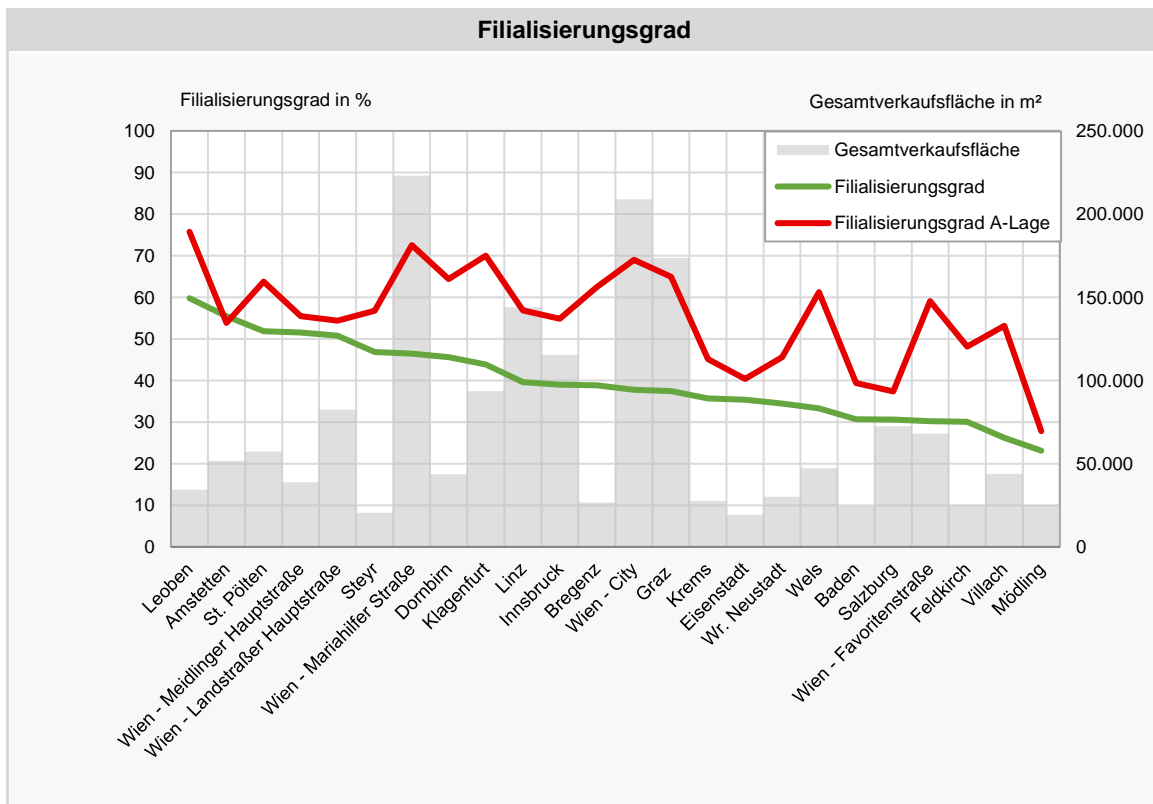
In Anbetracht der Flächengrößen der Toplagen (A-Lage) nimmt zwar wieder die Wiener Mariahilfer Straße (ca. 130.000 m²) den Spitzenplatz ein, der Abstand zu den „Verfolgern“ wird aber merkbar kleiner. Durch die weitläufige Landstraße kommt die A-Lage der Donaustadt Linz (82.500 m²) auf den zweiten Rang der Erhebung und wird bereits vor der Wiener City (79.500 m²) geführt. Innsbruck liegt in dieser Statistik knapp vor Graz, das nur den 5. Platz einnimmt. Erwartungsgemäß sind die Wiener Einkaufsstraßen stark vertreten: Favoritenstraße und Landstraßer Hauptstraße reihen sich beispielsweise vor den Landeshauptstädten Klagenfurt und Salzburg ein.

