



S+M White Paper #11:

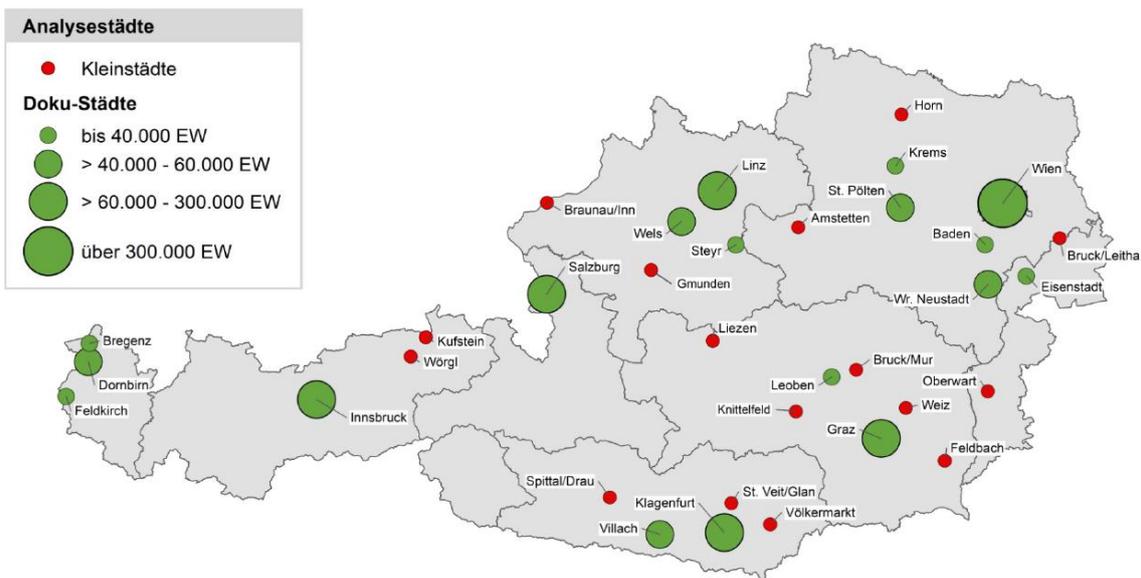
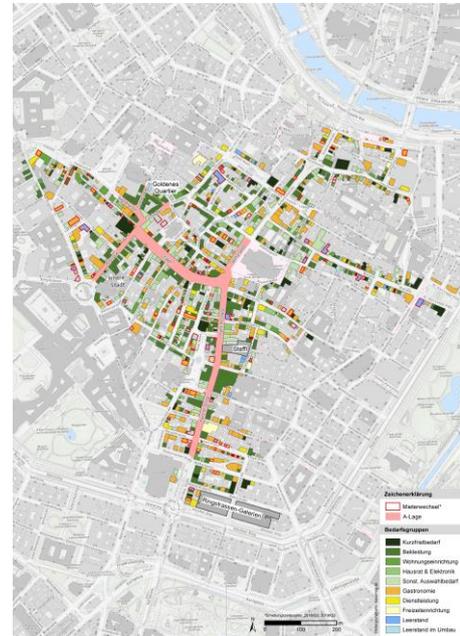
City Retail Österreich: Der Health-Check 2023 – ein Befund

11. April 2023

Seit 2013 erfasst Standort + Markt in den 20 größten österreichischen Städten Österreichs einmal jährlich sämtliche innerstädtische Geschäftsflächen – und verfügt damit über ein unabhängiges Monitoring zum Zustand und den Veränderungen der heimischen Ballungszentren. 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, zusätzlich angeheizt durch die Covid 19-Pandemie und weiterer Krisen (Ukraine-Krieg, Teuerung, Klima, Energie), 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 zur Komplettierung der Sicht ein Kleinstädte-Sample von ursprünglich 14, mittlerweile 16 Städten integriert. Ende 2015 erfolgte das erste Update; nun, Ende 2022, wurde das zwischenzeitlich 7. Update fertig gestellt. 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 bereits oben erwähnte Umstände/Krisen, Überalterung, Expansionshunger und Facharbeitskräftemangel – 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 tiefen Einblick in das Shopflächen-Geschehen der Citys in Österreich. Das herausragende Datenmaterial und unsere transparente Methodik haben 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, Mödling und zahlreiche weitere Bezirkshauptstädte.

