

S+M City Retail Österreich – Der Health-Check 2019

Großer Saal des Handelsverbandes, Alser Straße 45, 1080 Wien

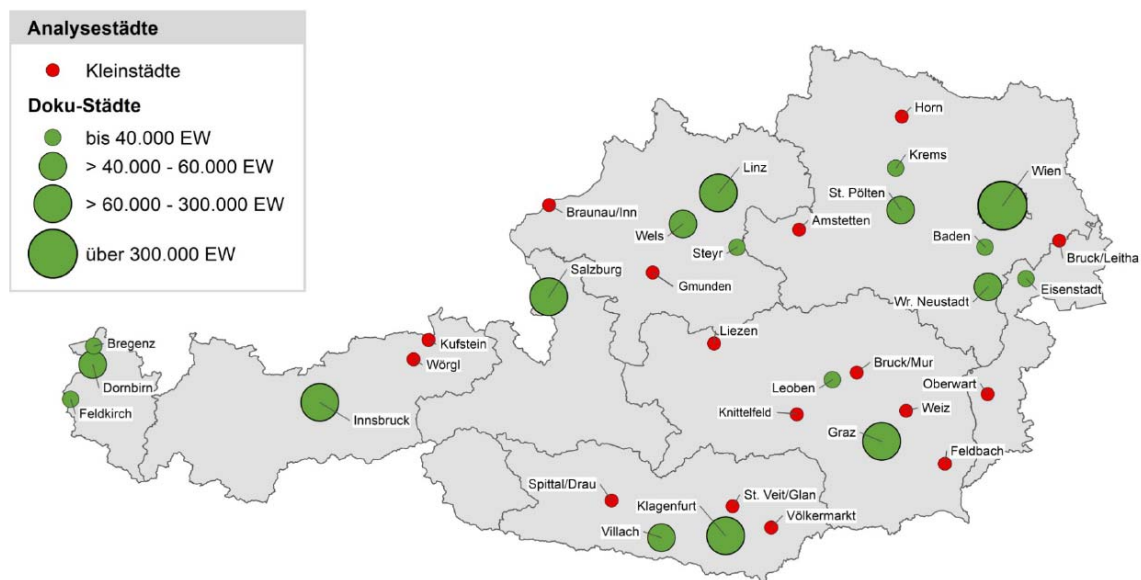
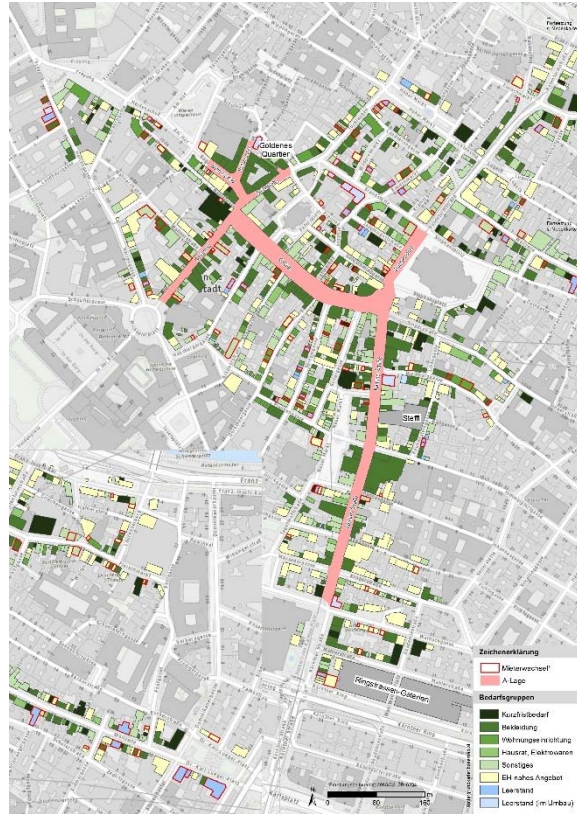
20. Februar 2019

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

Erste Reihe fußfrei:

Die Daten erlauben uns, die Turbulenzen im Standortgefüge der wichtigsten Einkaufsstädte Österreichs, ausgelöst durch E-Commerce & Co, 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 2018, wurde das zwischenzeitlich 3. 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

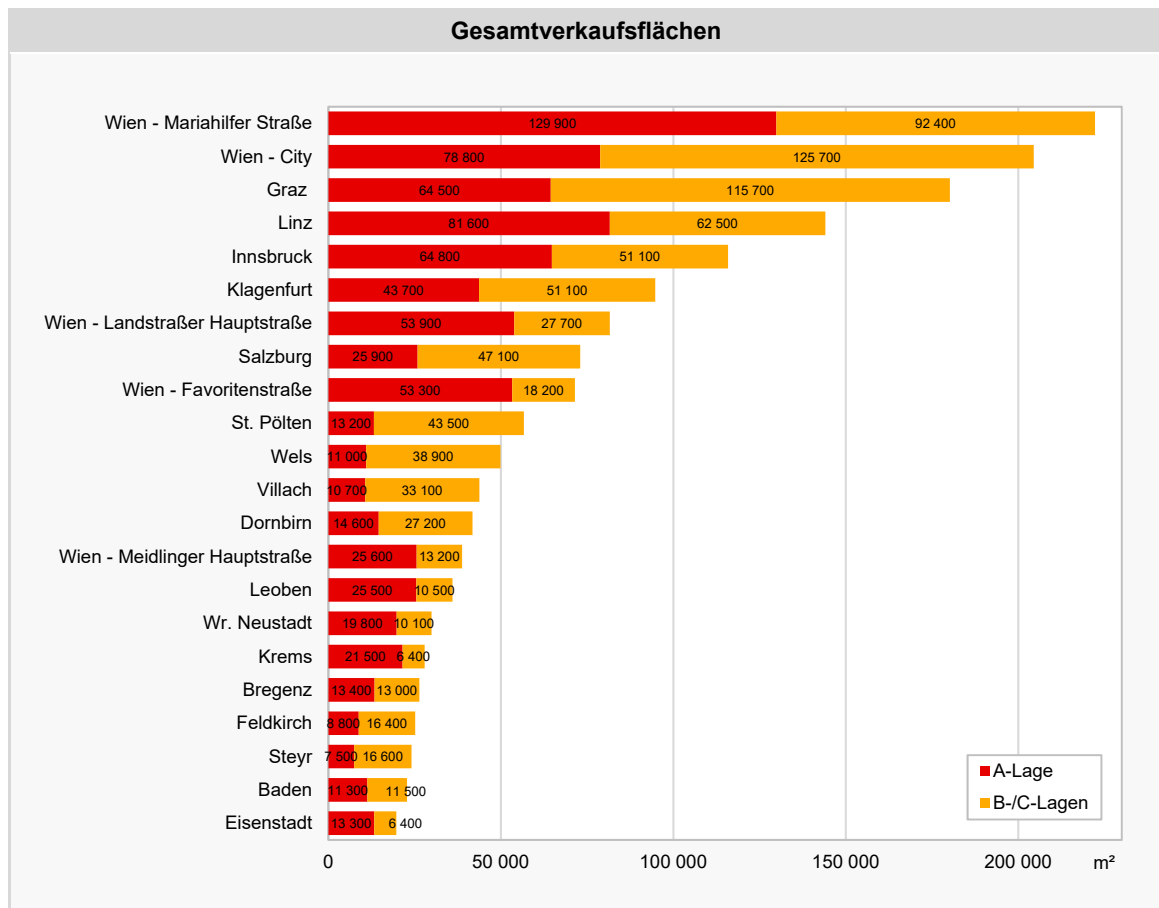
unterschiedliche Parameter wie E-Commerce, Überalterung und Expansionshunger – objektiv festzuhalten. Gegenüber dem Vorjahr haben wir unser Analysegebiet bei den großen Städten ident belassen, um nun bereits erste historische Vergleiche mit den nunmehr zwei vorangegangenen Publikationen ziehen zu können. Das Kleinstädte-Sample wurde um 2 Städte (Gmunden, Knittelfeld) weiter ausgebaut, womit wir bereits heuer ein detaillierteres Bild auch zur Situation in Kleinstädten liefern können.

