

S+M City Retail Österreich – Der Health-Check 2020

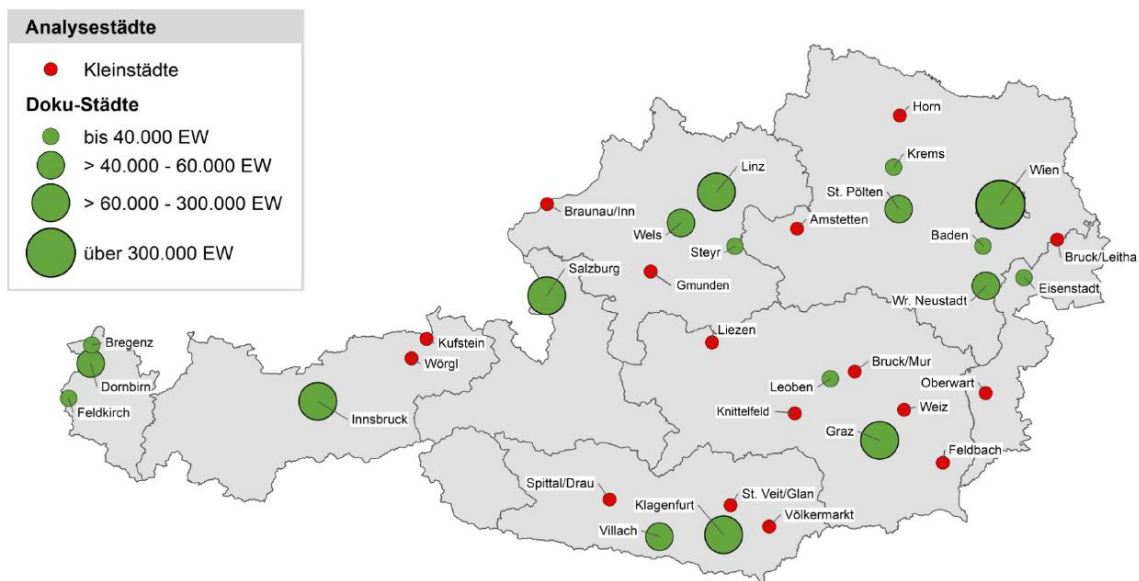
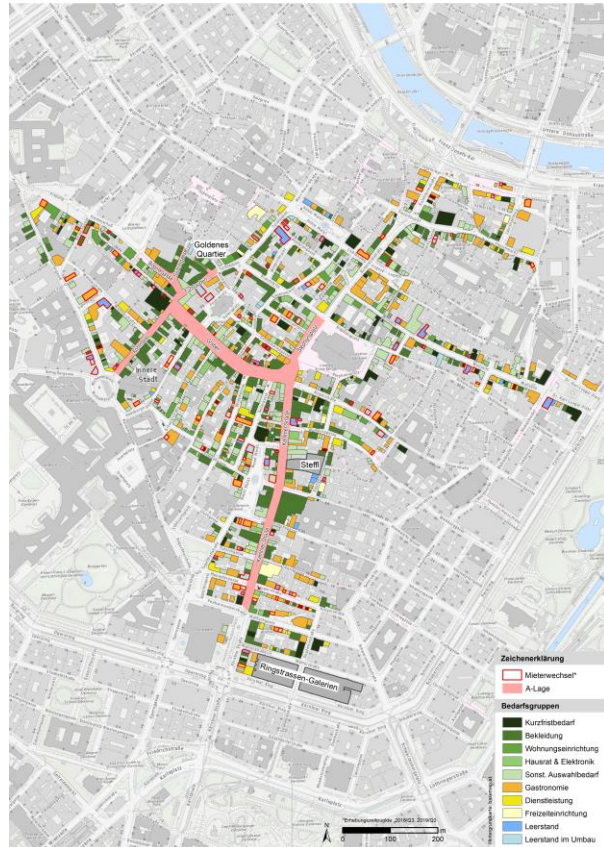
Großer Saal des Handelsverbandes, Alser Straße 45, 1080 Wien

28. Februar 2020

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.

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 2019, wurde das zwischenzeitlich 4. Update fertig gestellt. Weitere Kleinstädte außerhalb des Kleinstädte-Samples sind 2019 hinzugekommen. 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.