Shopflächendynamik: Ein Blick auf die Zeitreihe (2014 bis 2020) 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 deutlich spürbarer als in den Jahren zuvor. Die größten Flächenzugewinne der letzten Jahre sind in Dornbirn (Shopzuwachs an den Innenstadträndern), der Wiener Landstraßer Hauptstraße (Neu-Eröffnung der Shopping Mall Post am Rochus), in Amstetten und in der Wiener Mariahilfer Straße (z.B. Umbau Slama-Haus) zu verzeichnen. Im Großen und Ganzen werden hierfür Erweiterungen und Modernisierungen von integriert gelegenen Einkaufszentren/Geschäftshäusern sowie Neueröffnungen von großflächigen (zum Teil überdimensionalen) Flagship-Stores verantwortlich gemacht. Krisengeschüttelte Innenstädte der



letzten Jahre mit hohen Leerstands- und Fluktuationsraten wie z.B. Steyr, Villach und Wiener Neustadt haben diesbezüglich eine Gesamtverkaufsflächenreduktion erfahren. Hier wurden bereits einige (Groß-)Flächen vom (Einzelhandels-) Markt genommen und anderen Nutzungen zugeführt. Diesbezüglich im Trend liegt die Umwandlung in Büros, Arztpraxen/Ärztzentren, Betreuungseinrichtungen, (private) Lagerflächen/-Räume und sonstige Dienstleister fernab des Handels.

Filialisierungsgrad: Von den 7.335 untersuchten Einzelhandelsgeschäften sind 2.804 filialisiert, dies entspricht einem Filialisierungsgrad von 38,2 %. Nimmt man hier die aktuelle Publikation der KMU Forschung Austria als Benchmark (40 %), erscheint der Wert plausibel. Aus nachfolgender Grafik ist eindeutig ersichtlich, dass – gemessen an der Betriebszahl – in A-Lagen eher filialisierte Geschäfte anzutreffen sind als in den Nebenlagen. Während der Filialisierungsgrad im Einzelhandel in der Toplage bei knapp 49 % liegt, ist das Österreich-Mittel aller Innenstädte mit über 38 % deutlich niedriger angesiedelt. Bei den Primär- und Sekundär-Cities liegt dieser etwas höher bei 39,1 % respektive 56,8 % (in A-Lage). Der durchschnittliche Wert der Toplage in den Großstädten beträgt bereits etwa 60 %; ein Zeichen dafür, dass filialisierte Formate weniger Standortkompromisse eingehen als beispielsweise inhabergeführte Betriebe. Die Zeitreihe des Filialisierungsgrades veranschaulicht einen Rückgang dieses Messparameters in den letzten Jahren, speziell seit 2015. Während der Filialisierungsanteil in den Vorjahresehebungen im Österreich-Schnitt knapp 40 % betrug, ist dieser mittlerweile deutlich unter diese Marke gefallen (dzt. 38,2 %). Einen sehr hohen Filialisierungsgrad von jeweils über 50 % haben die Wiener Meidlinger und Landstraßer Hauptstraße, Amstetten, Leoben und St. Pölten aufzuweisen. Salzburg, Feldkirch, Mödling und Baden veranschaulichen hingegen jeweils niedrige Werte um die 30 %. Dies sind Orte mit zum Teil wenig veränderter (historischer) Baustruktur und einem geringen (oder fehlenden) integrierten Shopping Center-Anteil. Generell ist der Filialisierungsgrad in Shopping Malls und artverwandten Formen aufgrund der Flächenverfügbarkeit (und des Stellenwertes des Marketings) deutlich höher als in traditionellen Geschäftsbereichen.



Veränderung des Branchen-Mix: In Anbetracht der Veränderung des Branchenmix (2014 bis 2020) bei Primär- und Sekundärstädten wird deutlich, dass das Kurzfristbedarfsangebot in den österreichischen Cities – 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. Diese Veränderung fiel signifikanter aus als in jeder anderen Branche. Schließungen von u.a. großflächigen (traditionellen) Bekleidungshäusern der letzten Jahre spielen dahingehend eine Rolle. Auf diesem Weg verlor der Bekleidungssektor rund 72.500 m² Verkaufsfläche in den letzten 7 Jahren (- 15 %), ist aber weiterhin die mit Abstand dominanteste Branche im Mix. Der einzelhandelsbegleitende Anteil (z.B. Gastronomie) in der Gesamtbetrachtung steigt zusehends (bereits beinahe 23 %).