Orientiert man sich an den aktuellen Zahlen der KMU Forschung Austria, stehen in Österreich 13,7 Mio. m² im Einzelhandel zur Verfügung. Die in der vorliegenden Dokumentation erfassten innerstädtischen Einzelhandelsflächen betragen rund 1,17 Mio. m², der erhobene Anteil liegt demnach bereits bei zirka 9 %. Die dokumentierte Gesamtverkaufsfläche – also mit einzelhandelsnahen Nutzungen und Leerständen – umfasst 1,63 Mio. m² und verteilt sich auf mehr als 10.000 Shops.

Die Hälfte dieser Verkaufsflächen bzw. 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.

	Verkaufsfläche	Shops	davon A-Lage		Ø Shopgröße	Filialisierungsgrad	Leerstandsrate	Fluktuationsrate
			Verkaufsfläche	Shops				
Wien - City	204.500 m ²	1.412	78.800 m ²	260	145 m ²	38,8 %	2,4 %	10,1 %
Wien - Favoritenstraße	71.500 m ²	447	53.300 m ²	189	160 m ²	36,5 %	15,1 %	8,3 %
Wien - Landstraßer Hauptstr.	81.600 m ²	466	53.900 m ²	258	175 m ²	49,8 %	4,1 %	8,2 %
Wien - Mariahilfer Straße	222.300 m ²	798	129.900 m ²	273	279 m ²	46,2 %	2,8 %	10,6 %
Wien - Meidlinger Hauptstr.	38.800 m ²	243	25.600 m ²	152	160 m ²	55,2 %	1,7 %	8,1 %
Baden	22.800 m ²	271	11.300 m ²	122	84 m ²	30,1 %	5,4 %	12,4 %
Bregenz	26.400 m ²	269	13.400 m ²	103	98 m ²	38,3 %	4,0 %	10,7 %
Dornbirn	41.800 m ²	255	14.600 m ²	83	164 m ²	46,7 %	1,9 %	11,1 %
Eisenstadt	19.700 m ²	163	13.300 m ²	90	121 m ²	38,9 %	9,5 %	15,3 %
Feldkirch	25.200 m ²	228	8.800 m ²	72	111 m ²	28,3 %	5,8 %	17,5 %
Graz	180.200 m ²	860	64.500 m ²	189	210 m ²	37,5 %	3,4 %	9,7 %
Innsbruck	115.900 m ²	743	64.800 m ²	304	156 m ²	37,2 %	3,0 %	8,5 %
Klagenfurt	94.800 m ²	600	43.700 m ²	216	158 m ²	44,5 %	13,2 %	16,1 %
Krems	27.900 m ²	232	21.500 m ²	134	121 m ²	36,6 %	8,6 %	10,8 %
Leoben	36.000 m ²	201	25.500 m ²	115	180 m ²	57,5 %	9,8 %	17,4 %
Linz	144.100 m ²	835	81.600 m ²	326	173 m ²	39,4 %	5,1 %	15,4 %
Salzburg	73.000 m ²	639	25.900 m ²	242	114 m ²	29,9 %	2,3 %	8,5 %
St. Pölten	56.700 m ²	252	13.200 m ²	63	225 m ²	53,9 %	3,7 %	15,3 %
Steyr	24.100 m ²	196	7.500 m ²	58	123 m ²	47,6 %	6,8 %	8,6 %
Villach	43.800 m ²	388	10.700 m ²	73	113 m ²	30,1 %	8,5 %	17,9 %
Wels	49.900 m ²	331	11.000 m ²	71	150 m ²	34,7 %	2,9 %	15,6 %
Wr. Neustadt	29.900 m ²	231	19.800 m ²	121	129 m ²	38,0 %	15,0 %	18,3 %
GESAMT	1.630.900 m²	10.060	792.600 m²	3.514	162 m²	39,8 %	5,1 %	10,9 %

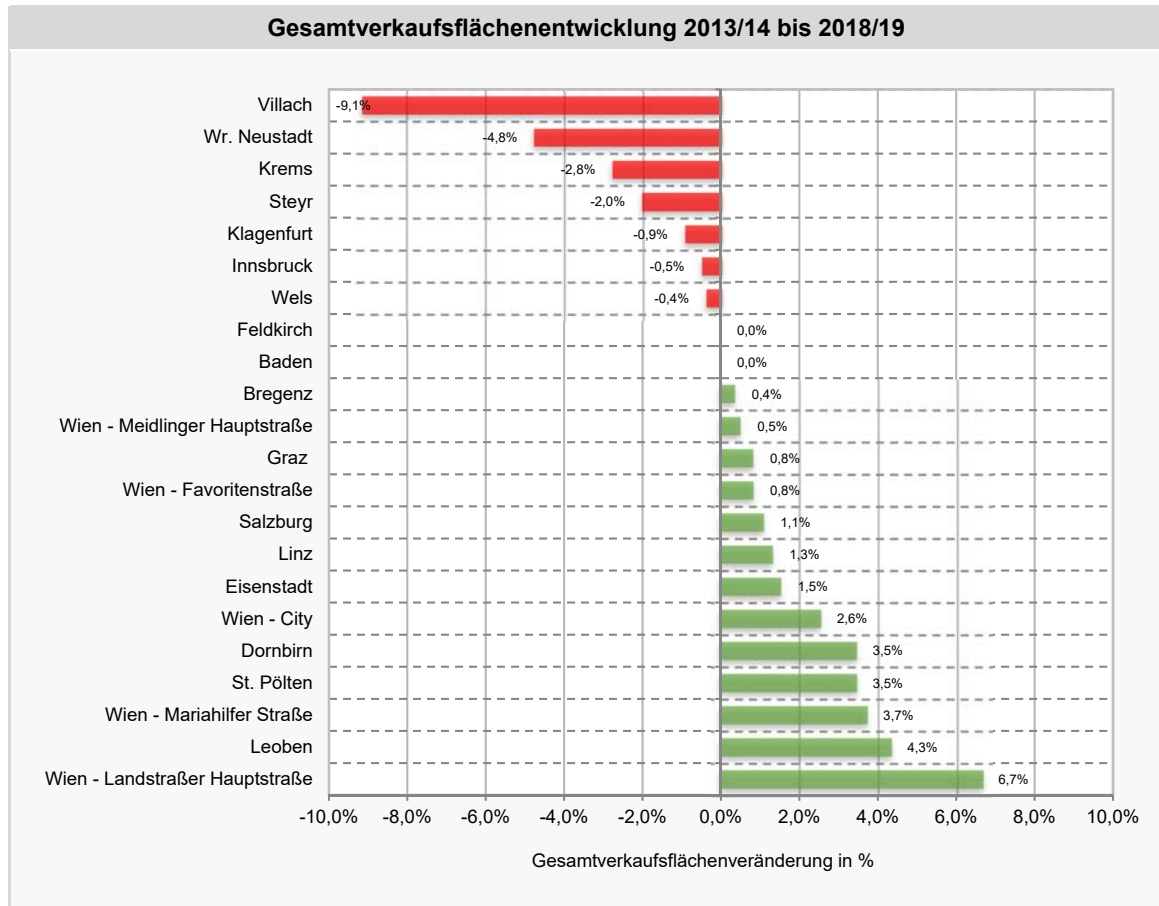
Mancherorts liegen auch zeitgenössische Agglomerationsformen wie Shopping Malls, Department Stores und Town Center in den traditionellen City-Geschäftslagen. Dies ist insgesamt in 16 innerstädtischen Geschäftsbereichen (mit insgesamt 20 Shopping Malls, 3 Department Stores und einem Town Center) der Fall. Insgesamt entfallen etwa 312.000 m² Verkaufsfläche auf diese integrierten Center, was einem Anteil von rund 19 % entspricht. Linz verfügt mit Passage Linz, Lentia City, Atrium und Arkade Taubenmarkt über die größte Anzahl an integrierten Shopping Centern, Leoben hat mit dem LCS den höchsten Flächenanteil (ca. 60 %) in einer Stadt aufzuweisen. Salzburg hingegen ist die größte österreichische Stadt ohne innerstädtisch gelegenes Shopping Center.