S+M CITY RETAIL - ÖSTERREICHWEITE ERGEBNISSE

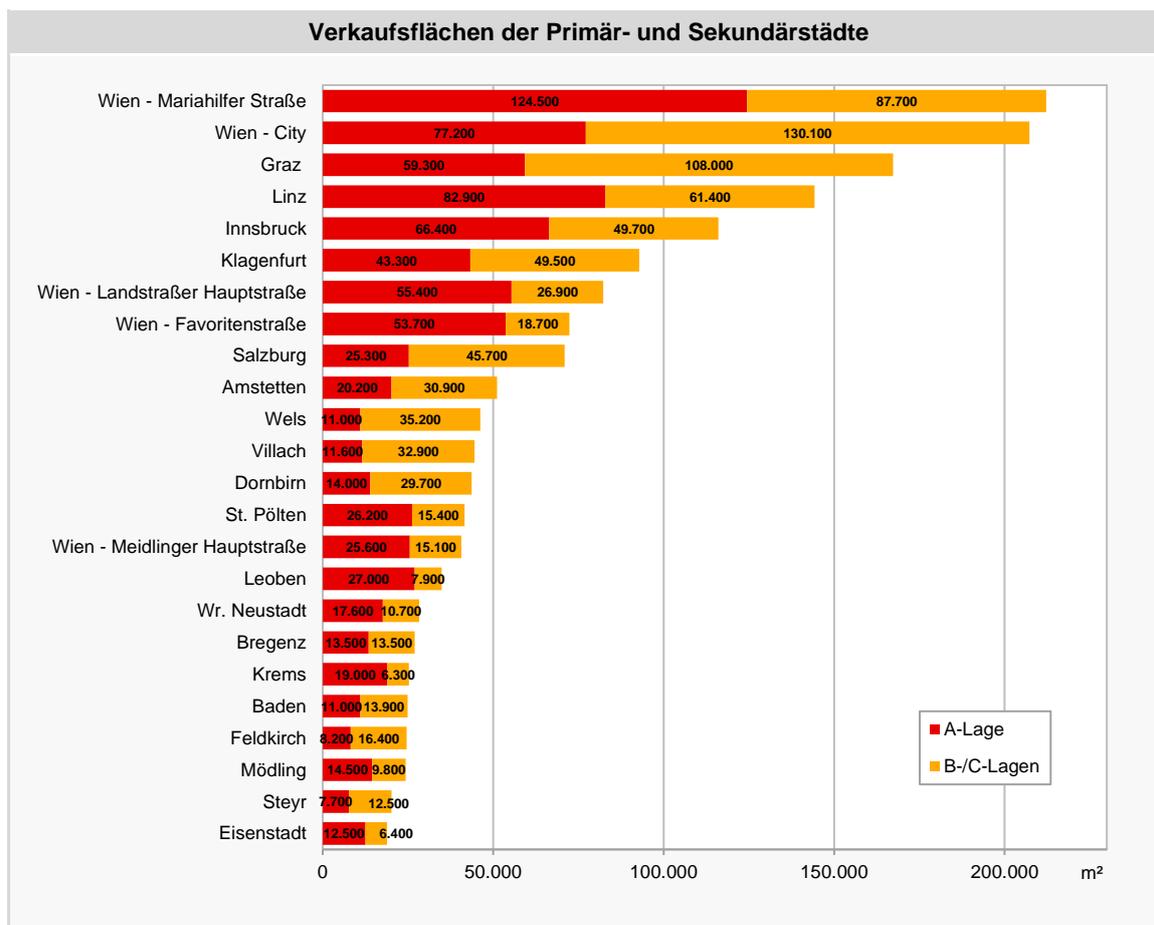
Die 24 untersuchten Geschäftsbereiche – plus 16 ausgewählte Kleinstädte – stellen einen wichtigen und statistisch repräsentativen Bereich des innerstädtischen, traditionellen Handels in Österreich dar. Eine Zusammenfassung der wichtigsten Parameter aller Primär- und Sekundärstädte zeigt für die jüngsten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

Primär-/Sekundärstadt	Verkaufsfläche	Shops	davon A-Lage		Ø Shopgröße	Filialisierungsgrad	Leerstandsquote	Fluktuationsrate
			Verkaufsfläche	Shops				
Primär- & Sekundärstädte	1.661.900 m²	10.640	827.600 m²	3.828	156 m²	31,7 %	5,3 %	11,7 %
Kleinstädte-Sample	364.000 m ²	2.600	215.300 m ²	1.608	140 m ²	25,6 %	13,7 %	11,5 %
Gesamt	2.025.900 m²	13.240	1.042.900 m²	5.436	153 m²	30,6 %	6,8 %	11,7 %

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 über 2 Mio. m² und verteilt sich auf mehr als 13.200 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 Leerstandsquoten definieren. Mancherorts liegen auch zeitgenössische Agglomerationsformen wie Shopping Malls, Department Stores und Town Center in den traditionellen City-Geschäftslagen. Dies ist in insgesamt 23 von 40 innerstädtischen Geschäftsbereichen (mit insgesamt 26 Shopping Malls, 2 Retail Parks, 2 Department Stores und einem Town Center) der Fall. Insgesamt entfallen etwa 365.000 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 wie u.a. Neubaugasse, Kirchengasse und Stiftgasse eine Verkaufsfläche von rund 212.200 m². Die Einkaufsstraße hat in den letzten beiden Jahren (u.a. durch die Schließung und den folgenden Abriss des Leiner-Hauses) massiv an Verkaufsfläche verloren (- 5 %) und liegt nur noch knapp vor der Wiener City mit einer Gesamtverkaufsfläche von 207.300 m². Diese 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 bzw. im Wiener Zentrumsbereich gelegen.



Das Grazer Zentrum kann bereits knapp 168.000 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 zwei weiteren Wiener Einkaufsstraßen (Landstraßer Hauptstraße, Favoritenstraße) nur an der insgesamt 9. 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. 124.500 m²) den Spitzenplatz ein, der Abstand zu den „Verfolgern“ wird aber merkbar kleiner. Durch die weitläufige Landstraße kommt die A-Lage der Donaustadt Linz (82.900 m²) auf den zweiten Rang der Erhebung und wird bereits vor der Wiener City (77.200 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

Verkaufsflächen: Ein Blick auf die Zeitreihe (2014 bis 2022) lässt Rückschlüsse auf die Gesamtverkaufsflächenentwicklung der innerstädtischen Handelsensembles zu. Mittlerweile finden sich nur mehr 9 Geschäftsbereiche, die eine positive Entwicklung aufweisen. Der Flächenverlust war insbesondere in den letzten drei Jahren deutlicher spürbar als in den Jahren zuvor. Die größten Flächenzugewinne der letzten Jahre sind in Dornbirn (Shop-Zuwachs an den Innenstadträndern),