Leerstandsrate: Die Leerstandsrate in den 24 betrachteten Innenstadtbereichen liegt mit 5,9 % etwas höher als in Österreichs Shopping Centern (4,3 %). In Toplage respektive A-Lage beträgt der Gesamtwert gute 5 %, befindet sich jedoch auch leicht über der Quote der Einkaufszentren. Die durchschnittliche Leerstandsquote inkl. Kleinstädte-Sample erhöht sich auf 7,5 % (7 % in A-Lage), da Kleinstädte grundsätzlich eine signifikant höhere Leerstandsrate aufweisen und daher auch nur bedingt mit den Groß- und Sekundärstädten vergleichbar sind. Insgesamt hat sich die Leerstandsrate in Primär- und Sekundärstädten seit dem letzten Jahr kaum erhöht (+ 0,1 Prozentpunkte), in den A-Lagen kam es sogar zu einer leichten Verbesserung (- 0,2 Prozentpunkte). Der jahrelange Abwärtstrend mit steigenden Leerstandsraten in der Gesamtbetrachtung (siehe auch Grafik Veränderung Branchenmix 2014-20) hat sich somit nur bedingt fortgesetzt. Es bleibt allerdings abzuwarten, welche Auswirkungen schlussendlich die Covid 19 Pandemie auf das Shopflächengerüst der Cities haben wird. Zu den augenmerklich großen Geschäfts-/Filialschließungen im Beobachtungszeitraum 2020 zählen Müller Drogerie in Krems, s.Oliver in Wien Mariahilf, Marc O'Polo in der Wr. Innenstadt sowie allgemein Insolvenzen von Dressmann, Colloseum, Stefanel etc. Erfreulich ist unterdies die Entwicklung bei den Kleinstädten: Ungefähr die Hälfte der Cities des angeführten Samples konnten ihre Leerstandsraten senken. Vielleicht erweisen sich die Bezirkshauptstädte in der Pandemie sogar robuster als die Primär- und Sekundärstädte.

In der Regel erzielen große innerstädtische Einzelhandelsensembles bessere Ergebnisse hinsichtlich ihrer Leerstandsrate als kleine Cities. Zudem dürfte der Tourismus eine immer größer werdende (und tragfähige) Rolle in Anbetracht des Erfolges (oder der Aufrechterhaltung) des stationären Handels spielen. Traditionell liegen Salzburg, Innsbruck und die Wiener City – allesamt Tourismus-Hochburgen mit entsprechend hoher Passantenfrequenz – auf den vorderen Plätzen des Städtevergleiches. Im „Corona-Jahr 2020“ sind es genau diese Cities, die die höchsten Leerstandszugewinne aufgrund der pandemiebedingten Situation bei Primärstädten zu verzeichnen haben. Als problembehaftet werden überwiegend auch Sekundärstädte mit hohem Verkaufsflächenaufkommen respektive dezentralen Einzelhandelsentwicklungen an der Peripherie angesehen (z.B. Wr. Neustadt, Steyr, Krems). Kleinstädte mit hoher innerstädtischer Leerstandsquote wie Bruck an der Leitha, Knittelfeld oder Liezen fallen ebenso in diese Kategorie. Die deutlichsten Rückgänge bzw. Verbesserungen (im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) entfallen erwartungsgemäß auf die Ensembles mit innerstädtischen Aufwertungs- bzw. Entwicklungsprojekten – wie z.B. an Immobilien der Wiener Favoritenstraße (z.B. ehem. Tlapa-Haus) oder in Leoben (Rathauspassage) – sowie Umstrukturierungsmaßnahmen von bestehenden Beständen (z.B. city point steyr).

Nach dem 1. Platz im letzten Jahr nimmt die historische Salzburger Innenstadt diesmal – womöglich durch die pandemiebedingten Zustände und den ausbleibenden Tourismus – mit einer Leerstandsquote von 3 % den zweiten Platz im Ranking der Städte ein. An die Spitze hat sich diesmal die populäre Wiener Mariahilfer Straße mit einem Wert von 2,4 % gesetzt. Der Drang in die Wiener Toplage (u.a. mit großflächigen Flagship-Stores) ist weiterhin ungebrochen. Im aktuellen Jahr stehen generell Städte mit vergleichsweise geringerem touristischem Aufkommen wie z.B. St. Pölten und Wels im Ranking der Leerstandsquoten besser da als in den Vorjahren. Die „traditionellen“ Cities/Geschäftsbereiche der jährlichen Studie mit niedrigen Quoten, wie die Wiener Meidlinger Hauptstraße und die Stadt Dornbirn, veranschaulichen in diesem Beobachtungszeitraum eine zum Teil doch für sie untypische Zunahme (+ 0,2 % bzw. + 4,1). Tendenziell finden sich aber – mit

Ausnahme von Klagenfurt und Wien Favoritenstraße – hauptsächlich Primärstädte auf den vorderen Plätzen dieser Bewertung.