S+M CITY RETAIL - ÖSTERREICHWEITE ERGEBNISSE

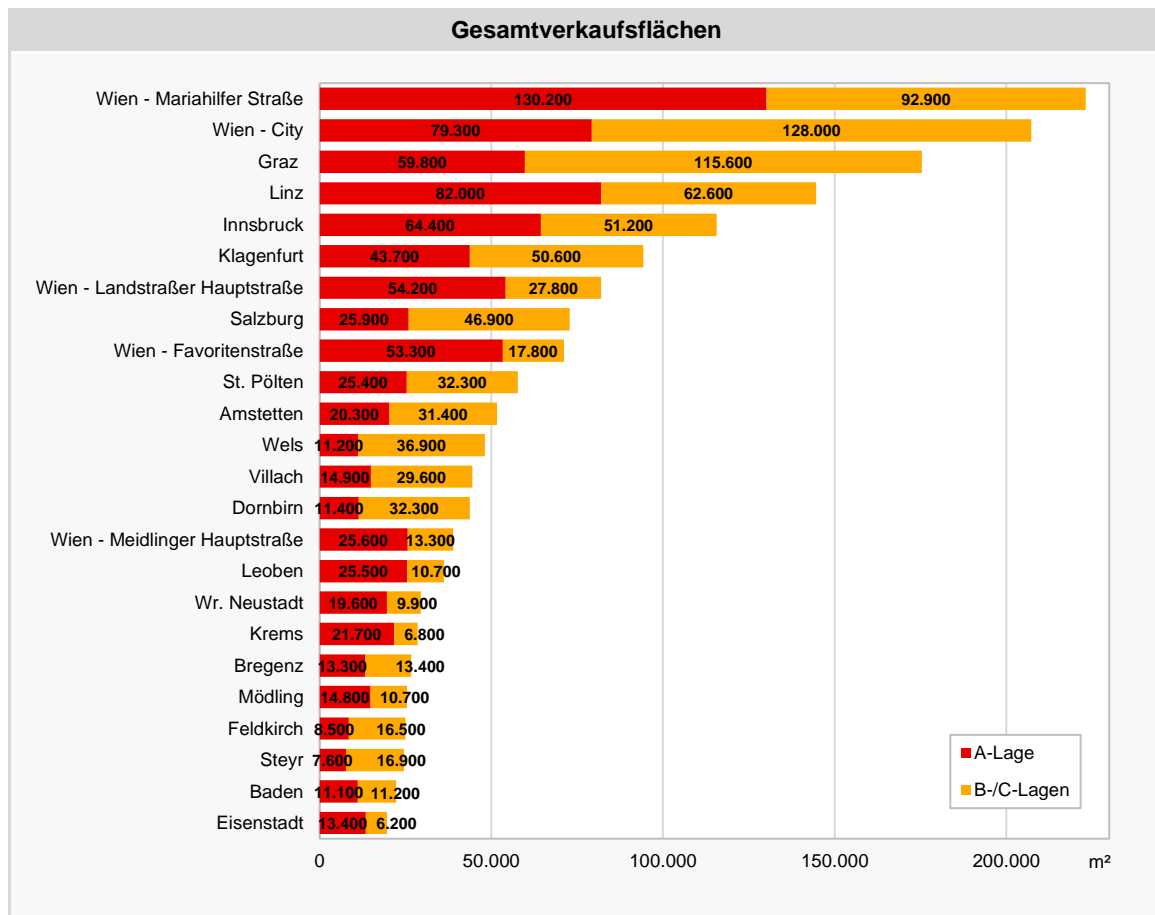
Die 24 untersuchten Geschäftsbereiche – plus 16 ausgewählte Kleinstädte, welche ausführlicher im Anhang zu diesem Kommentar analysiert werden – stellen einen wichtigen und statistisch repräsentativen Bereich des innerstädtischen, traditionellen Handels in Österreich dar. Eine Zusammenfassung der wichtigsten Parameter aller Primär- und Sekundärstädte zeigt die folgende Tabelle:

Primär-/Sekundärstadt	Verkaufsfläche	Shops	davon A-Lage		Ø Shopgröße	Filiationsgrad	Leerstandsrate	Fluktuationsrate
			Verkaufsfläche	Shops				
Wien - City	207.300 m ²	1.432	79.300 m ²	261	145 m ²	37,8 %	3,3 %	11,8 %
Wien - Favoritenstraße	71.100 m ²	440	53.300 m ²	185	162 m ²	33,5 %	17,0 %	20,0 %
Wien - Landstraßer Hauptstr.	82.000 m ²	467	54.200 m ²	257	175 m ²	50,2 %	4,5 %	15,0 %
Wien - Mariahilfer Straße	223.100 m ²	796	130.200 m ²	273	280 m ²	46,2 %	4,6 %	12,2 %
Wien - Meidlinger Hauptstr.	38.900 m ²	241	25.600 m ²	151	161 m ²	52,5 %	3,7 %	16,4 %
Graz	175.400 m ²	921	59.800 m ²	191	190 m ²	36,7 %	4,1 %	12,9 %
Innsbruck	115.600 m ²	735	64.400 m ²	301	158 m ²	37,9 %	2,8 %	12,8 %
Klagenfurt	94.300 m ²	616	43.700 m ²	216	153 m ²	44,2 %	12,8 %	14,3 %
Linz	144.600 m ²	826	82.000 m ²	321	175 m ²	39,7 %	3,6 %	16,7 %
Salzburg	72.800 m ²	639	25.900 m ²	242	114 m ²	30,3 %	1,5 %	11,9 %
Amstetten	51.700 m ²	260	20.300 m ²	104	199 m ²	55,5 %	6,3 %	17,1 %
Baden	22.300 m ²	267	11.100 m ²	121	84 m ²	33,1 %	5,5 %	9,7 %
Bregenz	26.700 m ²	267	13.300 m ²	104	100 m ²	39,5 %	3,4 %	10,5 %
Dornbirn	44.500 m ²	274	14.900 m ²	83	162 m ²	45,9 %	2,9 %	14,5 %
Eisenstadt	19.600 m ²	165	13.400 m ²	90	119 m ²	38,1 %	10,5 %	15,2 %
Feldkirch	25.000 m ²	227	8.500 m ²	72	110 m ²	28,3 %	4,2 %	12,0 %
Krems	28.500 m ²	230	21.700 m ²	132	123 m ²	35,6 %	14,8 %	16,7 %
Leoben	36.200 m ²	201	25.500 m ²	114	180 m ²	56,7 %	10,8 %	16,9 %
Mödling	25.500 m ²	292	14.800 m ²	170	87 m ²	24,2 %	6,5 %	n.a.
St. Pölten	57.700 m ²	255	25.400 m ²	141	227 m ²	53,8 %	3,4 %	13,6 %
Steyr	24.500 m ²	197	7.600 m ²	58	124 m ²	47,2 %	18,5 %	24,3 %
Villach	43.700 m ²	397	11.400 m ²	72	110 m ²	29,6 %	6,2 %	17,0 %
Wels	48.100 m ²	331	11.200 m ²	71	145 m ²	34,9 %	3,5 %	13,2 %
Wr. Neustadt	29.500 m ²	224	19.600 m ²	118	131 m ²	37,3 %	26,5 %	16,8 %
Primär-/Sekundärstädte	1.708.600 m²	10.700	837.100 m²	3.848	160 m²	39,4 %	5,9 %	13,5 %
Kleinstädte-Sample	369.700 m ²	2.644	213.900 m ²	1.641	140 m ²	34,4 %	14,4 %	14,7 %
Gesamt	2.078.300 m²	13.344	1.051.000 m²	5.489	156 m²	38,6 %	7,4 %	13,8 %