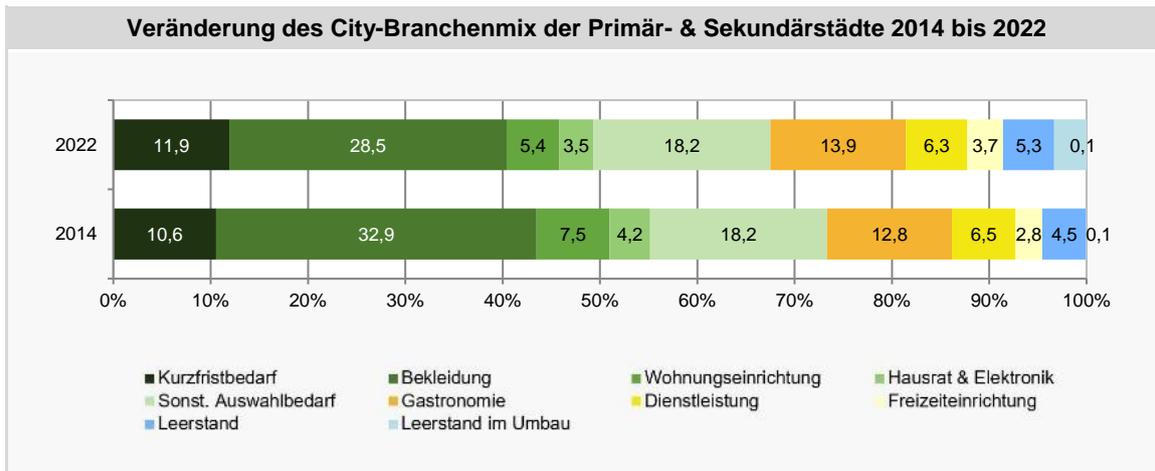
der Wiener Landstraßer Hauptstraße (Eröffnung der Shopping Mall Post am Rochus), in Amstetten, in der Wiener City und in Linz (z.B. Umbau Arkade Taubenmarkt in Linzerie) zu verzeichnen. Im Großen und Ganzen werden hierfür Erweiterungen und Modernisierungen von integriert gelegenen Einkaufszentren/Geschäftshäusern sowie Neueröffnungen von großflächigen (zum Teil überdimensionalen) Flagship-Stores verantwortlich gemacht. Krisengeschüttelte Innenstädte der letzten Jahre mit hohen Leerstandsquoten und Fluktuationsraten wie z.B. Steyr 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, Betreuungsreinrichtungen, Hotels, (private) Lagerflächen/-Räume und sonstige Dienstleister fernab des Handels. St. Pölten hat hier durch die Schließung des Möbelhauses Leiner die meisten Verkaufsflächen eingebüßt, eine zukünftige Teil-Kompensation dieses Rückgangs stufen wir allerdings durch das Projekt „Rossmarkthöfe“ als wahrscheinlich ein. Trotz alledem: Der Flächensaldo zwischen 2014 und 2022 liegt zwischenzeitlich bei einem Shopflächenrückgang von insgesamt 2,6 %.

Shopflächen-Größe: Rein rechnerisch ergibt sich eine durchschnittliche Shopgröße von 153 m², für Primär- und Sekundärstädte liegt diese etwas höher, bei 156 m². Es sind erhebliche Differenzen der Shopgrößen in städtischer Betrachtung – insbesondere bei A-Lagen – feststellbar. Während bei Großstädten in den Toplagen annähernd 260 m² erreicht werden, liegt die mittlere Shopgröße bei Sekundärstädten nur mehr bei 149 m². Ein durchschnittlicher Shop wie etwa in A-Lage der Mariahilfer Straße (454 m²) ist beispielsweise über fünfmal (!) größer als jener in Badens oder Mödlings Toplage (89 bzw. 87 m²). In Zeitreihenbetrachtung nimmt die durchschnittliche Shopgröße in den Toplagen bei den Primär- und Sekundärstädten ab 2014 – wenn auch nur geringfügig – von 208 auf 216 m² zu.

Filialisierungsgrad: Darüber hinausgehend sind von den 11.773 untersuchten Shopflächen mit Besatz (also exkl. Leerstände) 3.600 filialisiert, dies entspricht einem Filialisierungsgrad von knapp 31 %. Der Filialisierungsanteil hat sich nur geringfügig geändert (derzeit 30,6 %). 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 2022) in Primär- und Sekundärstädten wird deutlich, dass das Kurzfristbedarfsangebot in den österreichischen Citys in den letzten Jahren zugenommen hat (+1,3 Prozentpunkte). Die Bekleidungsbranche hingegen hat deutliche Verluste hinnehmen müssen; seit 2014 ist deren Anteil zwischenzeitlich um 4,4 Prozentpunkte auf 28,5 % gefallen. Schließungen von u.a. großflächigen (traditionellen) Bekleidungshäusern spielen dahingehend eine Rolle. Auf diesem Weg verlor der Bekleidungssektor insgesamt 88.200 m² Verkaufsfläche in den letzten 9 Jahren (-16 %), ist aber weiterhin die mit Abstand dominanteste Branche im Mix. Der einzelhandelsbegleitende Anteil (Gastronomie, konsumnahe Dienstleistung und sonstige Freizeiteinrichtungen) steigt in der Gesamtbetrachtung zusehends (bereits beinahe 24 %) – der Einzelhandel ist in den Citys damit weiterhin auf dem Rückzug.