Fluktuationsrate: Die Fluktuationsrate ist der prozentuale Anteil der gegenüber dem Vorjahr veränderten Shops an der Gesamtshopzahl in der jeweiligen Stadt. In den beobachteten Städten liegt der Anteil bei 13,2 %, das heißt, es wechselt somit jedes Geschäft im Schnitt alle 7,5 Jahre seinen Auftritt – eine Zahl, die die Dynamik dieser stationären Branche und allgemein des Handels wohl sehr gut beschreibt. Anders als in den Vorjahren haben im aktuellen Erhebungszeitraum die kleineren Ensembles eine geringere Fluktuationsrate als größere Städte. Dies mag unweigerlich auch mit den pandemiebedingten Gegebenheiten und den darauf konstruierten (staatlichen) Unterstützungsmaßnahmen im Zusammenhang stehen, die eher für Stabilität/Kontinuität sowohl bei Shopmieter als auch bei Shopvermietern sorgen.

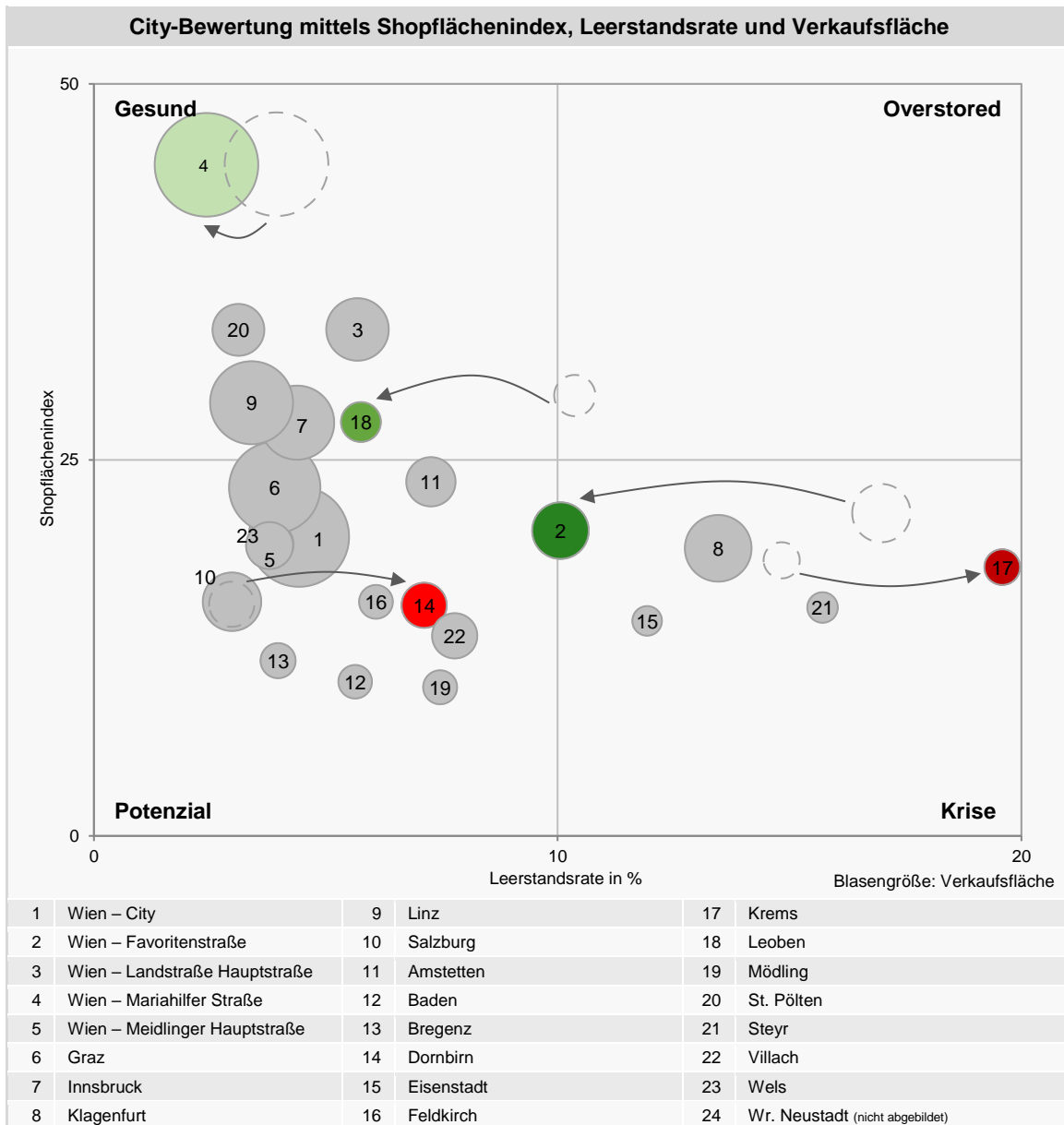
Mit Abstand am aktivsten im letzten Jahr war die Stadt Steyr mit einem Wert von über 26 %. Somit hat jeder vierte Mieter die Shopfläche mindestens einmal im Jahr gewechselt. Eine hohe Rate zeugt von Veränderungsprozessen im Handlungsgefüge einer Stadt, die von gewissen Umstrukturierungen – und zum Teil auch Unsicherheiten – determiniert werden. Überwiegend traditionelle und beständige Handelsstrukturen wie die Wiener City, Mödling, Bregenz oder Dornbirn haben sich im Vergleich zum Vorjahr wenig verändert und veranschaulichen Werte um die 10 oder 11 % (in A-Lage meistens deutlich darunter). Diese zeugen unweigerlich von einer gewissen Stabilität im Handlungsgefüge.