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 222.300 m². Die Gesamtfläche hat im Vergleich zum Vorjahr ein wenig abgenommen (ca. -1.000 m²).

Die Wiener City liegt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 204.500 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 über 180.000 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 zählen Eisenstadt, Baden 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 (81.600 m²) auf den zweiten Rang der Erhebung und wird bereits vor der Wiener City (78.800 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.

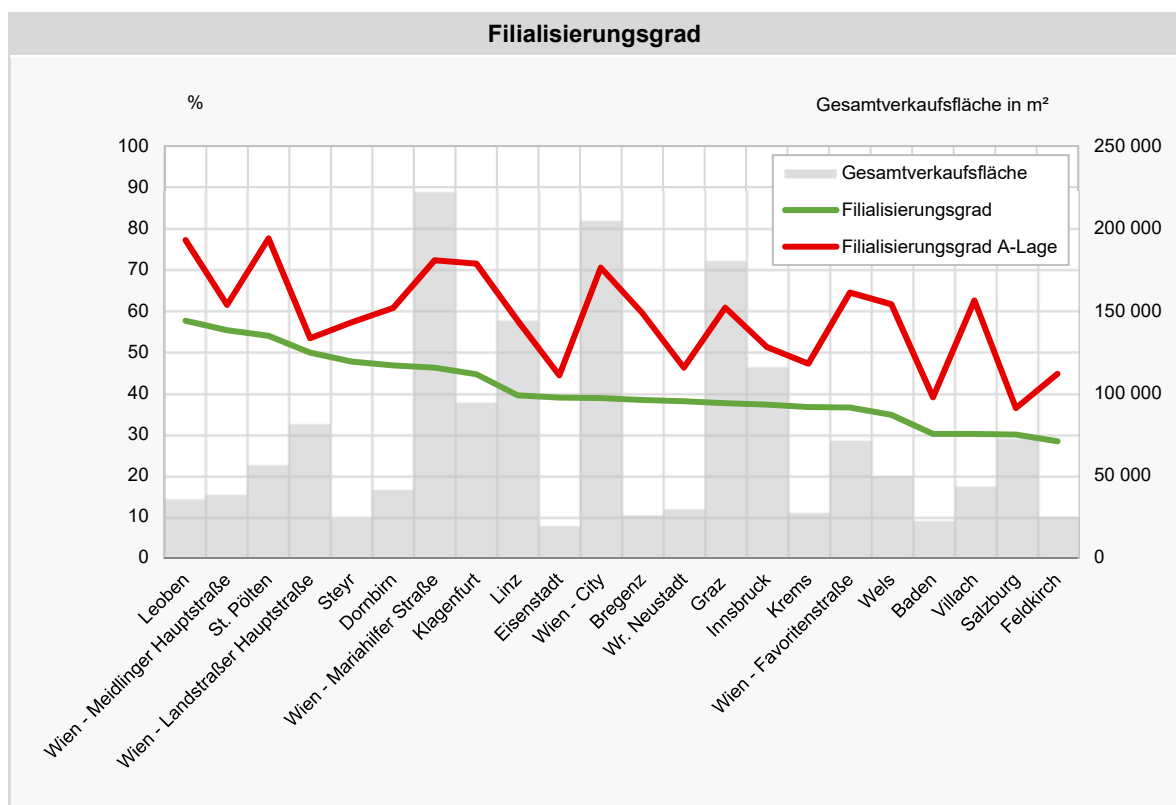


Shopflächendynamik: Ein Blick auf die Zeitreihe (der letzten 5 Jahre) lässt Rückschlüsse auf die Gesamtverkaufsflächenentwicklung der innerstädtischen Handelsensembles zu. Die größten Flächenzugewinne der letzten Jahre sind in der Wiener Landstraßer Hauptstraße (durch die Neu-Eröffnung der Shopping Mall Post am Rochus), Leoben (Erweiterung des LCS) und 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) Flagshipstores verantwortlich gemacht. Krisengeschüttelte Innenstädte der letzten Jahre mit hohen Leerstands- und Fluktuationsraten wie u.a. Villach und Wiener Neustadt haben diesbezüglich eine Gesamtverkaufsflächenreduktion erfahren. Hier wurden bereits einige (Groß-)Flächen vom (Einzelhandels-)Markt genommen und anderen Nutzungen zugeführt.

Interessant ist, dass zwischen 2014 (Beginn der strukturierten Erhebungen) und Ende 2017 das Volumen der Shopflächen in den großen Citys, wenngleich geringfügig, aber doch gestiegen ist: Das Wachstum lag 2015 und 2016 bei 0,6 % bzw. 0,5 %, 2017 sogar bei 0,9 %, was durchaus erstaunen mag. In der letzten Beobachtungsperiode ist allerdings erstmals die Shopflächenentwicklung rückläufig (-0,3%). Hier macht sich bemerkbar, dass insbesondere in Villach und in Wiener

Neustadt ein Teil der Shopflächen einer anderen Nutzung zugeführt werden bzw. mangels Interessenten gänzlich aus dem Vermietungsprozess genommen werden.