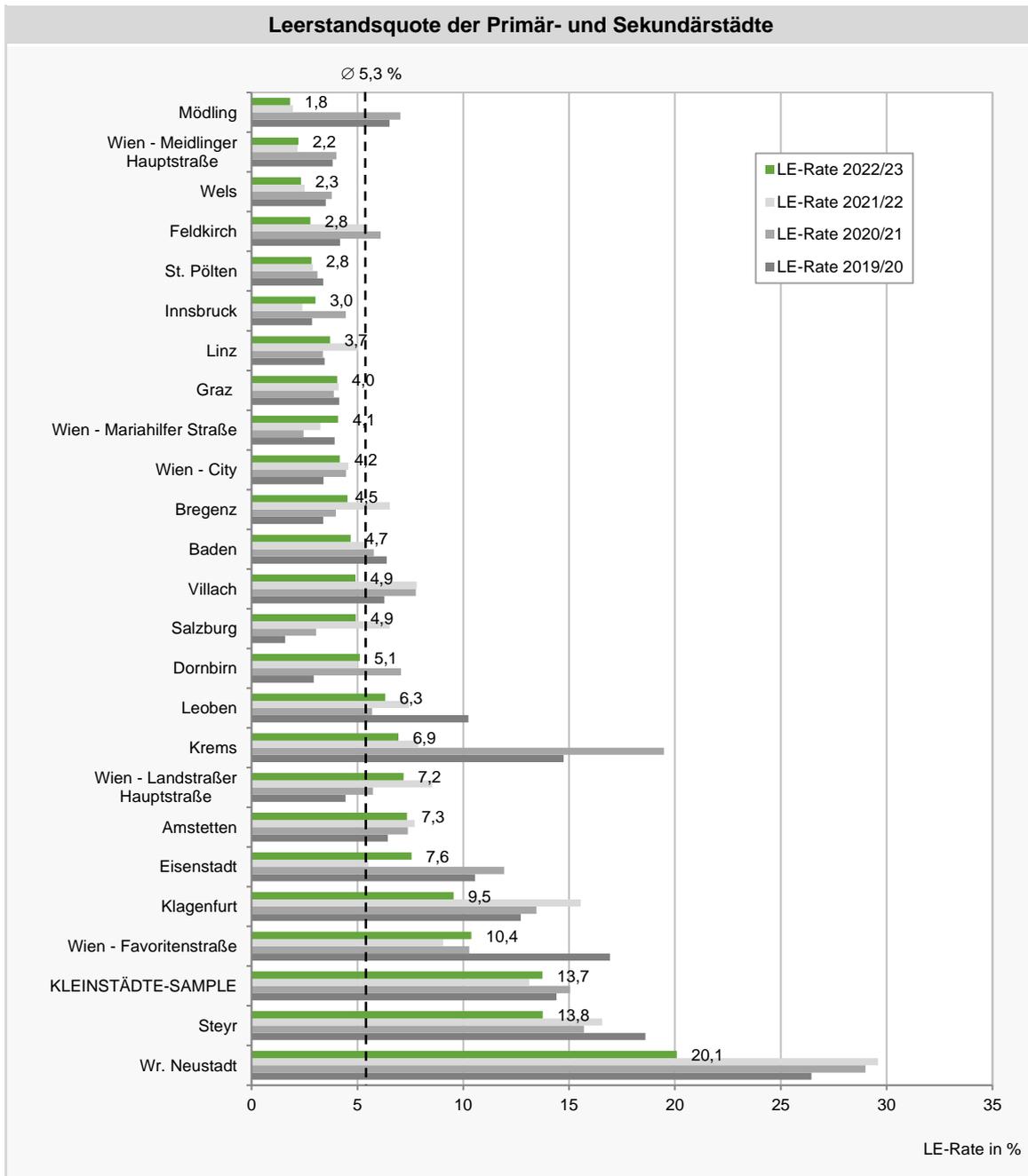


Leerstandsquote

Die Leerstandsquote im engeren Sinn, das sind also leerstehende Fläche, die keine Umbauaktivitäten aufweisen, liegt in den 24 betrachteten Innenstadtbereichen mit 5,3 % etwas höher als in Österreichs Shopping Centern (4,4 %). In Toplage respektive A-Lage beträgt der Gesamtwert gute 4,3 % und befindet sich sogar leicht unter der Quote der Einkaufszentren. Die durchschnittliche Leerstandsquote inkl. Kleinstädte-Sample erhöht sich auf 6,8 % (6,0 % in A-Lage), da Kleinstädte grundsätzlich eine signifikant höhere Leerstandsquote aufweisen und daher auch nur bedingt mit den Groß- und Sekundärstädten (und deren Einzugsgebiet) vergleichbar sind.

Insgesamt hat sich – und das ist definitiv erstaunlich – die Leerstandsquote in Primär- und Sekundärstädten seit dem letzten Jahr reduziert (-0,9 Prozentpunkte), in den A-Lagen kam es ebenso zu einer leichten Verbesserung (-0,5 Prozentpunkte). Der jahrelange Abwärtstrend mit steigenden Leerstandsquoten in der Gesamtbetrachtung (siehe auch Grafik Veränderung Branchenmix 2014-22) hat sich trotz multipler Krisen somit nur bedingt fortgesetzt. Allerdings verzeichnen wird seit einigen Jahren ein maßgebliches Wachstum bei Flächen im Umbau (LEU, +3,2 %-Punkte), die oftmals ehemalige LE-Flächen beinhalten. Ob diese zukünftig tatsächlich einen Nutzer finden, bleibt offen, die Leerstandsquote könnte damit in den kommenden Jahren wohl weiter steigen. Zu den augenmerklich großen Geschäfts-/Filialschließungen im Beobachtungszeitraum 2022 zählen Interior in Salzburg (AVA-Hof), die Modeanbieter Benetton, Tally Weijl und Orsay in Wien-Neubau/Mariahilf sowie allgemein Insolvenzen von filialisierten Anbietern (u.a. Orsay, Northland).

Einen Gesamtüberblick zu den Leerstandsquoten der einzelnen Geschäftsensembles (Primär- und Sekundärstädte) gibt folgende Abbildung:



In der Regel erzielen große innerstädtische Einzelhandelsensembles hinsichtlich ihrer Leerstandsquote bessere Ergebnisse als kleine Citys. Zudem dürfte der Tourismus eine immer größer werdende (und tragfähige) Rolle in Anbetracht des Erfolges (oder der Aufrechterhaltung) des stationären Handels spielen. Traditionell lagen Salzburg, Innsbruck und die Wiener City – allesamt Tourismus-Hochburgen mit entsprechend hoher Passantenfrequenz – auf den vorderen Plätzen des Städtevergleiches. Aufgrund der Ereignisse der Covid19-Pandemie hat sich dieses Blatt gewendet. Seit 2020 sanken die Übernachtungszahlen im Städtetourismus spürbar, was sich signifikant auf den innerstädtischen Handel niederschlug. Während der Anstieg der Leerstandsquote in der Wiener City moderat vonstättenging (von 3,4 auf 4,6 %), fiel der Leerstand-Anstieg in Salzburg um fünf Prozentpunkte deutlich gravierender aus (von 1,6 (2019) auf 6,5 % (2022)). Im letzten Beobachtungszeitraum hat sich die Lage für die Wiener City (-0,4 Prozentpunkte/%P.) und Salzburg (-1,6 %P.) wieder etwas entspannt. Ob die niedrigen Leerstandsquoten vergangener Jahre allerdings wieder erreicht werden können, ist ungewiss.