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 1,41 Mio. m², der erhobene Anteil liegt demnach bereits bei zirka 10 %. Die dokumentierte Gesamtverkaufsfläche – also mit einzelhandelsnahen Nutzungen und Leerständen – umfasst 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 Auswahlbedarfsartikeln (im Gegensatz zu Kurzfristbedarfsartikeln), das Vorhandensein von Magnetbetrieben sowie überregional agierenden Filialunternehmen und niedrige Leerstandsdaten definieren.

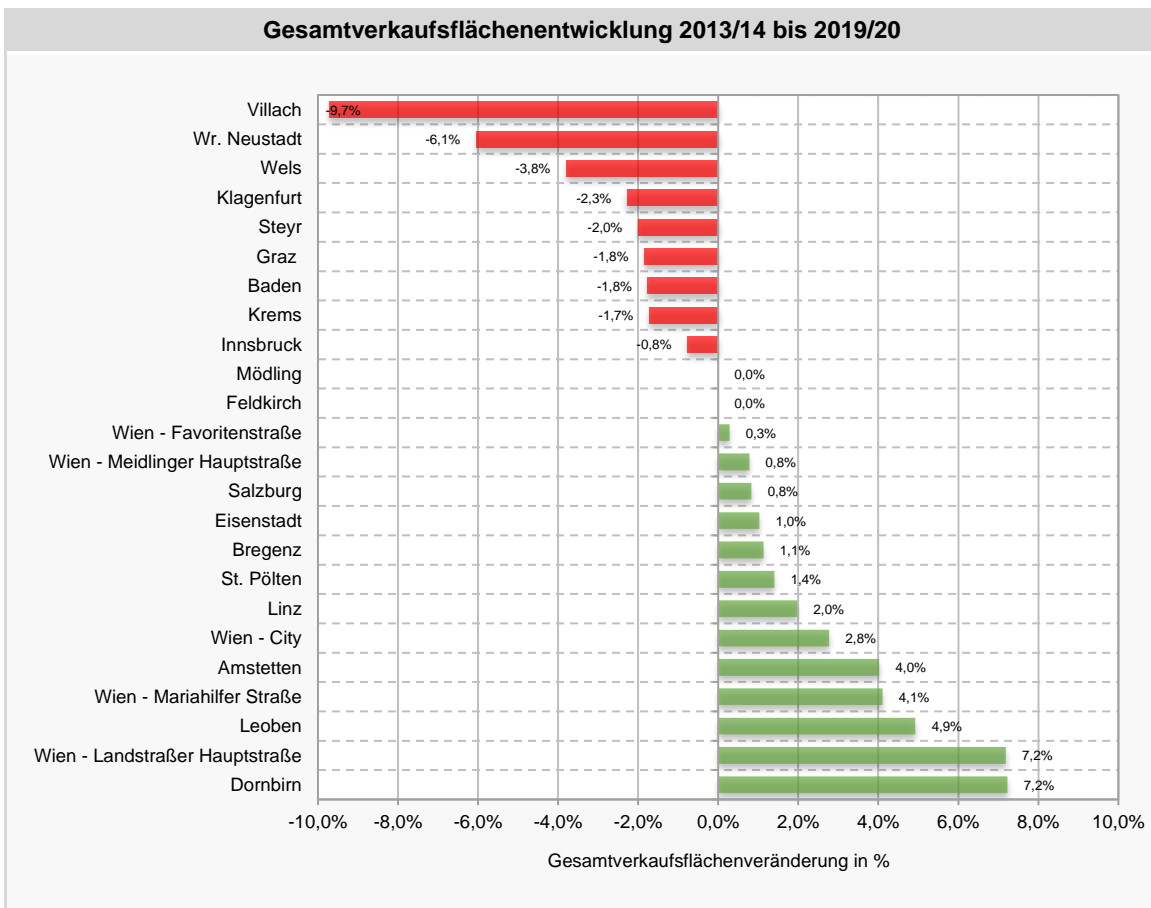
Mancherorts liegen auch zeitgenössische Agglomerationsformen wie Shopping Malls, Department Stores und Town Center in den traditionellen City-Geschäftslagen. Dies ist in insgesamt 23 innerstädtischen Geschäftsbereichen (mit gesamt 26 Shopping Malls, 2 Retail Parks, 3 Department Stores und einem Town Center) der Fall. Insgesamt entfallen etwa 375.500 m² Verkaufsfläche auf diese integrierten Center, was einem Anteil von rund 18 % 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 223.100 m². Die Gesamtfläche hat im Vergleich zum ersten Erhebungsjahr 2013/14 sogar ein wenig zugenommen (ca. + 4.600 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 über 175.000 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 Sekundarstädte zählen Eisenstadt und Baden.

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 (82.000 m²) auf den zweiten Rang der Erhebung und wird bereits vor der Wiener City (79.300 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.