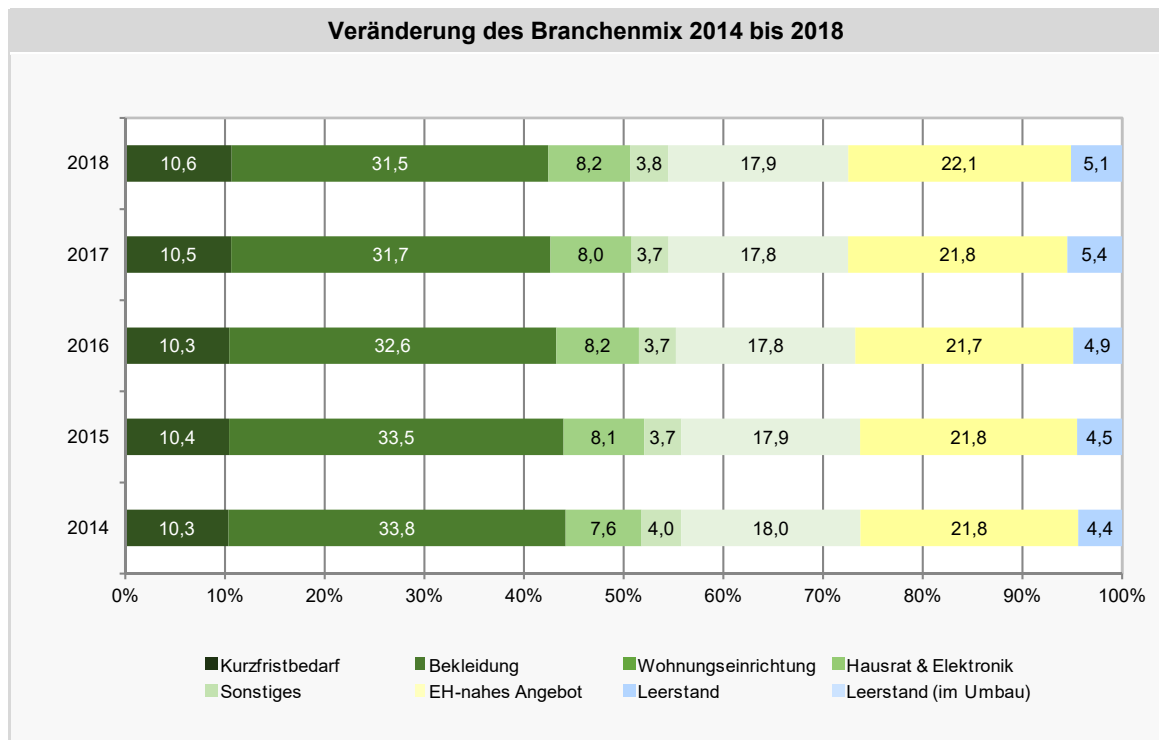
Filialisierungsgrad: Von den 6.061 untersuchten Einzelhandelsgeschäften sind derzeit 2.412 filialisiert, dies entspricht einem Filialisierungsgrad von 39,8 %. Nimmt man hier die aktuelle Publikation der KMU Forschung Austria als Benchmark (40 %), erscheint der Wert äußerst plausibel. Aus nachfolgender Grafik ist 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 über 58 % liegt, ist der Österreich-Mittelwert aller Innenstädte mit rund 40 % deutlich niedriger angesiedelt. Zudem ist in allen untersuchten Geschäftsbereichen der Filialisierungsgrad in A-Lage höher als in Sekundärlage; 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 Vorjahreserhebungen im Österreich-Schnitt über 40 % betrug, ist dieser nun unter diese Marke gefallen. Einen sehr hohen Filialisierungsgrad von jeweils über 50 % weisen Leoben, St. Pölten und die Wiener Meidlinger Hauptstraße auf. Feldkirch, Salzburg, Villach und Baden veranschaulichen hingegen jeweils niedrige Werte um die 30 %. Dies sind Orte mit zum Teil wenig veränderter (historischer) Baustruktur und geringem (oder fehlendem) integrierten Shopping Center-Anteil. Generell ist der Filialisierungsgrad in Shopping Malls und artverwandten Formen aufgrund der Flächenverfügbarkeit (und dem Stellenwert des Marketings) deutlich höher als in traditionellen Geschäftsbereichen.



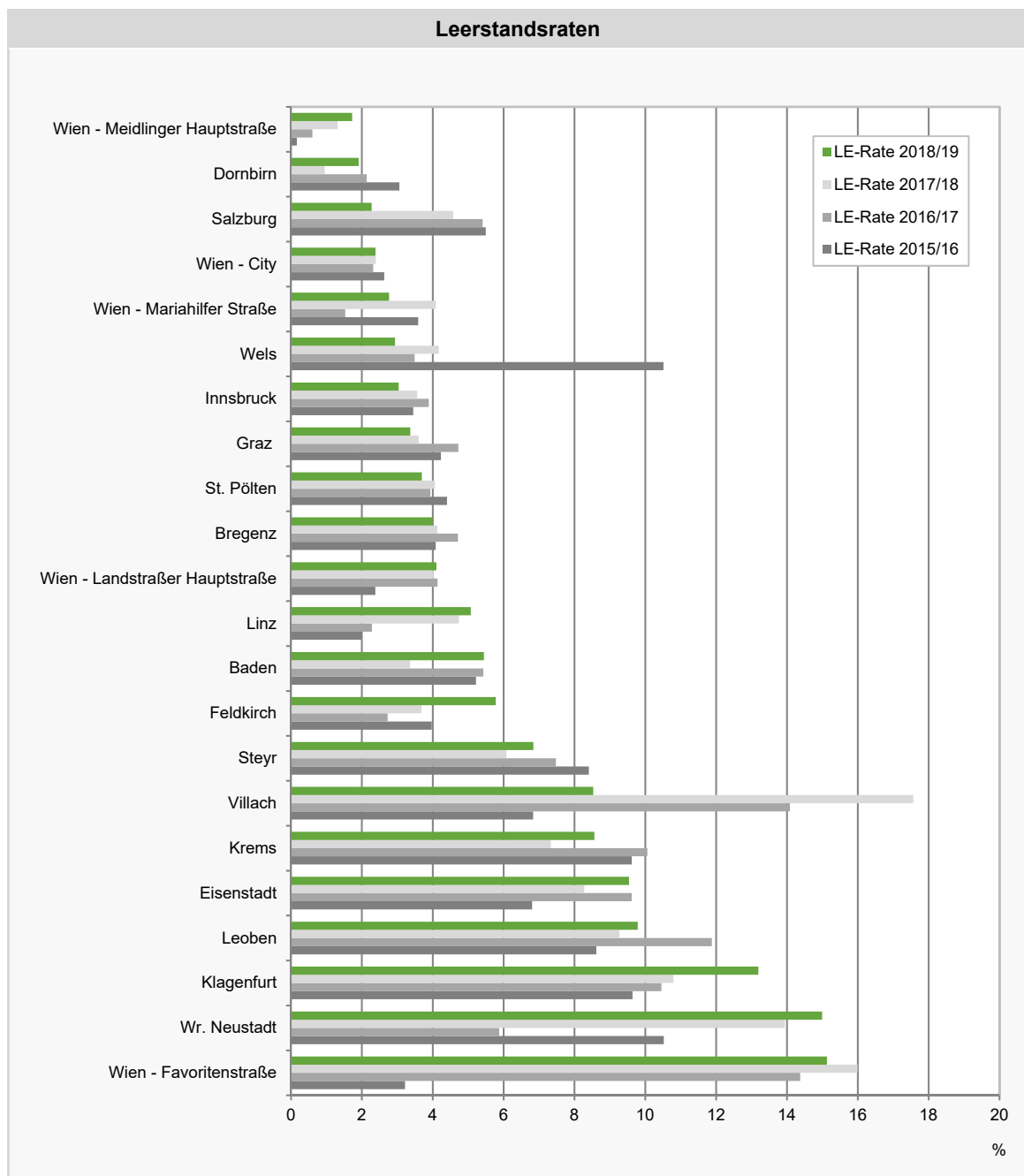
Bei flächenmäßiger Betrachtung – also hinsichtlich des Filialflächenanteils – verhält es sich etwas anders: Hier ist zwar wiederum St. Pölten (90,4 %) vorne, dann folgen aber bereits die Innere Mariahilfer Straße (88,7 %; beim Filialisierungsgrad nur an 7. Position) sowie die anderen Wiener Einkaufsstraßen. Da der Filialflächenanteil allerdings oft durch einzelne übergroße Flächen stark determiniert wird, ist unserer Ansicht nach der Filialisierungsgrad (gemessen an der Shopzahl) aussagekräftiger. Auch die Zeitreihe veranschaulicht kein eindeutiges Muster, sie schwankt seit Jahren zwischen knapp 74 und 75 %. In den letzten 5 Jahren ist der Anteil in der A-Lage jedoch tendenziell

gestiegen; ein Zeichen dafür, dass nach wie vor eher großflächige Filialisten vorrangig in die Toplagen drängen und nicht-filialisierte Betriebe in die Nebenlagen ausweichen.