Tendenziell ist die Fluktuation in den A-Lagen geringer als in den Nebenlagen. Allerdings besteht ab und an ein ausgeprägtes Ungleichgewicht zwischen Top- und Nebenlagen in einer Innenstadt. So verfügt z.B. Steyr über einen niedrigen Wert von 8,9 % in A-Lage, in der gesamten Innenstadt wird hingegen ein deutlich höherer Wert von eben 26 % (Umbau city point) erreicht. Ähnliches trifft auf Villach und Wels zu. Eine diversifizierte Betrachtung der Ergebnisse ist daher unumgänglich.

In einigen Innenstadtbereichen wie in Wien Mariahilf oder Liezen sind entgegen dem Trend in den A-Lagen durchschnittlich mehr Shopwechsel zu verzeichnen als in den Nebenlagen. Dies mag unweigerlich mit der Ausdehnung respektive Ausprägung von Toplagen im Vergleich zu den jeweiligen Nebenlagen in signifikantem Zusammenhang stehen.

Die Zeitreihe der Fluktuationsrate der Primär- und Sekundärstädte präsentiert in Anbetracht der pandemiebedingten Situation im diesjährigen Beobachtungszeitraum nur eine geringfügige Steigerung auf 13,6 % (+ 0,1 %P.). In A-Lage fällt die Zunahme auf 12,4 % zwar etwas höher aus, liegt aber noch immer im moderaten Bereich. Wir gehen davon aus, dass in diesem und im nächsten Beobachtungsjahr die Fluktuationsrate merklich ansteigen wird.

Health Check 2020: Die folgende Grafik (Bubble-Diagramm) zeigt die Korrelation zwischen Leerstandsrate und Shopflächenindex im Zuge einer City-Bewertung: Dort, wo dichte Nutzung (hoher Shopflächenindex) und gleichzeitig eine geringe Leerstandsrate vorherrschen, also im Quadranten links oben, haben wir es mit „gesunden“, gut funktionierenden und nachgefragten Innenstädten zu tun.



Die besten respektive erfreulichsten Entwicklungen werden in der o.a. Grafik grün dargestellt, die negativsten Entwicklungen der City-Bewertung hingegen rot. Der Farbton gibt die Stärke der Veränderung wieder (dunkel – stark, hell – schwach). Bei den Städten mit einer maßgeblichen Veränderung werden jeweils auch der Entwicklungsweg gekennzeichnet und der Vorjahreswert strichliert angezeigt. Während kaum signifikante vertikale Bewegungen in der Grafik ersichtlich sind, die durch den Shopflächenindex (u.a. durch entscheidende Flächenzugewinne) determiniert werden, sind horizontale Bewegungen begründet durch Veränderungen der Leerstandsraten im aktuellen Beobachtungsjahr maßgeblich.