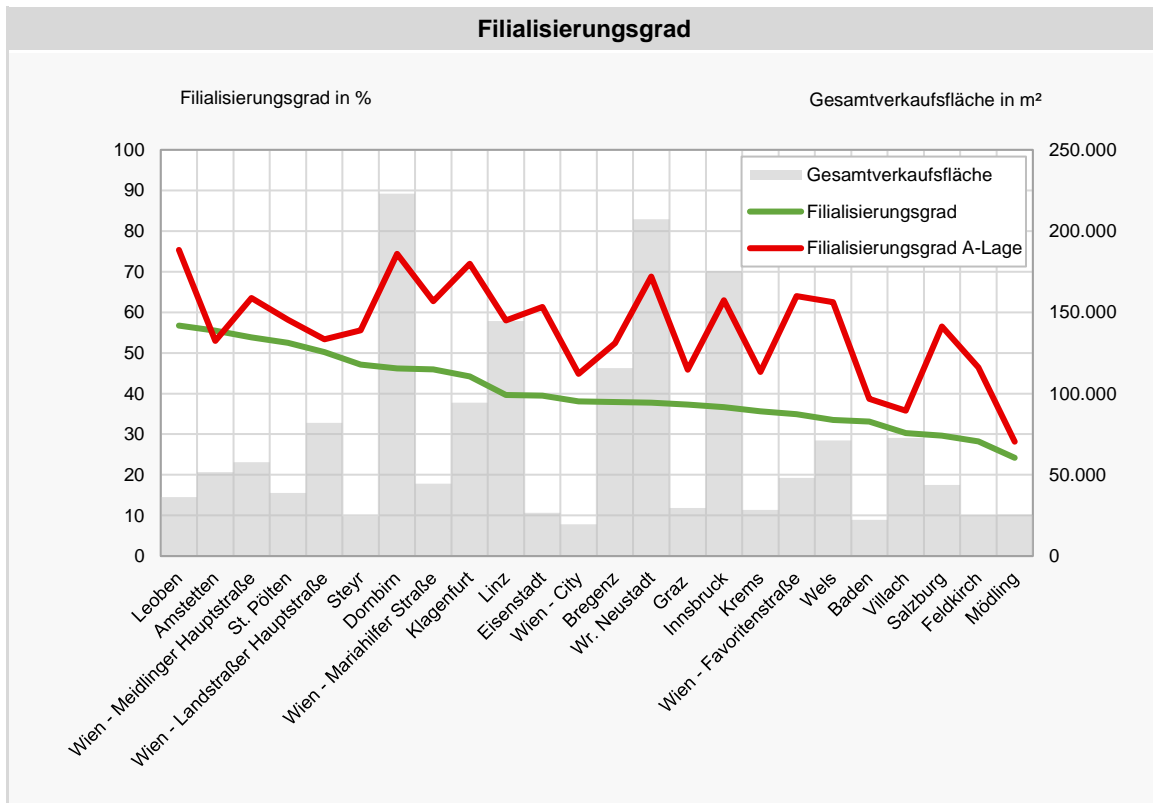
Shopflächendynamik: Ein Blick auf die Zeitreihe (der letzten 6 Jahre) lässt Rückschlüsse auf die Gesamtverkaufsflächenentwicklung der innerstädtischen Handelsensembles zu. Die größten Flächenzugewinne der letzten Jahre sind in der Wiener Landstraßer Hauptstraße (durch die Neu-Eröffnung der Shopping Mall Post am Rochus), in Leoben (Erweiterung des LCS) 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. Innenstädte mit (vormals oder aber heute noch aufrechten) zum Teil hohen Leerstands- und Fluktuationsraten wie z.B. 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, Betreuungsreinrichtungen und sonstige Dienstleister fernab des Handels.

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. 2018 war allerdings erstmals die Shopflächenentwicklung rückläufig (-0,3%), das Bild hat sich 2019 – wenn auch in abgeschwächter Form – mit einem Rückgang von (-0,1%) wiederholt. Wir erwarten in den kommenden Jahren, dass ein Teil der Leerstände als unvermietbar klassifiziert wird und Ersatznutzungen außerhalb des Shopbereichs angestrebt werden. Dadurch werden allmählich dem Shopflächen-Markt Flächen entzogen. Die von Marktbegleitern genannten Zahlen in der Höhe von mehreren 100.000 m² jährlich können wir nur insofern nachvollziehen, dass es sich hier um Leerstellungen handelt, die allerdings als Shopflächen noch theoretisch genutzt werden könnten. Diese Shopflächen stehen dem Markt aber nach wie vor weitestgehend zur Verfügung.