Branchen-Mix: E-Commerce ist auf der Straße angekommen! Äußerst interessant ist auch die Betrachtung des Branchenmix im Zeitablauf. Auffallend ist, dass die Kernkompetenz der Citys, der Modeeinzelhandel, primär durch den Distanzhandel stark unter Druck kommt: Die Flächenanteile haben sich von 33,8 % (2014) auf zwischenzeitlich 31,5 % reduziert. Wachstumskaiser ist der Leerstand, hier lag der Anteil 2014 noch bei 4,4 %, 2018 bereits bei 5,1 %. Anzumerken ist allerdings, dass sich die Leerstandsproblematik gegenüber dem Vorjahr etwas entschärft hat. Die groß propagierten Flächen-Wachstumsschübe im Bereich Dienstleistung und Gastronomie spiegeln sich in unseren Zahlen nicht wider, der Anteil der sog. einzelhandelsbegleitenden Nutzungen hat sich innerhalb von 5 Jahren von 21,8 auf 22,1 % nur geringfügig erhöht.



Leerstandsrate sinkt erstmals! Die Leerstandsrate in den 22 betrachteten Innenstadtbereichen liegt mit 5,1 % etwas höher als in Österreichs Shopping Centern (3,4 %). In Toplage respektive A-Lage beträgt der Gesamtwert gute 3,2 % und befindet sich erfreulicherweise unter der Quote der Einkaufszentren. Insgesamt hat sich die Leerstandsrate seit dem letzten Jahr um rund -0,4 Prozentpunkte reduziert, in den A-Lagen kam es sogar zu einer Verbesserung von einem Dreiviertelprozentpunkt. Der jahrelange Abwärtstrend mit steigenden Leerstandsraten in der Gesamtbetrachtung (siehe auch Grafik Veränderung Branchenmix 2014-18) konnte zumindest im Jahr 2018 aufgehalten werden. Die nächsten Jahre werden darüber Aufschluss geben, in welche Richtung die Entwicklung weitergeht. Zumindest blieben – abgesehen von einigen Ausnahmen (wie z.B. C&A in Klagenfurt) – augenmerklich große Geschäfts-/Filialschließungen im Beobachtungszeitraum respektive Erhebungsjahr 2018 aus. Einen Gesamtüberblick zu den Leerstandsraten der einzelnen Geschäftsensembles gibt folgende Abbildung:



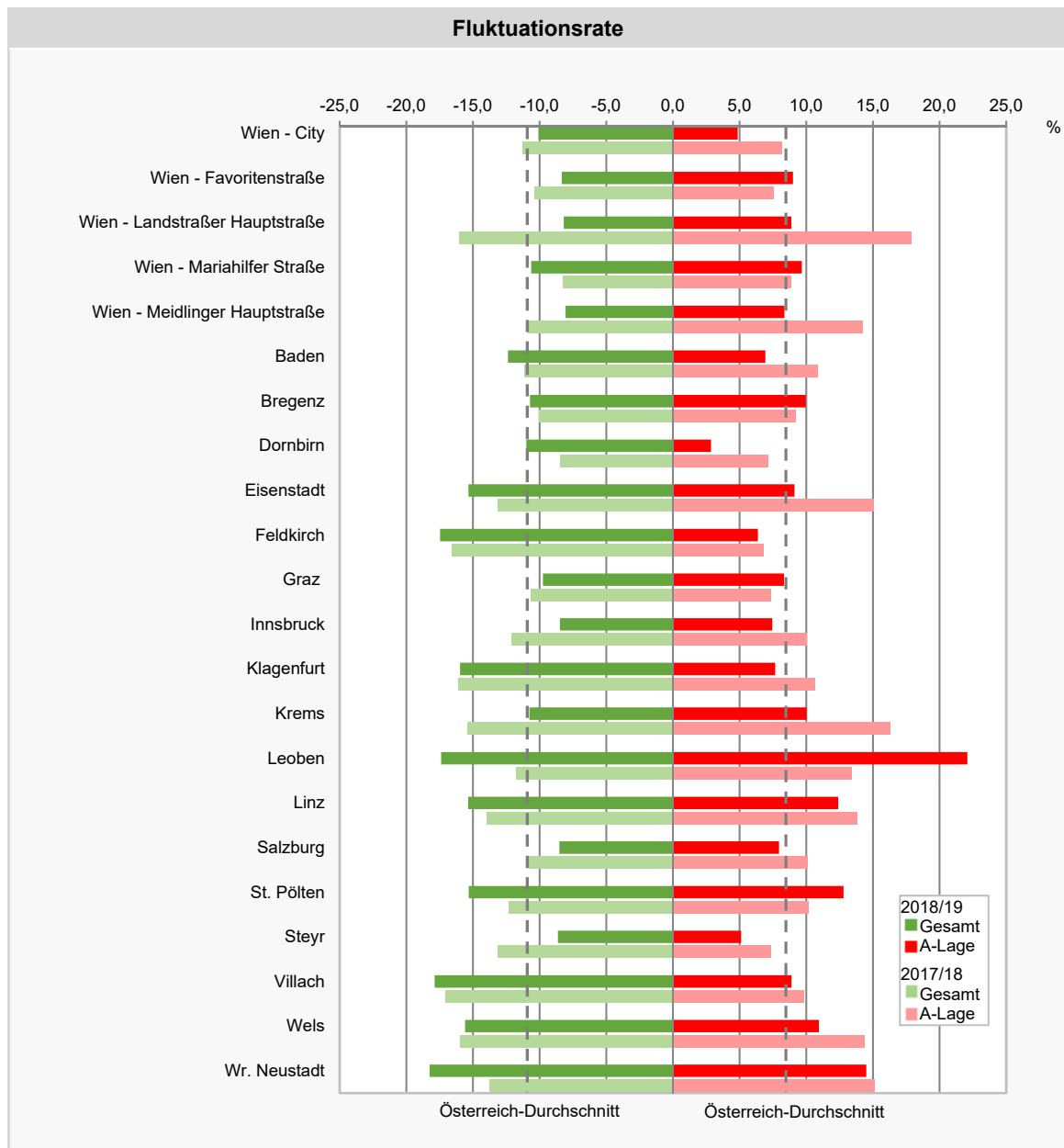
Auffallend ist zunehmend das Gefälle zwischen großen und kleinen innerstädtischen Einzelhandelsensembles: Die großen Wiener Geschäftsgebiete sowie Landeshauptstädte (u.a. Salzburg, Graz, Innsbruck) erzielen hinsichtlich ihrer Leerstandsrate deutlich bessere Ergebnisse als Sekundärstädte oder Kleinstädte (wie z.B. Villach, Leoben, Krems usw.). Dieser Trend setzt sich übrigens bei unserem Kleinstädte-Sample fort! Die deutlichsten Rückgänge bzw. Verbesserungen (im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) werden ebenfalls in größeren Ensembles verzeichnet.