Zu den „gesunden“ Geschäftsbereichen zählen insbesondere die Wiener Mariahilfer Straße, Landstraßer Hauptstraße, St. Pölten, Linz und Innsbruck. Es ist anzumerken, dass es sich durchwegs um sehr große innerstädtische Einzelhandelsensembles handelt. An der Grenze zu diesem Quadranten liegen die Innenstadtbereiche von Graz und Amstetten. Beide weisen einen eher durchschnittlichen Shopflächenindex auf, welcher im weiteren Sinne durch die Weitläufigkeit des Geschäftsgebietes determiniert wird.

Im letzten Jahr ist Leoben vom Quadranten rechts oben in der Grafik in den „gesunden“ Quadranten gewechselt. Im rechten oberen Quadranten setzt der Effekt eines „Overstorings“ ein: eine Überdimensionierung der Shopflächen im Verhältnis zur Stadtgröße. Dies wurde mit dem verfügbaren Flächenangebot der integrierten Shopping Mall LCS und der überdurchschnittlichen Leerstandsrate der Innenstadt begründet. Leoben hat es somit geschafft, durch Umnutzungen (ehemaliger) Shops und Umstrukturierungen von Geschäftsbereichen bestehende Freiflächen bzw. Leerstandsflächen zu reduzieren. Überwiegend wird dies dem Umbau der (beinahe) über Jahre leerstehenden Rathauspassage zugeschrieben.

Ein Flächenerweiterungspotenzial gibt es unter Umständen in Innenstädten mit geringer Leerstandsrate und geringem Shopflächenindex, welche im Quadranten links unten ersichtlich sind. Eine Vielzahl der Cities finden sich in diesem Bereich wieder: Wiener Innenstadt, Meidlinger Hauptstraße, die Hauptorte des „Ländles“, Dornbirn, Bregenz und Feldkirch, die Thermenregion-Gemeinden Baden und Mödling sowie Villach und Wels. Eine deutlich schlechtere Positionierung ist bei Dornbirn ersichtlich, der Zuwachs in der Leerstandsrate macht sich hier deutlich bemerkbar, sodass die traditionsreiche „Textilstadt“ bereits hinter Bregenz und Feldkirch zurückgefallen ist. An der Grenze zu diesem Quadranten befindet sich bereits die Wiener Favoritenstraße: Sollte die Umstrukturierung von bestehenden Immobilien bzw. Leerständen gelingen, ist hier auch mit größerem (Handels-)Potenzial zu rechnen.

Im Quadranten rechts unten liegen Innenstädte, die grosso modo über Flächenressourcen verfügen, die derzeit der Markt nicht rechtfertigt, und die sich bei genauer Betrachtung in einer unweigerlichen „Krise“ mit Adaptionsschwierigkeiten befinden. Einbußen gibt es hier vor allem für die Innenstädte von Wiener Neustadt, Krems, Klagenfurt und Eisenstadt, die eine Zunahme von Leerständen zu verzeichnen haben. Steyr konnte zwar diese Quote leicht reduzieren, befindet sich aber weiterhin in diesem Sektor. Ein Blick auf die Historie zeigt, dass die „Verweildauer“ in diesem Quadranten zeitlich recht ausgedehnt ist. Krisengeschüttelte Innenstädte brauchen daher oft Jahre, um ihre Position – auch nachhaltig – zu verbessern.

Im Vergleich zum Vorjahr hat eine Vielzahl der Städte nur geringfügige Lageveränderungen in den einzelnen Quadranten erfahren (in der Grafik grau dargestellt). Ein Geschäftsensemble hat seinen Quadranten in positiver Hinsicht gewechselt: Leoben, ein weiterer (Wien Favoritenstraße) grenzt an einen besseren Quadranten und steht somit vor dem Aufstieg (alle in der Grafik grün dargestellt). Zu einer Verbesserung hinsichtlich der City-Bewertung kam es auch bei der Wiener Mariahilfer Straße. Drei Innenstädte (Dornbirn, Krems und Wr. Neustadt) rutschten mit beachtlichen Zugewinnen in der Leerstandsrate signifikant nach rechts (in der Grafik rot dargestellt). Wr. Neustadt kann mittlerweile aufgrund der – im Vergleich zu den anderen Ensembles – deutlich höheren (und anhaltenden) Leerstandsquote nicht mehr in der o.a. Grafik abgebildet werden.

