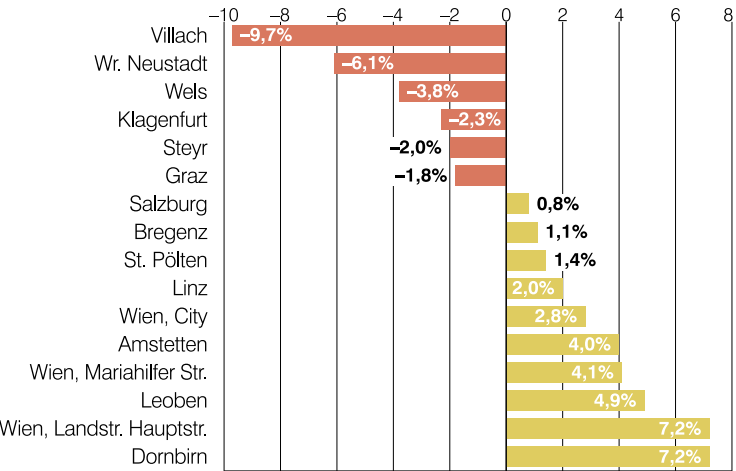


City-Geschäftsflächen-Entwicklung

Große Städte gewinnen
Innenstädte verlieren



Zeit der Expansion scheint vorüber zu sein.

„Es entstehen zwar in Primarlagen 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“, erklärt Standort + Markt-

etwas höher als in Österreichs Shoppingcentern (4,5%), die mit erhöhtem Gastronomieanteil gegensteuern. In den Toplagen beträgt der Gesamtwert 5,3%. Die durchschnittliche Leerstandsquote inklusive Kleinstädte-Sample erhöht sich mithin auf 7,4% – zumal kleinere Städte grundsätzlich eine signifikant höhere Leerstandsrate haben.

„Insgesamt hat sich die Leerstandsrate im Vergleich zum Vorjahr um 0,8 Prozentpunkte erhöht, in den A-Lagen kam es sogar zu einer Verschlechterung von beinahe zwei Prozentpunkten“, führt Standort + Markt-Gesellschafter Roman Schwarzenacker aus. Er ist überzeugt: „Der jahrelange Abwärtstrend mit steigenden Leerstandsraten in der Gesamtbetrachtung setzt sich damit weiterhin fort.“

Als wichtiger Erfolgsfaktor für den stationären Einzelhandel entwickelt sich der Tourismus. Mit Salzburg (1,5%), Innsbruck (2,8%) und der Wiener City (3,3%) finden sich drei Tourismus-Hochburgen mit entsprechend hoher Passantenfrequenz auf den vorderen Plätzen mit einer Leerstandsrate unter 4%.

Herausforderungen spüren Sekundärstädte wie Wiener Neustadt, Steyr, Krems und Eisenstadt – mit dezentralen Einzelhandelsentwicklungen an der Peripherie.

Die Leerstandsrate hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,8 Prozentpunkte erhöht, in A-Lagen waren es fast zwei Prozent.

Roman Schwarzenacker
Standort + Markt

“



Geschäftsführer Hannes Lindner. Diese Flächen bleiben entweder ungenutzt oder sie werden anderweitig verwendet, etwa: Umwandlung in Büros, Arztpraxen, Betreuungsrichtungen und sonstige Dienstleistungen fernab des Handels. Ebenso vorstellbar und nahe dem Paradoxon wären Lagerflächen für den E-Commerce.

Gewinner und Verlierer

Die größten Flächenzugewinne der letzten Jahre passierten in der Wiener Landstraßer Hauptstraße (+7,2%), in Leoben (+4,9%) und in der Wiener Mariahilfer Straße (+4,1%). Villach (-9,7%) und Wiener Neustadt (-6,1%) mussten die stärkste Gesamtverkaufsflächenreduktion hinnehmen.

Betrachtet man die Entwicklung aus der Branchenmix-Perspektive, so fällt auf, dass der Modeeinzelhandel immer stärker unter Druck gerät. Die

Flächenanteile für Fashion haben sich von 33,1% (2014) auf mittlerweile 29,4% reduziert. Im Bekleidungshandel liegt die Onlinequote in Österreich bei 22%, ein absoluter Top-Wert.

E-Commerce drückt

Modegeschäfte sind Bastionen der Innenstädte – aber sie geraten durch den E-Commerce unter Beschuss. Selbiges gilt für den Buchhandel. Von einer Krise wollen Branchenkenner derzeit aber nicht sprechen. Dennoch gilt: Wachstumskaiser in den Städten ist der Leerstand. Hier lag der Anteil 2014 noch bei 4,5%, 2019 sind es bereits 7,3%. Parallel dazu steigt der Anteil der Gastronomie stetig, allerdings auch sehr langsam, nämlich von 12,7% (2014) auf 13,2% in 2019.

In den 24 betrachteten Innenstadtbereichen liegt die Leerstandsrate mit 5,9% auch

-0,14
Prozent

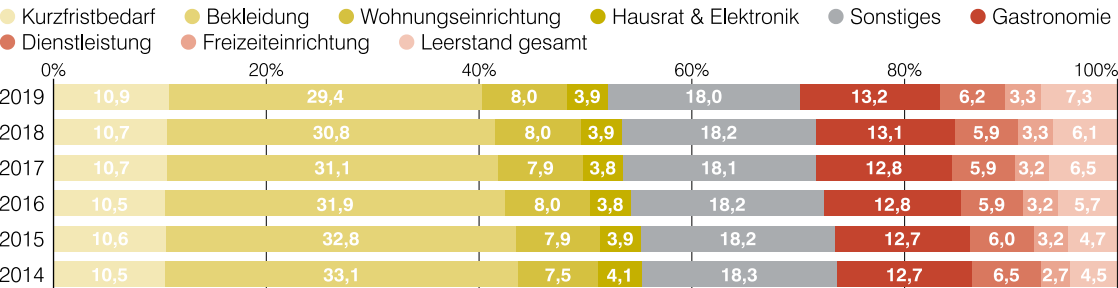
Schrumpfung

Der Flächen-saldo der von Standort + Markt erhobenen 24 Städte beläuft sich im Vorjahresvergleich auf -0,14% – City-Shopflächen schrumpfen.

Branchenmix

Expansionsieger Leerstand

Kernkompetenz Mode wackelt, Einzelhandelsanteil sinkt



Quelle: Standort + Markt, Der Healthcheck 2020