Die Wiener Favoritenstraße verfügt nach wie vor – hauptsächlich bedingt durch Schließungen der Modehäuser Tlapa und KleiderBauer im Erhebungszeitraum 2016/17 – über eine hohe Leerstandsrate (15,1 %). Die jahrelang konstante Zunahme konnte jedoch erstmalig gestoppt werden, dennoch wird hier die höchste Quote der Studie erreicht. Im Zuge von Einbußen bei Einzelhandelsflächen werden Umstrukturierungen entlang der Einkaufsstraße auf Dauer unumgänglich sein.

Die Wiener Neustädter Innenstadt verzeichnete auch im aktuellen Beobachtungsjahr einen Anstieg bei den Leerstandsflächen: Mit 15 % liegt man auf dem vorletzten Platz der gegenständlichen Dokumentation. Trotz Initiativen der Stadt (z.B. Erneuerung der Fußgängerzone) ist kurzfristig keine Entspannung hinsichtlich der Leerstandsproblematik in Sicht. Das innerstädtische Handelsgefüge der Stadt Klagenfurt wird zunehmend zum „Sorgenkind“. Während die anderen Landeshauptstädte relativ stabile Werte und zum größten Teil auch ihre Leerstandsquoten im letzten Jahr verbessern konnten, werden Freiflächen in Klagenfurt – vor allem abseits der Toplagen – augenscheinlich (z.B. Neuer Platz). Einzelne Häuserblocks bleiben – auch leider längerfristig – ungenutzt. Nach einem Jahr Pause ist die Wiener Meidlinger Hauptstraße (mit 1,7 %) wieder Spitzenreiter der City Retail Studie und streicht neuerlich ihre Bedeutung als wichtiges Stadtteilzentrum heraus. Knapp dahinter folgt die Stadt Dornbirn (1,9 %), die mittlerweile traditionell tiefe Quoten aufweist. Auf den weiteren Plätzen finden sich – wie größtenteils schon in den vergangenen Jahren – die Wiener City, Wiener Mariahilfer Straße und neuerdings auch die historische Salzburger Innenstadt, die ihr bestes Ergebnis seit Beginn der Dokumentation erzielen konnte.

Fluktuationsrate: Dies 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 10,9 %, d.h. es wechselt somit jedes Geschäft im Schnitt alle 9 Jahre seinen Auftritt – eine Zahl, die die Dynamik dieser stationären Branche und allgemein des Handels wohl sehr gut beschreibt. Am aktivsten im letzten Jahr waren die Städte Wiener Neustadt, Villach, Feldkirch und Leoben mit Werten von über 17 %. Eine hohe Rate bezeugt von Veränderungsprozessen im Handelsgefüge einer Stadt, die von gewissen Umstrukturierungen – und zum Teil auch Unsicherheiten – determiniert werden. Die Handelsstrukturen der Wiener Einkaufsdestinationen sowie die der Landeshauptstädte Graz, Innsbruck und Salzburg haben sich im Vergleich zum Vorjahr wenig verändert und veranschaulichen Werte unter 10 %. Diese bezeugen unweigerlich von einer gewissen Stabilität im Handelsgefüge. Tendenziell ist die Fluktuation in den A-Lagen geringer als in den Nebelagen. Allerdings besteht ab und an ein ausgeprägtes Ungleichgewicht zwischen Top- und Nebelagen in einer Innenstadt. So verfügt z.B. Feldkirch über einen niedrigen Wert von 6,4 % in A-Lage, in der gesamten Innenstadt wird hingegen ein deutlich höherer Wert von 17,5 % erreicht. Ähnliches trifft auf Dornbirn und die Kärntner Städte zu. Eine diversifizierte Betrachtung der Ergebnisse ist daher unumgänglich.

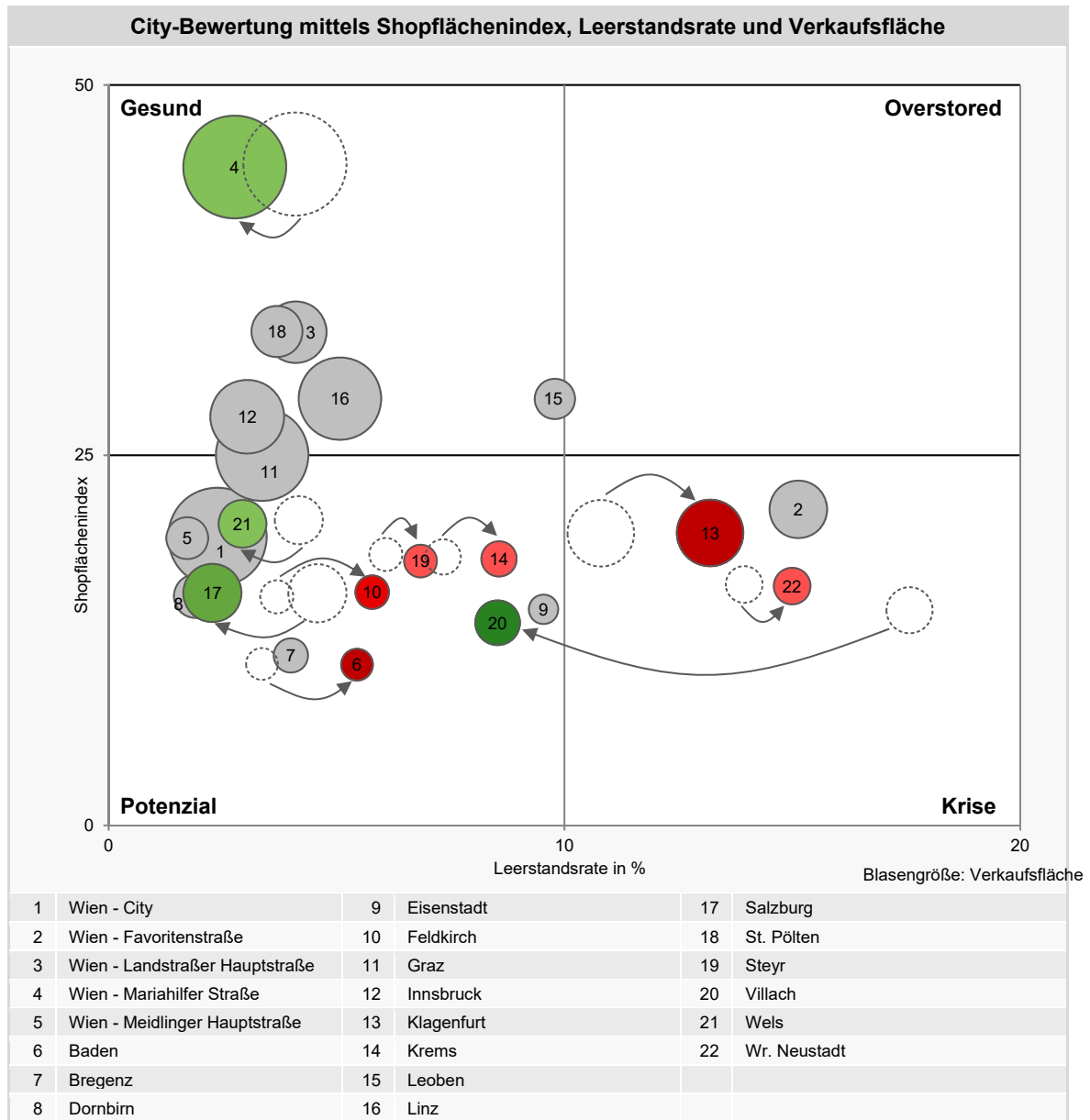
In einigen Wiener Einkaufsstraßen (Favoritenstraße, Landstraßer Hauptstraße, Meidlinger Hauptstraße) und Leoben sind entgegen dem Trend in den A-Lagen durchschnittlich mehr Shopwechsel zu verzeichnen als in den Nebelagen. Dies mag unweigerlich mit der Ausdehnung respektive Ausprägung von Toplagen im Vergleich zu den jeweiligen Nebelagen in signifikantem Zusammenhang stehen. Die Zeitreihe der Fluktuationsrate präsentiert im diesjährigen Beobachtungszeitraum den niedrigsten Wert (10,9 %) seit Beginn der Dokumentation. Insbesondere in A-Lage wird mit 8,5 % ein erstmaliger Wert von deutlich unter 10 % erreicht. Die folgende Grafik zeigt die Fluktuationsrate der einzelnen Innenstadtensembles – unterteilt in Gesamtflächen und A-Lagen – im Vergleich zum Vorjahr:



Health Check 2019: 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.

Zu den „gesunden“ Geschäftsbereichen zählen insbesondere die Wiener Mariahilfer Straße sowie die 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 Leoben. Während die Grazer City einen eher durchschnittlichen Shopflächenindex aufweist, tritt bei der Leobener City bereits der Effekt eines „Overstorings“ ein, welcher mit dem Flächenangebot der integrierten Shopping Mall LCS und der überdurchschnittlichen Leerstandsrate (vor allem in den Nebenlagen) der Innenstadt begründet wird.

Leoben grenzt somit an den Quadranten rechts oben in der Grafik. Wie oben erwähnt, kann hier ein Overstoring-Effekt – eine Überdimensionierung der Shops im Verhältnis zur Stadtgröße – auftreten. Es wäre anzudenken, durch Umnutzung von (ehemaligen) Shops und Umstrukturierung von Geschäftsbereichen bestehende Freiflächen bzw. Leerstandsflächen zu reduzieren.



Ein Flächenerweiterungspotenzial gibt es unter Umständen in Innenstädten mit geringer Leerstandsrate und geringem Shopflächenindex, wie im Quadranten links unten ersichtlich. Eine Vielzahl der Citys findet sich in diesem Bereich wieder. Im Quadranten liegen u.a. die Ensembles der Wiener City, Meidlinger Hauptstraße sowie die Haupttorte des „Ländles“, Dornbirn und Bregenz. Wels und insbesondere die Stadt Salzburg konnten im Vergleich zum Vorjahr ihre jeweilige Leerstandsrate erfolgreich reduzieren und haben sich somit deutlich besser positioniert. Einbußen gibt es vor allem für die Innenstädte von Baden, Feldkirch, Krems und Steyr, die eine Zunahme von Leerständen zu verzeichnen haben. Villach machte einen großen (Verbesserungs-)Sprung und ist erstmalig in dem Quadranten „Potenzial“ vertreten. Hier ist ein Prozess zu beobachten, wo nicht

mehr vom Markt akzeptierte Flächen zu einer Reduzierung der räumlichen Ausdehnung des Geschäftsbereichs geführt haben und nun die niedrigeren Leerstandsrate Mut machen, an geeigneter Stelle eine Verdichtung des Angebots vorzunehmen.

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. Wie auch schon im Vorjahr, sind in diesem Zusammenhang die innerstädtischen Geschäftsbereiche von Klagenfurt und Wiener Neustadt sowie die Wiener Einkaufsdestination Favoritenstraße zu nennen. Die Historie zeigt, dass die „Verweildauer“ in diesem Quadranten recht lange 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). Lediglich ein Geschäftsensemble (Villach) hat seinen Quadranten in positiver Hinsicht gewechselt, wobei insgesamt sechs signifikant nach rechts zu einer höheren Leerstandsrate tendierten (u.a. Klagenfurt und Wr. Neustadt) und weitere drei ihre Position wesentlich verbessern konnten und somit nach links drifteten (Salzburg, Wien Mariahilfer Straße und Wels).

Die besten respektive erfreulichsten Entwicklungen werden in der 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 wird 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 Leerstandsrate in diesem Jahr maßgeblich. Zu den „Gewinnern“ zählt die Stadt Villach, die großflächige Leerstellungen (u.a. ehemaliger C&A und dm) weitervermitteln konnte, allerdings (durch eine neuerliche Verkaufsflächenreduktion) Einbußen im Shopflächenindex hinnehmen musste. Auch Salzburg, die Wiener Innere Mariahilfer Straße und Wels konnten ihre Freiflächen besser füllen respektive nachnutzen als andere Geschäftsensembles der gegenständlichen Dokumentation. Zu den (in der Grafik rot eingefärbten) deutlichsten „Verlierern“ in Anbetracht der Vorjahresehebung zählen Klagenfurt, Baden und Feldkirch, welche mit den bedeutsamsten Zugewinnen von Leerständen in der diesjährigen Studie konfrontiert sind. Ein Blick auf die Zeitreihe der Untersuchung verrät, dass speziell die Klagenfurter City und insbesondere die Nebenlagen der Innenstadt schon länger mit massiven Abwanderungstendenzen zu kämpfen haben. Dahingehend ist die Zukunft äußerst ungewiss.

Generell ist weiterhin 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.

INTERPRETATION (Standort + Markt)

Das umfassende, jährliche S+M City-Research geht mittlerweile in seine sechste Runde. Durch die genaue Analyse der 22 größten innerstädtischen Geschäftsbereiche mit insgesamt 72,5 km Geschäftsstraßenlänge und 10.060 Shops auf 1,63. Mio m² Verkaufsfläche liegt eine sehr hohe Transparenz zum Shopflächen-Geschehen in den österreichischen Citys vor.