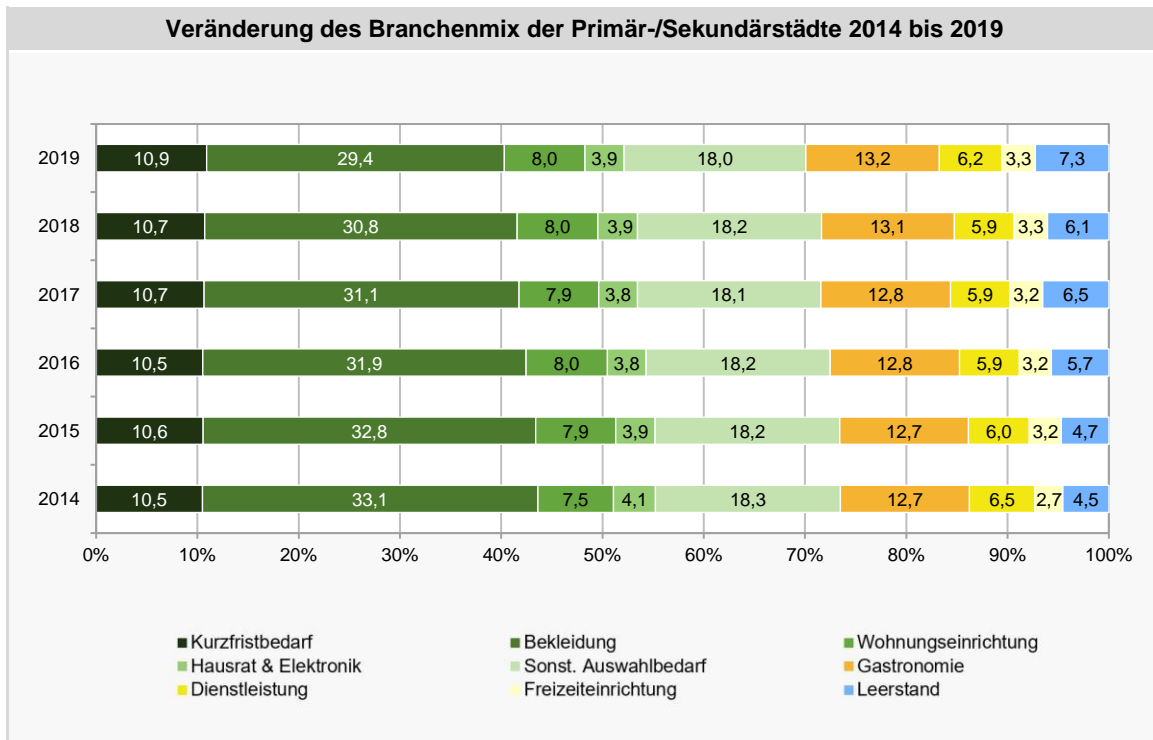
Filialisierungsgrad: Von den 7.481 untersuchten Einzelhandelsgeschäften sind 2.888 filialisiert, dies entspricht einem Filialisierungsgrad von 38,6 %. Nimmt man hier die aktuelle Publikation der KMU Forschung Austria als Benchmark (40 %), erscheint der Wert äußerst plausibel. Aus nachfolgender Grafik 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 über 52 % liegt, ist das Österreichsmittel aller Innenstädte mit knapp 39 % deutlich niedriger angesiedelt. Bei den „klassischen“ Doku-Städten der Primär- und Sekundär-Citys liegt dieser etwas höher, bei 39,4 % respektive 54,8 % (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 Vorjahreserhebungen im Österreich-Schnitt über 40 % betrug, ist dieser nun unter diese Marke gefallen. 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 Villach 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.



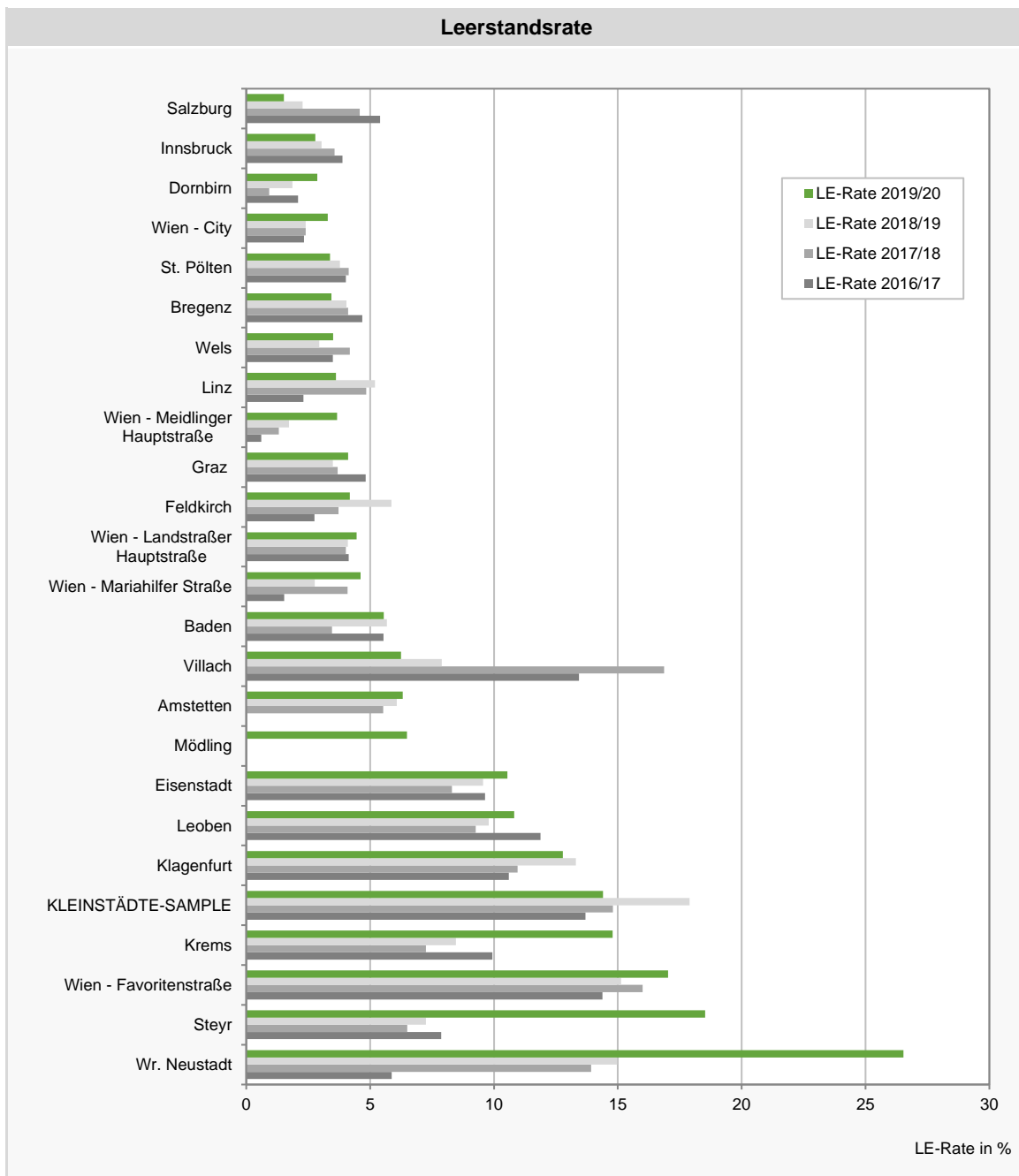
Bei flächenmäßiger Betrachtung – also hinsichtlich des Filialflächenanteils – verhält es sich etwas anders: Hier ist zwar wiederum St. Pölten (90 %) vorne, dann folgen aber bereits die Innere Mariahilfer Straße (88,5 %; beim Filialisierungsgrad nur an 7. Position) sowie die anderen Wiener Einkaufsstraßen. Da der Filialflächenanteil allerdings oft durch einzelne übergroße Flächen (wie z.B. Möbelhaus Leiner in der Mariahilfer Straße oder in St. Pölten) 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 bei den Primär- und Sekundärstädten zwischen knapp 74 und 75 %. Von 2013 bis 2018 ist der Anteil in der A-Lage jedoch tendenziell gestiegen (von 83 auf 85 %); ein Zeichen dafür, dass großflächige Filialisten vorrangig in die Toplagen drängen und nicht-filialisierte Betriebe in die Nebenlagen ausweichen. Allerdings ist im letzten Jahr (2019/20) der Filialflächenanteil doch deutlich auf 82 % eingebrochen und wird u.a. mit der Schließung weiterer großflächiger Bekleidungsfilialisten begründet.