An die Spitze des „Rankings“ hat sich nach einem bereits aufstrebenden Wert im Vorjahr die Mödlinger Innenstadt mit ihrem fest verankerten Geschäftsbesatz gesetzt (Leerstandsquote: 1,8 %). Die Nahversorgungsmeile der Wiener Meidlinger Hauptstraße belegt den diesjährigen zweiten Platz (2,2 %). Grundsätzlich spiegelt sich der deutlich überdurchschnittliche Anteil im Kurzfristbedarf (jeweils über 20 %) in den geringen Leerstandsquoten der beiden Geschäftsbereiche wider, es besteht somit ein signifikanter Zusammenhang. Auch im aktuellen Jahr schneiden generell Städte mit vergleichsweise geringerem touristischem Aufkommen wie z.B. Wels, St. Pölten und Feldkirch im Ranking der Leerstandsquoten sehr gut ab. Es handelt sich hierbei großteils um Ensembles mit hoher örtlicher/lokaler Kompetenz und Stammkundenbindung, die auch aufgrund der Pandemie vermehrt in den Fokus gerückt sind. Touristen, Besucher und allgemein Streukunden und Laufkundschaft konnten in den letzten drei Jahren nur bedingt angesprochen werden. „Traditionell“ finden sich großteils Primärstädte auf den vorderen Plätzen dieser Bewertung, wobei sich hier durch die Bedachtnahme auf die lokale/regionale Kompetenz der Sekundärstädte die (doch große) Lücke allmählich schließen könnte.

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 11,7 %, das heißt, es wechselt somit jedes Geschäft im Schnitt alle 8,5 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 seit dem Covid19-Pandemiejahr (2020) die kleineren Ensembles eine auffallend geringere Fluktuationsrate als größere Städte. Dies mag unweigerlich auch mit den pandemiebedingten Gegebenheiten und den daraufhin konstruierten (staatlichen) Unterstützungsmaßnahmen im Zusammenhang stehen, die eher für Stabilität/Kontinuität sowohl bei Shopmieter als auch bei Shopvermietern sorgten. Die Fluktuationsrate der Kleinstädte liegt bei 11,5 % und somit z.B. deutlich unter dem Durchschnittswert der Sekundärstädte (13,4 %).

Die „aktivsten“ Städte im letzten Jahr waren die Ensembles von Klagenfurt, Wr. Neustadt und Leoben (Raten um 17 %). Bei den Kleinstädten wie Feldbach, Gmunden und Liezen liegt die Rate vereinzelt höher (um 20 %). Hier hat somit jeder fünfte 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 beständige Handelsstrukturen wie Mödling, die Wiener Meidlinger Hauptstraße oder Bregenz haben sich im Vergleich zum Vorjahr wenig verändert und veranschaulichen Werte um die 10 % oder sogar 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 6,2 % in A-Lage, in der gesamten Innenstadt wird hingegen ein deutlich höherer Wert von über 14 % erreicht (u.a. begründet mit dem Refurbishment des city point steyr). Ähnliches trifft auf Baden, Dornbirn und Feldkirch zu. Eine diversifizierte Betrachtung der Ergebnisse ist daher unumgänglich. Die Nebenlagen „versuchen“ hier offenkundig von der funktionstüchtigen A-Lage zu zehren.

In einigen Innenstadtbereichen wie in der Wiener Mariahilfer Straße und in Braunau sind entgegen dem Trend in den A-Lagen durchschnittlich mehr Shopwechsel zu verzeichnen als in den Nebenlagen. Die Toplagen sind im Entwicklungsstand einer Konstituierung, um eine tragfähige Ausgangsbasis für die Zukunft (u.a. für die Nebenlagen) zu schaffen. Dies mag in einigen Fällen aber auch mit der Ausdehnung respektive Ausprägung von Toplagen im Vergleich zu den jeweiligen Nebenlagen in signifikantem Zusammenhang stehen.

Health-Check 2023

Die folgende Grafik (Bubble-Diagramm) zeigt die Korrelation zwischen Leerstandsquote und Shopflächenindex im Zuge einer City-Bewertung: Dort, wo dichte Nutzung (hoher Shopflächenindex) und gleichzeitig eine geringe Leerstandsquote 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 Leerstandsquoten im aktuellen Beobachtungsjahr maßgeblich.