- **Shopflächen am Peak:** Die Gesamtheit der City-Shopflächen des 22 Innenstadtbereiche umfassenden Samples (1.630.900 m² Verkaufsfläche) ist erstmals seit Beginn unserer Erhebungen (Anm.: Ende 2013) nicht mehr gewachsen, sondern hat sich gegenüber dem Vorjahresbestand um 0,3 % reduziert. Dieser Wert ist zwar nicht alarmierend, flankiert aber trotzdem möglicherweise eine interessante Trendwende: Die Zeit der Expansion scheint vorüber zu sein, es entstehen zwar in Prima-Lagen nach wie vor Flächen, die durchaus ihre Abnehmer finden, gleichzeitig werden aber mancherorts ehemalige Shopflächen, die nicht mehr am Markt für Shops vermietet werden können, vom Markt genommen. Entweder bleiben diese ungenutzt oder sie werden anderweitig (etwa als Arztpraxis) verwendet. Derartige Bewegungen sehen wir etwa in Villach oder in Wiener Neustadt.
- **A-Lage wird flächenmäßig optimiert:** Spannend zu beobachten ist, dass der Shopflächen-Index, also die Geschäftsfläche je Laufmeter in der Geschäftsstraße, seit Beginn unserer Aufzeichnungen zunimmt. Der Index liegt nun in der A-Lage bei 40,7 m² je einem Meter Straßenlänge, er hat sich in den vergangenen 5 Jahren um 5,2% erhöht. Über die gesamten Innenstadtbereiche hinweg liegt der Index heute bei 22,5 m², analog zu den (geringfügigen) Shopflächen-Einbußen im Vorjahr hat sich auch dieser Wert erstmals geringfügig verringert (2017: 22,6 m² je Laufmeter).
- **E-Commerce torpediert Modelflächen:** Der in den Vorjahren zu beobachtende Kahl-schlag bei den Modelflächen geht munter weiter: Lag der Shopflächenanteil im Modehandel Ende 2013 noch bei 33,8 %, ist er jährlich um durchschnittlich 2,3 %-Punkte auf derzeit nur mehr 31,5 % gefallen. Es ist nun evident, dass es einen kausalen Zusammenhang zwischen dem Shopflächenrückgang im Modesektor bei gleichzeitigem Wachstum des E-Commerce im Modebereich gibt. Das Unangenehme daran: Eine umfangreichere Schließungswelle im stationären Modehandel schließen wir nicht aus, denn Mietverträge sind häufig nicht umgehend einseitig kündbar.
- **City-Implosion:** Wir gehen davon aus, dass sich die beiden obigen Trends (A-Lagen-Wachstum und B/C-Lagen-Erosion, damit insgesamt ein Shopflächenrückgang) fortsetzen werden. Dies hat langfristig zur Konsequenz, dass wir davon ausgehen, dass sich die Ausdehnung der Shopflächen über ein weitläufiges Stadtgebiet nicht mehr fortsetzen wird, sondern dass es im Gegenteil zu einer stärker wahrnehmbaren Shopflächen-Konzentration kommen wird: B- und C-Lagen werden hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit für Shops kritisch hinterfragt und tendenziell aus dem Shopflächen-Markt gedrängt, während A-Lagen ihre Flächennutzung intensivieren. Dies spiegelt sich auch in der immobilienwirtschaftlichen Realität wider: Wenn Flächennutzungen für Shops intensiviert werden, geschieht dies zwischenzeitlich primär in der A-Lage.
- **Kleine Citys – große Probleme:** Insbesondere im Rahmen unserer ergänzenden Analysen zum Kleinstädtesample hat sich gezeigt, dass die 16 beobachteten Kleinstädte mit deutlich massiveren City-Leerstands-Themen zu kämpfen haben als die großen Citys: Die von uns dokumentierten 22 größten Citybereiche weisen einen Leerstandsflächenanteil von durchschnittlich 5,1 % auf, während das 16 Citys umfassende Kleinstädte-Sample einen mehr als 3x so hohen Leerstands-Anteil aufweist: Leerflächen von durchschnittlich 16,8 % sind als Hilfeschrei zu werten. Werte von über 15 % liegen in Bruck an der Leitha, Liezen, Knittelfeld, St. Veit an der Glan, Spittal an der Drau und Gmunden vor. Mit 50,4 % (Schließung des Einrichtungshauses Leiner) ist Bruck an der Mur momentan besonders stark unter Druck. Der projektierte Relaunch des Leiner-Objektes wird hier aber mittelfristig sicher maßgeblich zur Verbesserung der Gesamtsituation beitragen.
- **Lage hoffnungslos?** Die großteils sehr triste Lage des Kleinstädte-Samples dürfte symptomatisch für eine Heerschar von weiteren kleinen und mittelgroßen Bezirkshauptstädten

sein. Die Shopflächen-Expansion an der Peripherie ist hier ein sehr wahrscheinlicher Treiber für die Tatsache, dass die Einzelhandelsfunktion der kleinen Citys als angeschlagen einzustufen ist. Es gibt aber wohl noch weitere Hausaufgaben, die gewissenhaft in Angriff genommen werden müssen, um die kleinen Citys als attraktiven Standort für Shops wieder ins Rampenlicht zu rücken. Wesentlich – und daher im Fokus unseres derzeitigen und zukünftigen Researchs – sind die einzelnen Nutzungsschichten der Innenstädte, hier insbesondere jene Nutzungsschichten, die Bewegung von Menschen – also Frequenz – mit sich bringen. Mit im Research-Fokus stehen bei uns daher zukünftig die Nutzungsschichten Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur, Freizeit und Services. Diese Nutzungsschichten müssen zukünftig in der Innenstadt konzentrierter und konzentrierter untergebracht werden, um eine vielschichtige Frequenz-Plattform im innerstädtischen Raum entstehen zu lassen. Wird die Frequenz sichtbar und spürbar, ist der Handel der erste, der davon „Wind“ bekommt und wieder Interesse an Shopflächen zeigen wird.

- **City ohne Handel:** Horn macht es vor, folgen andere Städte? Im Westen der Stadt verfügt Horn über ein sehr umfassendes Angebot, die Shopflächen der City belaufen sich aber gerade einmal auf 10.500 m². Bemerkenswert ist hier, dass lediglich etwa die Hälfte der Shopflächen einzelhandelsmäßig genutzt werden, der Rest entfällt auf Gastronomie und Dienstleistung, und das bei einer geringen Leerstandsquote von 7,4 %.
- **Notfallmodus oder Neuausrichtung:** Zahlreiche Kleinstädte werden zukünftig wohl genauer die Sinnhaftigkeit diverse Förderprogramme zur Innenstadtbelebung prüfen müssen. Wurde in Hinblick auf die Shopflächen in der City bereits zu viel an Boden an die Peripherie verloren? Mit welchen Angebotspunkten kommt man denn wirklich noch bei der lokalen Bevölkerung an? Wir wollen keinesfalls die Bemühungen der Citys kritisieren, nur: Der durchschlagende Erfolg bleibt mit „Pop Up Store“ & Co offenkundig aus. Manche Citys könnten im Notfallmodus verharren, anstellen bereits frühzeitig mit einer Neuausrichtung des Angebotes zu beginnen. Dies erfordert allerdings richtige Investitionsbereitschaft, ein Umfärben von Parkbänken oder Slogans wie „Fahr nicht fort, kauf im Ort“ reichen hier nicht aus.
- **Immobilienökonomie vs. Marketing – „Ohne Moos nix los!“:** Bis dato ist unsere Wahrnehmung, dass mit primär marketingtechnisch getriebenen Innenstadtaktivitäten keine nachhaltige Veränderung des räumlichen Käuferverhaltens zu bewerkstelligen ist. Wenn überhaupt, dann können in der heutigen Situation am ehesten investitionsintensive Immobilienprojekte (Schaffung von hochfunktionalen Shopflächen in A-Lage) und/oder Infrastrukturmaßnahmen (Parkraum, Verkehrswegenetz etc.) die Bewegungsmuster der Konsumenten nachhaltig verändern. Die derzeit richtigen Fragen sind: Gibt es geeignete Flächen für Immobiliengroßprojekte in der City? Was kann und muss in die Infrastruktur investiert werden, um eine ähnliche Convenience wie am Stadtrand herzustellen?

Frei nach dem Motto: „Du kannst nur das verbessern, was du misst!“ hoffen wir, einen laufenden wesentlichen Beitrag zur Problemsystematisierung und Erfolgsmessung von City-relevanten Aktivitäten zu liefern. Im Februar 2020 darf mit dem nächsten schonungslosen Update gerechnet werden.

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