Veränderung des Branchen-Mix: 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 33,1 % (2014) auf zwischenzeitlich 29,4 % reduziert. Wachstumskaiser ist der Leerstand, hier lag der Anteil 2014 noch bei 4,5 %, 2019 bereits bei 7,3 %. Die groß propagierten Flächen-Wachstumsschübe im Bereich Dienstleistung und Gastronomie spiegeln sich in unseren Zahlen nicht wider, der Anteil der Gastronomie stieg zwar stetig, dafür aber sehr langsam von 12,7 % (2014) auf 13,2 % (2019). Die Entwicklung des Dienstleistungsbereichs ist allerdings eher erratisch, was wohl mit der Digitalisierung mancher Bereiche (Banken, Reisebüros) in Zusammenhang stehen dürfte und dann teilweise durch übertriebene Neuansiedlungswellen (etwa im Friseurbereich) teilkompensiert wird, was sich schlussendlich in einem wellenförmigen Auf und Ab in den Flächenveränderungen widerspiegelt.



Leerstandsrate: Die Leerstandsrate in den 24 betrachteten Innenstadtbereichen der Primär- und Sekundärstädte liegt mit 5,9 % etwas höher als in Österreichs Shopping Centern (4,5 %). In Toplage respektive A-Lage beträgt der Gesamtwert gute 5,3 %, befindet sich jedoch auch leicht über der Quote der Einkaufszentren. Die durchschnittliche Leerstandsquote inkl. Kleinstädte-Sample erhöht sich auf 7,4 % (7 % in A-Lage), da Kleinstädte grundsätzlich eine signifikant höhere Leerstandsrate besitzen und daher auch nur bedingt mit den Groß- und Sekundärstädten verglichen werden können. Insgesamt hat sich die Leerstandsrate in Primär- und Sekundärstädten seit dem letzten Jahr um rund 0,8 Prozentpunkte erhöht, in den A-Lagen kam es sogar zu einer Verschlechterung von beinahe 2 Prozentpunkten. Der jahrelange Abwärtstrend mit steigenden Leerstandsraten in der Gesamtbetrachtung (siehe auch Grafik Veränderung Branchenmix 2014-19) setzt sich – nach einer zwischenzeitlichen Verbesserung im Jahr 2018 – weiterhin fort. Zu den augenmerklich großen Geschäfts-/Filialschließungen im Beobachtungszeitraum 2019 zählen Müller Drogerie in Wr. Neustadt, zweimal H&M in Wien Mariahilf, KleiderBauer in Linz sowie allgemein Charles Vögele (u.a. in Graz, Wien). Erfreulich ist unterdies die Entwicklung bei den Kleinstädten: Die Hälfte der Citys des angeführten Samples konnten ihre Leerstandsraten senken. Es ergibt sich eine durchschnittliche Abnahme von 3,5 Prozentpunkten (bzw. 1,8 in A-Lage). Vorsicht: die Kleinstädte fanden in obiger Grafik zum Branchen-Mix keinen Eingang.