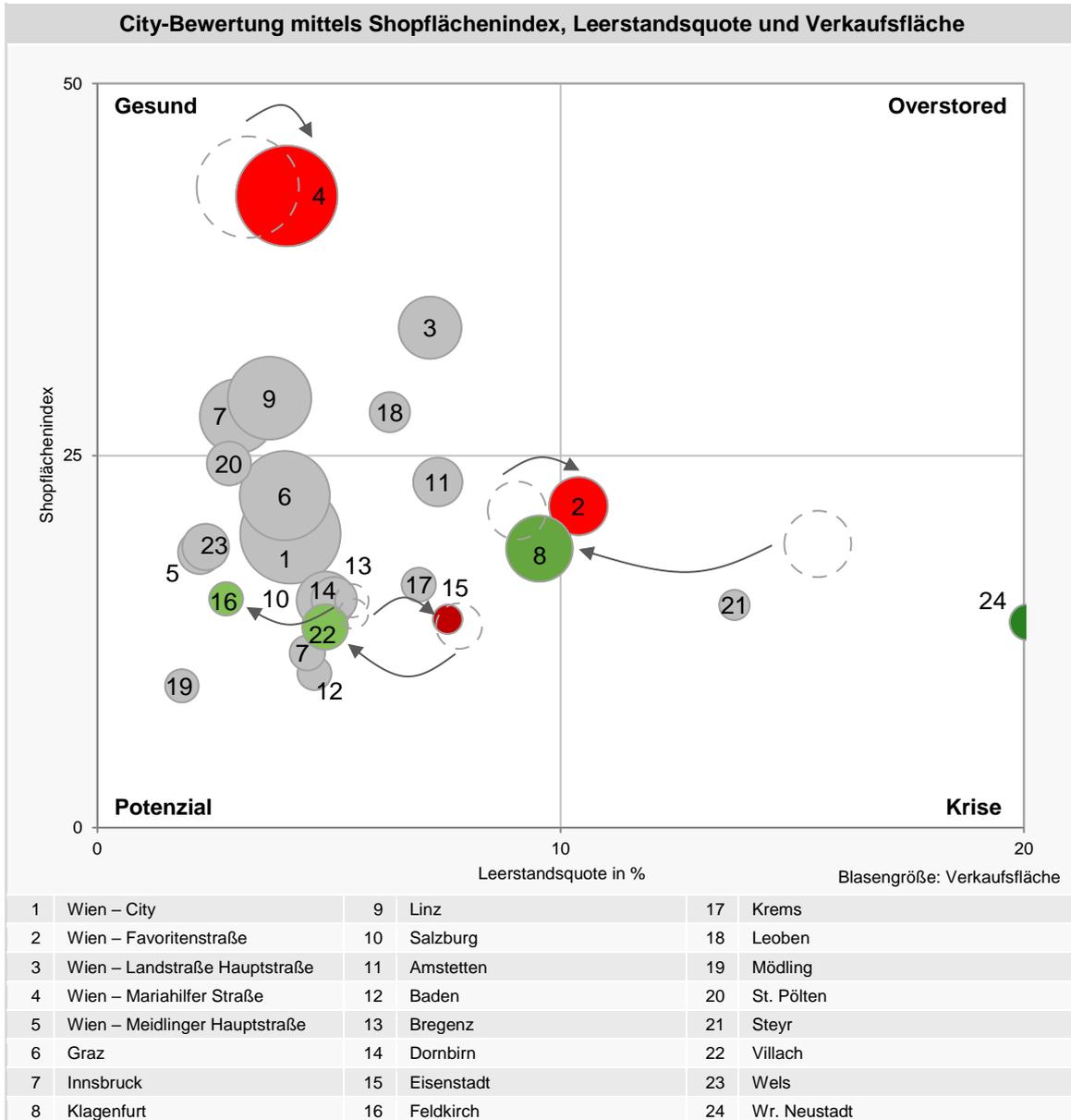
Zu den „gesunden“ Geschäftsbereichen zählen insbesondere die Wiener Mariahilfer Straße (Nr. 4) und Landstraßer Hauptstraße (3), Innsbruck (7), Linz (9) und Leoben (18). Es ist anzumerken, dass es sich durchwegs um sehr große innerstädtische Einzelhandelsensembles handelt, u.a. mit ausgeprägten Entwicklungen im Bereich Shopping Center. An der Grenze zu diesem Quadranten liegen die Innenstadtbereiche von Graz (Nr. 6), Amstetten (11) und St. Pölten (20). Insbesondere Graz und Amstetten weisen einen eher durchschnittlichen Shopflächenindex auf, welcher aus der Weitläufigkeit des Geschäftsgebietes resultiert.

Im rechten oberen Quadranten setzt der Effekt eines „Overstorings“ ein: eine Überdimensionierung der Shops im Verhältnis zur Stadtgröße. Mittlerweile befindet sich keine Stadt mehr in diesem Quadranten. Leoben war hierfür ein jahrelanges Beispiel. Dies wurde mit dem verfügbaren Flächenangebot der integrierten Shopping Mall LCS und der überdurchschnittlichen Leerstandsquote der Innenstadt begründet. Leoben (Nr. 18) hat es somit geschafft, durch Umnutzungen (ehemaliger Shops) und Umstrukturierungen von Geschäftsbereichen bestehende Freiflächen bzw. Leerstandsflächen zu reduzieren. Überwiegend wird dies dem Umbau und der Umnutzung der (beinahe) über Jahre leerstehenden Rathauspassage zugeschrieben. Leoben findet sich seither im „gesunden“ Quadranten.

Ein Flächenerweiterungspotenzial gibt es unter Umständen in Innenstädten mit geringer Leerstandsquote und geringem Shopflächenindex, welche im Quadranten links unten ersichtlich sind. Eine Vielzahl der Citys finden sich in diesem Bereich wieder: Wiener Innenstadt (Nr. 1) und Meidlinger Hauptstraße (5), Graz (6), Salzburg (10), Amstetten (11), Eisenstadt (15), Krems (17), St. Pölten (20), die Hauptorte des „Ländles“, Dornbirn (14), Bregenz (13) und Feldkirch (16), die Thermenregion-Gemeinden Baden (12) und Mödling (19) sowie Villach (22) und Wels (23). Eine schlechtere Positionierung ist bei Eisenstadt ersichtlich, der Zuwachs in der diesjährigen Leerstandsquote macht sich nach einem „Hoch“ im Vorjahr deutlich bemerkbar, sodass die Bereiche um die Fußgängerzone in der ausgedehnten Hauptstraße wieder nur im Mittelfeld angesiedelt sind. Merkbar verbessert seit dem letzten Jahr haben sich Feldkirch und Villach (hauptsächlich durch die Leerstandsquote).

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. Hierzu zählen Steyr (Nr. 21), Wiener Neustadt (24) und die Wiener Favoritenstraße (2). 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. Wiener Neustadt beschreitet den Weg bereits durch die anhaltende Umnutzung von bestehenden (ehemaligen) Verkaufsflächen oder Verkaufsflächenreduktionen. Die Positionierung hat sich hier gegenüber dem Vorjahr merkbar verbessert. Die Wiener Favoritenstraße ist durch eine Erhöhung der Leerstandsquote wieder in

diesen Quadranten abgerutscht. Mit Spannung wird die Entwicklung von Klagenfurt (Nr. 8) beobachtet: Durch zahlreiche in Bau befindliche Objekte aber auch Umnutzungen ist die Stadt am Wörthersee zum „Potenzial“-Quadranten gewandert. Die nächsten Jahre werden richtungsweisend sein.



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: Klagenfurt (in der Grafik grün dargestellt). Zu einer Verbesserung hinsichtlich der City-Bewertung kam es auch beim niederösterreichischen Wiener Neustadt (jedoch weiterhin unter „Krise“ eingestuft, am Rande der Grafik ersichtlich). Auch Feldkirch und Villach konnten sich merkbar verbessern. Drei Geschäftsbereiche (Wien/Mariahilfer Straße, Wien/Favoritenstraße und Eisenstadt) rutschten mit Zugewinnen in der Leerstandsquote signifikant nach rechts (in der Grafik rot dargestellt). In der Mariahilfer Straße machten sich auch anhaltende Verkaufsflächenverluste bemerkbar.