Zu den diesjährigen „Gewinnern“ zählen die Geschäftsbereiche der Wiener Favoritenstraße und Mariahilfer Straße sowie die Innenstadt von Leoben. Leoben weist speziell in der Toplage (mit u.a. der Shopping Mall LCS) eine äußerst geringe Leerstandsquote auf. Die ehemalige Rathauspassage am Hauptplatz mit unzähligen Leerständen wurde bereits zum Teil abgetragen und weicht einem Kongresszentrum. Auch in der Wiener Favoritenstraße hat der Umstrukturierungsprozess begonnen: Während für die ehem. KleiderBauer-Fläche noch keine Nachnutzung in Sicht ist, wird auf dem Tlapa-Grundstück ein (Glas-)Neubau mit Serviced Apartments, drei Geschäftslokalen (3.900 m²) und Gastronomieflächen errichtet. Es sind auch positive Impulse u.a. durch die Repositionierung des Columbus Centers (Columbus 1100) für die Einkaufsstraße gegeben. Weiter nordwestlich in Mariahilf/Neubau ist ebenso die Attraktivität der überregional bedeutsamen Einkaufsstraße der Inneren Mariahilfer Straße ungebrochen. Einige neue Stores/Projekte wurden bereits angekündigt, wie z.B. Intersport oder das Luxus-Kaufhaus am Leiner-Standort. Impulse sind auch durch den IKEA-Neubau am Westbahnhof zu erwarten, welcher bereits im Herbst 2021 eröffnen soll.

Zu den „Verlierern“ in Anbetracht der Vorjahreserhebung zählen Krems, Dornbirn und Wr. Neustadt, welche mit den bedeutsamsten Zugewinnen von Leerständen in der diesjährigen Studie konfrontiert sind. In Krems gibt es bereits Pläne, großflächige Leerstandsobjekte an der Oberen Landstraße abzureißen bzw. umzubauen. In Wr. Neustadt haben periphere Entwicklungstendenzen der letzten Jahre (u.a. Erweiterung Fischapark, Merkurcity, FMA) zu einer teilweisen Entleerung der Innenstadt beigetragen, aber auch hier gibt es bereits umfangreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Situation. Generell ist zu beobachten, dass sich die Einzelhandelsensembles tendenziell von der Mitte wegbewegen, es ist somit ein Auseinanderdriften der Städte feststellbar: Die „gesunde Mitte“ geht mehr und mehr verloren, während die Konzentration an den Rändern zunimmt; die Extreme werden somit immer größer.

Ausblick

Die Ruhe vor dem Sturm. Was leiten wir aus den umfangreichen Zahlen ab? Zum einen hat sich herausgestellt, dass die Auswirkungen der Pandemie noch nicht auf der stationären Shopfläche angekommen sind, die Leerstandsquote in den Cities blieb gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt betrachtet nahezu unverändert (5,9%). Auch die Fluktuationsrate von 13,6% in den Primär- und Sekundärstädten ist mit jener des Vorjahres zu vergleichen (13,5%). Erst nach dem Stopp von staatlicher Unterstützungsleistungen wird sich zeigen, welche Shops tatsächlich weiterhin offenbleiben oder aber von der „Bildfläche“ verschwinden. Hier erwarten wir in den kommenden 2 Beobachtungsperioden definitiv eine erhöhte Dynamik, die sich sowohl im Leerstand als auch in einer deutlich erhöhten Fluktuationsrate bemerkbar machen.

Transformation mit erhöhter Geschwindigkeit. Die bald schon höhere Shop-Fluktuation wird dazu beitragen, dass Branchenmix-Veränderungen, die bis dato bei Jahreszyklus-Betrachtung bestenfalls in der ersten Kommastelle zu bemerken waren, nun plötzlich eine Stelle vor das Komma rücken. Das Ausmaß der Veränderung wird dabei durch zwei Themen determiniert: wie stark und dauerhaft verändert sich das Konsummuster wie auch das räumliche Käuferverhalten durch die Pandemie? Wie schnell reagiert die Angebotsseite auf diese Veränderung?