Einen Gesamtüberblick zu den Leerstandsraten der einzelnen Geschäftsensembles gibt folgende Abbildung:



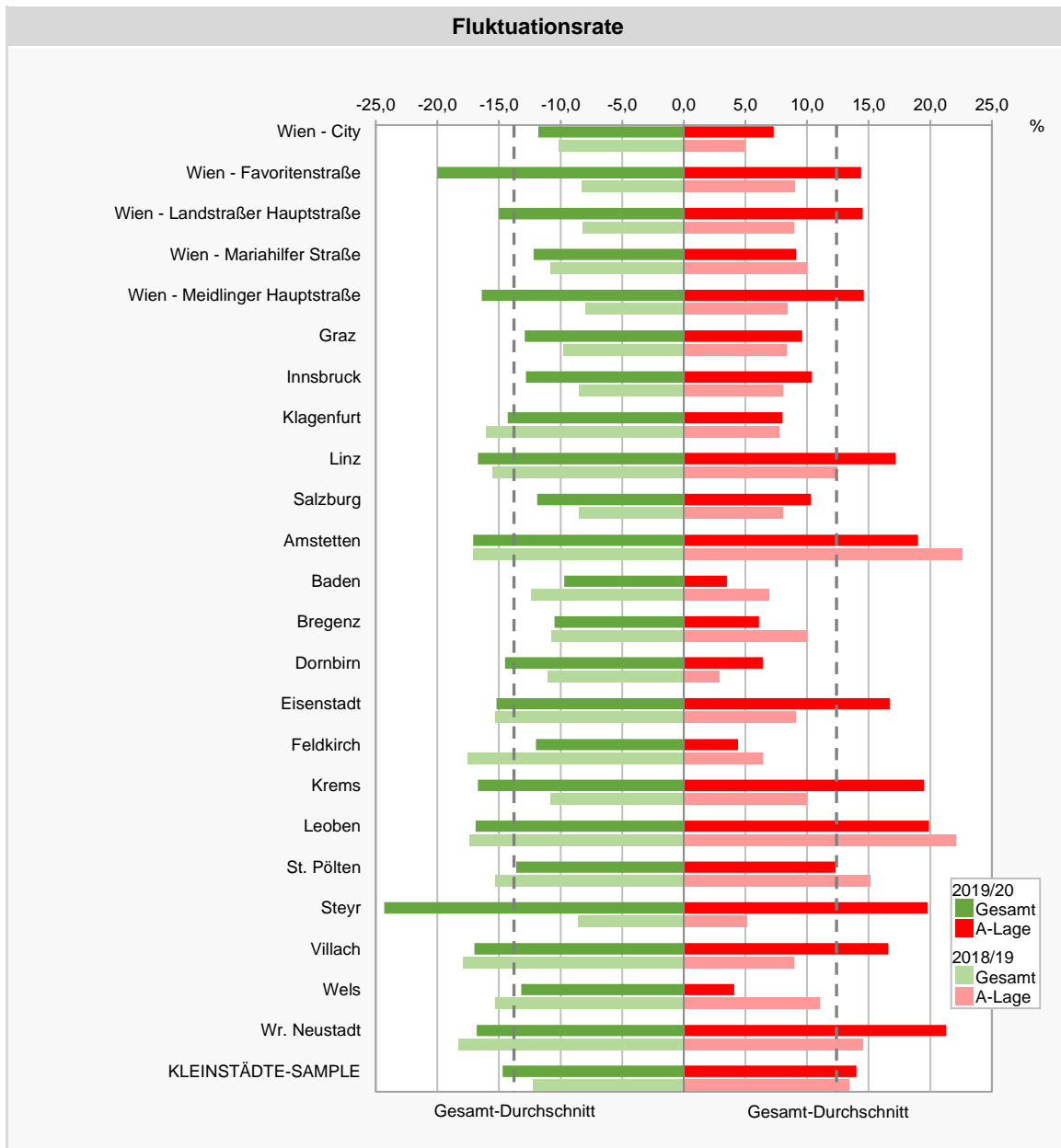
In der Regel erzielen große innerstädtische Einzelhandelsensembles bessere Ergebnisse hinsichtlich ihrer Leerstandsrate als kleine Citys. Zudem dürfte der Tourismus eine immer größer werdende (und tragfähige) Rolle in Anbetracht des Erfolges (oder der Aufrechterhaltung) des stationären Handels spielen. Mit Salzburg, Innsbruck und der Wiener City finden sich drei Tourismus-Hochburgen mit entsprechend hoher Passantenfrequenz auf den vorderen Plätzen. Als problembehaftet werden überwiegend Sekundärstädte mit hohem Verkaufsflächenaufkommen respektive dezentralen Einzelhandelsentwicklungen an der Peripherie angesehen (z.B. Wr. Neustadt, Steyr, Krems, Eisenstadt). Auch bei Kleinstädten ist sehr häufig ein Flächenüberhang an der Peripherie für eine hohe Leerstandsrate maßgeblich (mit)verantwortlich. Die Wiener Neustädter Innenstadt hat 2019 im Rahmen der Betrachtung der Primär- und Sekundärstädte mit der höchsten Leerstandsrate zu kämpfen. Initiativen (z.B. eine optisch sehr ansprechende Erneuerung der Fußgängerzone) brachten kurzfristig noch keine Entspannung. Auch in Wiener Neustadt ist primär der Flächenüberhang

an der Peripherie ein wesentlicher Grund für die Schieflage der Innenstadt. Aufgrund der Stadtgröße und des Potentials sind wir uns aber sicher, dass in Wiener Neustadt das letzte Wort noch nicht gesprochen. Auch wenn der Weg steinig sein mag und sicherlich 10 Jahre in Anspruch nehmen wird, die City von Wiener Neustadt hat in jedem Fall Potenzial.