Zusammenfassend haben sich die Innenstadtbereiche von Wr. Neustadt, Klagenfurt, Feldkirch und Villach seit der letzten Beobachtung maßgeblich verbessert respektive konnten sich besser konsolidieren. Hier sind bereits durch verschiedene Immobilienprojektvorhaben Prozesse am Laufen, die eine Umstrukturierung von ehemals genutzten Shopflächen vorsehen. Im Fokus steht der Umbau von großflächigen Shopstrukturen, die auch von ihrer Bausubstanz her nicht mehr zeitgemäß sind und daher nur schwer (und auch auf längere Dauer) vermittelbar sind. In den meisten Fällen werden die (Verkaufs-)Flächen rückgebaut, um so andere Nutzungsmöglichkeiten zu offerieren. So sind in den oberen Etagen der Immobilien oftmals Wohn- und Büronutzungen vorgesehen, in der Erdgeschoßzone werden u.a. auch gewerbliche Nutzungen Platz finden. Häufig anzutreffen sind Arztordinationen/-Praxen, Betreuungseinrichtungen und Behörden aber auch Lagerflächen, falls keine Shopnutzung mehr vom Markt angenommen wird. Dahingehend wird die Flächennutzung der Stadt insbesondere in der Erdgeschoßzone nachhaltig optimiert, wenngleich parallel dazu Verkaufsflächen für Shops verloren gehen können.

Zu den diesjährigen problematischen Verlusten in Anbetracht der Vorjahreserhebung zählen in Summe Eisenstadt, Wien/Mariahilfer Straße und Wien/Favoritenstraße. Eisenstadt konnte die gute Leerstandsquote des Vorjahres nicht halten und ist wieder ins Mittelfeld abgerutscht. Die Wiener Mariahilfer Straße ist weiterhin durch mehrere Großbauvorhaben gehemmt (U-Bahn, Lamarr-Kaufhaus), auch einzelne Umbauten an Immobilien (z.B. Peek & Cloppenburg) bezeugen von anhaltenden Verkaufsflächenreduktionen im Geschäftsbereich. Zum Zeitpunkt der Erhebung waren einzelne Nebenstraßen/-Arme wie Kirchengasse oder Lindengasse durch die Umbautätigkeiten im Straßenraum (U-Bahn) nur sehr schwer zugänglich. Die Favoritenstraße hat das Leerstandsniveau von 2020 erreicht, welches zwar noch immer deutlich unter den Vorjahren mit höheren Quoten liegt, konnte ihre Position aber nicht nachhaltig verbessern.

Zusammenfassung & Ausblick

Shopflächen-Implosion, im Schneckentempo. Unsere Zeitreihen bestätigen nun unsere erstmals 2019 geäußerten Vermutungen: Die Shopflächen in den Citys schrumpfen. Und das Jahr für Jahr. Wir fühlen uns bestätigt, dass diverse disruptive Prophezeiungen unserer Marktbegleiter, die einen Verkaufsflächenrückgang von 25 % vorhersagten, nicht eingetroffen sind. Allein die Citys verzeichneten 2015 bis 2017 noch ein jährliches Shopflächenwachstum von zwar „zarten“ aber immerhin +0,5 %. Seit 2018 hat sich das Blatt erstmals gewendet, die Shopflächen in den Citys verloren erstmals geringfügig um -0,35 %. Mit 2019 dann eine kurze Erholung – Shopflächen-Stagnation in der City. War das schon alles? Mit Corona und dem Beginn einer Krisenmodus-Dauerschleife, die bis heute anhält und uns wohl bis 2024 oder gar länger weiter begleiten wird, scheint sich das Blatt allerdings nun doch merklich und dauerhaft gewendet zu haben: 2020 ging es mit vorerst -1,29 % und 2021 mit sogar -2,00 % Shopflächenrückgang deutlich bergab. Mit -0,41 % ist die Situation 2022 zwar weniger dramatisch, aber anhaltend negativ. Die Zeitreihe bestätigt uns nun: Die Shopflächen in den Citys implodieren; aus dem menschlichen Betrachtungswinkel im Schneckentempo, in Bezug auf eine Immobilie, die für viele Jahrzehnte in der zugeordneten Nutzung am liebsten verharren würde, in durchaus zügigem Tempo. Der Shopflächenrückgang löst Anpassungsbedarf in der baulichen wie der gesamtstädtischen Struktur aus: Was machen wir mit den leerstehenden Shops? Wenn sie lange genug leer stehen und der Leidensdruck seitens des Eigentümers mangels Vermarktung immer größer wird, werden sie aus dem Shopflächenmarkt genommen. Die Shops mutieren dann zu Arztpraxen, Büros, Abstellräumen, was auch immer, nur eines nicht mehr: Shopflächen. Das Gute daran: Mit dem Shopflächen-Entzug reduziert sich die Leerstandsquote. Das Schlechte daran: keine Shops, weniger Kunden, weniger Synergiepotenzial. Die Nutzungsstruktur der Innenstadt, mit ihr auch der Besuchsgrund und das Frequenzprofil, stehen auf dem Prüfstand und sind in Transformation.