Lagerhaus statt Kaufhaus; Mode unter Hochdruck: Ein wesentlicher Aspekt spielt dabei zweifelsohne der E-Commerce, dessen Schlagkraft und Flexibilität just in der Pandemie auf die Probe gestellt wurde - und mit Auszeichnung bestanden hat! Die Lockdown-Phasen haben den Weg zur Online-Bestellung zweifelsohne weiter geebnet. Das hat insbesondere der City-Modehandel zu spüren bekommen, der Shopflächenanteil der Mode in den Cities der Primär- und Sekundärstädte ist von 33,0% (2014) auf zwischenzeitlich 28,8% (2020) gefallen, gegenüber dem Vorjahr ein Minus von 0,6 %-Punkten. Werden andere Einzelhandelsbranchen ebenso unter Druck geraten? Wir befürchten, dass in den kommenden Jahren zahlreiche Flächen auf den Prüfstand kommen, womit die Cities schon mittelfristig mit deutlichen Shopflächen-Rückgängen konfrontiert sein werden. Im letzten Beobachtungszeitraum lag der Shopflächenrückgang bei 1,19%, der höchste Rückgang in den letzten 3 Jahren. Übrigens: In den Jahren davor verzeichneten die Cities noch geringfügige Shopflächen-Zuwächse von durchschnittlich 0,5% pro Jahr. Auch wenn es zynisch klingen mag: Kaufhaus- bzw. Shopflächen wandeln sich zu Lagerhausflächen. Die Bewertung dieser Entwicklung bleibt so lange willkürlichen Interpretationen ausgeliefert, bis volkswirtschaftlich und ökologisch Klarheit geschaffen wird, ob dieser Weg in eine (auch in versorgungstechnischer Hinsicht) möglicherweise gefährliche Sackgasse mündet oder doch ökologisch und ökonomisch vorbehaltlos zu begrüßen ist.

City ohne Handel? Unsere Analysen zeigen, dass seit 2014 in den Cities der Primär- und Sekundärstädte der Shopflächenanteil des Einzelhandels von 73,5% auf 69,4% eingedampft wurde. Flächenzuwachs stellte sich in diesem Zeitraum insbesondere bei der Gastronomie, den Freizeiteinrichtungsflächen und den Leerflächen sowie Leerflächen in Umbau ein. Sollte E-Commerce weiter an Terrain gewinnen, steuern wir allmählich dem Bratislava-Modell zu: lebendige Innenstadt mit viel Gastronomie, aber wenig Handel.



„**Reason to come back**“. Vor dem Hintergrund des drohenden Rückzugs der Handelsflächen aus der City wird es zur Kernaufgabe, einen ausreichend großen Anreiz zum City(wieder)Besuch (=reason to come back) zu liefern. Just die derzeit besonders krisengebeutelte Gastronomie wird unserer Meinung nach zukünftig eine Schlüsselrolle einnehmen, von der abhängig sein wird, ob Innenstädte stärker oder weniger stark frequentiert werden. Aber es warten noch weitere Aufgaben auf die Cities.

Zukünftige Themen & Aufgaben der Cities. Bei zahlreichen Cities ist heute bereits zu erkennen, dass auf manchen (ehemaligen) Shopflächen wohl kaum mehr ausreichendes Shop-Mieterinteresse zustande kommt. Schwierig gestaltet sich aber bei vielen Cities die Frage, in welchen Zonen zum geordneten Rückzug geblasen werden sollte und welche Zonen unbedingt gefestigt werden sollten, um ein komplettes Erodieren der Shopflächenlandschaft zu vermeiden. Die Analyse der Nutzungsschichten der Stadt, eine zielgerichtete und Frequenz-fördernde Nutzungsverdichtung und die Ausbildung von Achsen, Plätzen und Toren sind die zukünftigen Themen in Bezug auf die baulich strukturelle „Hardware“ der Stadt. Gleichzeitig entsteht dabei die Notwendigkeit, die neu geschaffenen Aufenthaltsräume der City zu „bespielen“ („Eventisierung“ des öffentlichen Raums).

Kontakt: Mag Hannes Lindner & Dr. Roman Schwarzenecker
STANDORT + MARKT Beratungsgesellschaft m.b.H
Erzherzog-Wilhelm-Ring2, 2500 Baden; Tel: 02252-80640-0; www.standort-markt.at