

Die Experten von CBRE – dem nach eigenen Angaben weltweit größten Unternehmen für gewerbliche Immobiliendienstleistungen und -investitionen mit rd. 115.000 Mitarbeitern – legen ihren Retail-Marktbericht 2024 vor. Nach zwei Jahren des realen Umsatzrückgangs im Einzelhandel sei nun für 2024 eine leichte Steigerung, mehr Retail-Investment und somit auch die Trendwende angesagt.

CBRE betitelt die aktuellen Trends wie folgt: leichte Steigerung der Handelsumsätze;

”

Die Trendwende ist greifbar. Nach zwei Jahren des Rückgangs erwarten wir 2024 einen leichten Anstieg der Handelsumsätze, sowohl online als auch stationär.

Walter Wölfler
CBRE

deutlich positive Umsatzentwicklung bei Anbietern von Kosmetik, Pharmazie- und Gesundheitsartikeln; Ausgaben für Gastronomie steigen überproportional; anhaltend hoher Flächenbedarf von Diskontern; geänderter Branchenmix auf Geschäftsstraßen.

U.a. zeitigt die Hoffnung auf eine Senkung der Leitzinsen durch die EZB sowohl bei Händlern als auch bei Konsumenten steigende Werte im Vertrauensindex. „Die Trendwende ist in greifbarer Nähe. Nach zwei Jahren des Rückgangs erwarten wir 2024 einen leichten Anstieg der



© APA/Wolfgang Eder

Handelsumsätze, sowohl online als auch im stationären Handel“, sagt Walter Wölfler, Head of Retail bei CBRE. „Vor allem Anbieter von Kosmetik, Pharmazie- und Gesundheits- sowie Nahrungsergänzungsartikeln verzeichnen überdurchschnittliches Umsatzwachstum“, so Wölfler.

Branchenmix durchgemixt

„Durch die aktuellen Entwicklungen verändert sich der Branchenmix in den Einkaufsstraßen sowie in den Einkaufszentren“, führt Wölfler weiter aus. In den Jahren 2020 bis 2023 erfolgten österreichweit aufgrund von Zahlungsunfähigkeit 390 Filial-Schließungen größerer internationaler Ketten.

Nachbesetzt wurde indes zügig – von „Diskontern, Dienstleistern oder Händlern für Accessoires“, so Wölfler. Aktuell sei der Markt in Einkaufsstraßen wie auch in Einkaufszentren von einer wachsenden Diversifizierung geprägt.

Signa verfälscht Bilanz

„Das vergangene Jahr war für den Investmentmarkt insgesamt sehr schwach“, sagt Lukas Schwarz, Head of Investment Properties bei CBRE. Zwar lag der Anteil an Einzelhandelsimmobilien am gesamten Investmentvolumen 2023 mit 26% sogar über dem des Vorjahres. Allerdings sind die Zahlen trügerisch, denn abseits der durch die Turbulenzen der Signa Gruppe bedingten Abverkäufe wurde



© CBRE



© CBRE

”

Das vergangene Jahr war für den Investmentmarkt sehr schwach. Abseits der Abverkäufe, bedingt durch die Turbulenzen der Signa Gruppe, gab es wenig Aktivität.

Lukas Schwarz
CBRE

“

Signa-Eruption

Die via Signa freigesetzten Objekte (im Bild das zum Verkauf stehende Kaufhaus Tyrol) sorgen für Bewegung im Retail-Markt.

im vergangenen Jahr lediglich eine geringe Aktivität am Investmentmarkt verzeichnet. Verkauft wurden darüber hinaus eher kleinere Fachmarktzentren oder Supermärkte.

Mehr Investitionen 2024

Die europaweite Befragung von CBRE deutet in Sachen Investitionsfreude auf Erholung hin. Sieben Prozent der Befragten gaben an, den Einzelhandel für Investments zu präferieren. Drei Viertel dieser Investoren planen, 2024 gleich viel oder sogar mehr als im Vorjahr investieren zu wollen. Assets mit geringerem Risikoprofil werden bevorzugt.

Auch die Spitzenrenditen im Einzelhandel sind im Vorjahr gestiegen, sie lagen für Einkaufsstraßen bei rund 4,6%, für Fachmarktzentren bei rund 5,65% und für Einkaufszentren bei rund sechs Prozent.

Auch in der Gastronomie stiegen die Konsumausgaben von 2022 auf 2023 um rund acht Prozent, von 2023 auf Anfang 2024 um drei Prozent. „In der Gastronomie wachsen die Konsumausgaben überproportional“, so Wölfler. Festzustellen ist überdies eine steigende Zahl an Neugründungen.