Aktuelle Leerstandentwicklung – Grund zum Jubeln? Was für eine Überraschung, als wir uns den Gipfel unseres Zahlenfriedhofs angesehen haben. Die Vermutung lag mehr als nahe: Die Corona-Hilfen laufen aus, das große Geschäftssterben setzt ein und die Leerstandsraten schnellen hoch. Das Gegenteil ist eingetreten: Die Leerstandsquoten haben sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig reduziert, sie liegen nun in den Citys der Primär- und Sekundärstädte bei 5,3 %. Im Vorjahr waren es noch 6,1 %, unser bisheriger trauriger „high score“ in den Aufzeichnungen. Wir könnten uns nun hinter den Zahlen verstecken und positive Stimmung verbreiten. In voller Kenntnis der Daten wäre dies aber höchst unseriös, denn es gibt neben der oben angeführten „Kern-Leerstandsquote“ (LE) noch die Kategorie der Leerstehungen im Umbau (LEU), also Flächen, die zwar während unserer Erhebungen keine Shop-Aktivität aufwiesen, aber zumindest im Umbau standen und auf eine baldige Nutzung hoffen lassen. Diese Rate steigt Jahr für Jahr kontinuierlich. Lag diese 2016 noch unter 1 %, beträgt sie heute 3,3 %. Das macht auch das teilweise triste Bild der Citys aus: Nur belebte, aktive Shops werden positiv wahrgenommen, der Rest ist Leerstand, möglicherweise auch Schaufenster-Fadesse, falls in einem ehemaligen Shop plötzlich ein Dentist den Standort nutzt. „LE“ + „LEU“ zusammen weisen 2022 einen Flächenanteil in den Citys der Primär- und Sekundärstädte von 8,6 % auf; das wiegt schwer, die Freude über die Reduzierung der Leerstandsquote währt daher nur kurz. Der zwischenzeitlich besonders hohe Anteil an Leerstehungen in Umbau macht uns darüber hinaus vorsichtig und kritisch: Ist für diese Flächen noch eine Shop-Nachnutzung realistisch? Unsere Aufzeichnungen zeigen, dass auf 15 % der vormals leerstehenden Flächen keine Shopnutzung mehr nachfolgte, aus ihnen wurden etwa Büros oder Arztpraxen. Das ist der wahre Nährboden für weiteres Shopflächen-Schrumpfen.

Straßenbildveränderung, Besuchsmotivverschiebung: Im oben plakativ beschriebenen Schneckentempo erleben wir, wie sich das Straßenbild in unseren Citys schleichend, aber nachhaltig verändert: Dazu tragen die Faktoren Shopflächen-Verlust, Kern-Leerstand und „Glücksritterversuche“ bei anstehenden Shop-Umbauten bei. Wozu besuchen wir noch die Innenstadt? Der Zweck des Shoppens rückt zweifelsohne in den Hintergrund, das manifestiert sich sehr gut am Einzelhandelsflächenanteil an den gesamten Shopflächen-Kapazitäten der beobachteten Primär- und Sekundärstädte: Lag der Flächenanteil des Einzelhandels 2014 noch bei 73,3 %, beträgt dieser Anteil

2022 nur mehr 67,5 %. Die Alternative „E-Commerce“ spielt hier eine wesentliche Rolle und hat dazu beigetragen, dass der Shopflächenanteil der Mode, der (vormalige?) Hauptbesuchsgrund der Citys, von 32,9 % (2014) zwischenzeitlich auf 28,5 % eingedampft wurde. Die Gastronomie ist in der Tat gewaltig in den Fokus gerückt, entsprechend ist der Gastronomieflächenanteil langsam, aber kontinuierlich auf heute bei 13,9 % gestiegen.

Geringe Fluktuation – alle Shops fest im Sattel? Auch das hat uns sehr erstaunt: Die Shop-Fluktuation lag auf einem derart niedrigen Niveau, wie wir sie zuletzt 2018 gemessen haben. Auch hier warnen wir eindringlich vor allfälliger Euphorie: Die Begründung der niedrigen Fluktuation ist zweifelsohne in den Corona-Unterstützungspaketen für Shopbetreiber zu suchen. Die Pakete haben ihre Wirkung gezeigt, drohen aber bereits in naher Zukunft zu verpuffen. Wir befinden uns mitten in einer „3K“-Krisen Situation, die erhebliche Auswirkungen auf die gesamte Shop-Struktur in Österreich haben kann: Die 3 Krisen-„K’s“ stehen für Kosten, Krieg und Konsum; ein 4. „K“ würden wir für „Kredite“ vergeben. Aus der Sicht der Shopbetreiber ist die Situation, auch wenn dies unsere aktuellen Zahlen nicht vordergründig widerspiegeln, sehr heikel. Preissteigerungen im Einkauf, die aufgrund der Konsumlaune in einigen Branchen nur schwer an die Konsumenten weitergegeben werden können, auf der einen Seite, Kostenexplosionen im Energie-, Mietpreis- und Personalbereich auf der anderen Seite führen zu einem gewaltigen Spannungsdruk. „Wie soll sich das alles noch ausgehen?“ fragen sich viele Shopbetreiber. Nominell mögen die Umsätze schon über den Zahlen vor Corona liegen, im Geldbörstel der Shopbetreiber bleibt aber kaum Spielraum zum Wirtschaften. Wenn der „K“-Modus nicht bald verlassen werden kann, wird dies auch Auswirkungen auf die Shopflächenlandschaft haben.

Ausblick: Die derzeitige Situation stufen wir als heikel ein. Wird das Beobachtungsjahr 2023 jenes mit weitreichenden Änderungen, so wie wir es eigentlich ursprünglich für 2022 erwartet hätten? Wir fühlen uns angesichts der komplexen Lage zwar fachlich nicht unwohl, blicken aber ehrlich gesprochen doch besorgt auf die Shopbetreiber, die von einem Krisenmodus in den nächsten schlittern. Gerne würden wir Mut und Zuversicht aussprechen, befürchten aber, dass nicht nur wirtschaftlich bei manchen Marktteilnehmern die Segel gestrichen werden, sondern auch emotional so manche Teilnehmer die Freude an der Tätigkeit schlichtweg verlieren. Die Turbulenzen im Shopflächenmarkt können sich damit umfassender gestalten, als wir sie heute vermuten.

Wir werden jedenfalls den Fokus unserer nächstjährigen Analysetätigkeiten konsequent auf die Fragestellung der Leerstandforschung von Shopflächen legen. Woher resultieren sie? Was passiert im Nachgang mit den Flächen? Lassen sich Fehlentwicklungen vermeiden? Ist zwanghaft an Shopnutzungen festzuhalten oder sollen Neunutzungen außerhalb der Shopwelt aktiver forciert werden? Wir haben uns dazu die österreichweit tiefendeste Datenbasis aufgebaut und sehen uns im Zuge der ökologisch geforderten bestmöglichen Nutzung von Grund und Boden gewissermaßen berufen, hier weitere Erkenntnisse zu liefern.

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