Zu den Städten mit deutlich erhöhten Werten zählt im Erhebungszeitraum 2019/20 die oberösterreichische Stadt Steyr: Die Leerstandsrate (18,5 %) ist im letzten Jahr deutlich (um 11 Prozentpunkte) gestiegen. Das Ergebnis wird zweifellos durch die Umstrukturierungsmaßnahmen der integriert gelegenen Shopping Mall city point und die doch augenscheinlichen Abwanderungen ins neu eröffnete Hey! Steyr an der Peripherie determiniert. Die Wiener Favoritenstraße verfügt nach wie vor – hauptsächlich bedingt durch Schließungen der Modehäuser Tlapa und KleiderBauer im Erhebungszeitraum 2016/17 – über eine hohe Leerstandsrate (17 %). Während für die KleiderBauer-Fläche noch keine Nachnutzung in Sicht ist, soll auf dem Tlapa-Grundstück ein (Glas-)Neubau mit Serviced Apartments, drei Geschäftslokalen (3.900 m²) und Gastronomieflächen errichtet werden. Kurzfristig sind somit positive Impulse (u.a. durch die Repositionierung des Columbus Centers) für die Einkaufsstraße in Sicht.

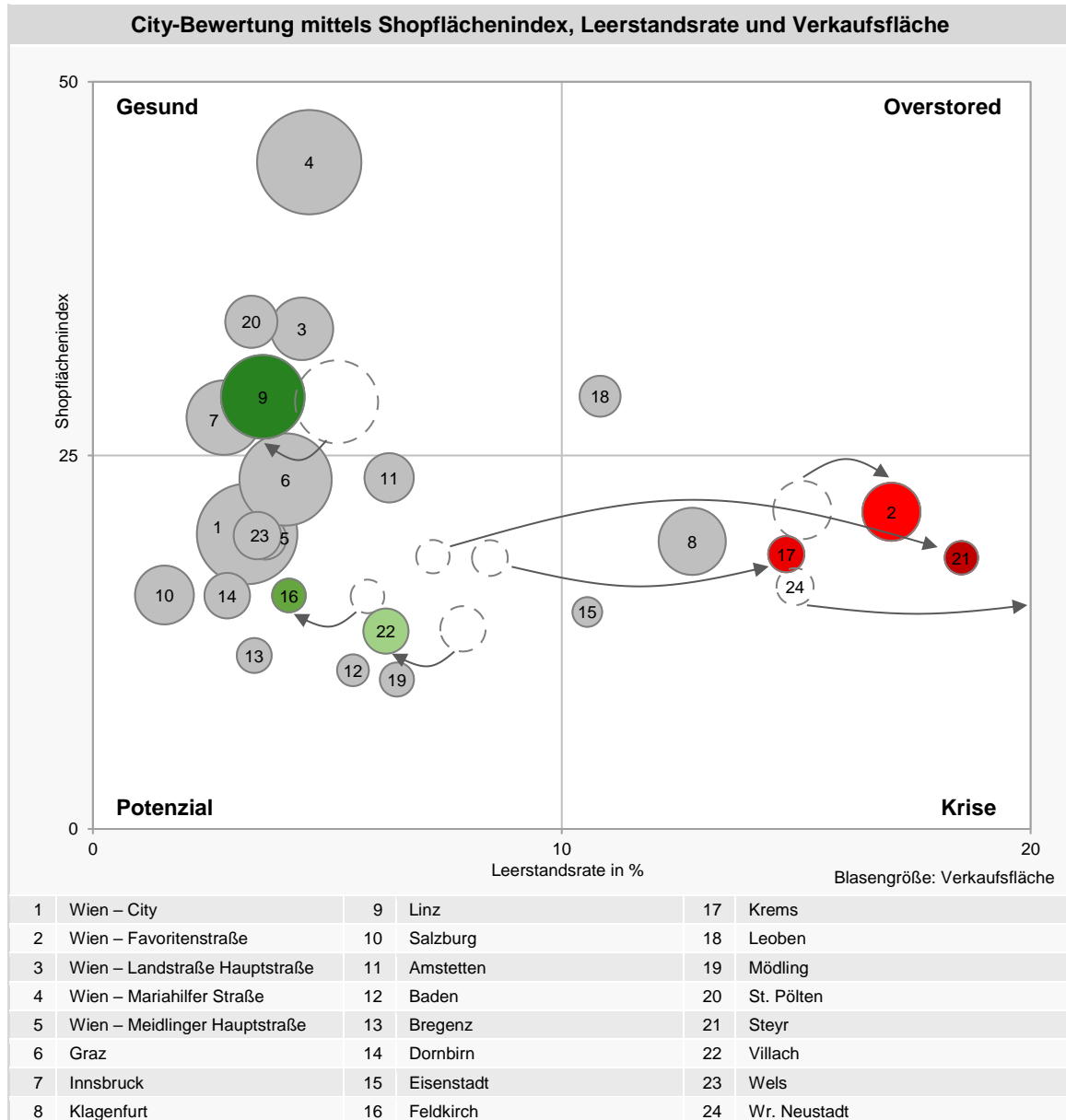
Nach einer starken Platzierung im letzten Jahr konnte die historische Salzburger Innenstadt nun erstmals den ersten Platz (mit 1,5 %) im Ranking der Leerstandsquoten einnehmen. Auffällig war bereits die Entwicklung in den letzten vier Jahren, die von Abnahmen gekennzeichnet war. Einen ähnlichen zeitlichen Verlauf der Leerstandsquoten legte auch Innsbruck hin, welche nun an zweiter Stelle (mit 2,8 %) rangiert. Die „traditionellen“ Citys/Geschäftsbereiche der jährlichen Studie mit niedrigen Quoten, wie die Wiener Meidlinger Hauptstraße und die Stadt Dornbirn, veranschaulichen in diesem Beobachtungszeitraum eine doch für sie untypische Zunahme (+ 1,9 % bzw. + 1 %). Dornbirn kann trotzdem den dritten Platz verteidigen. Auf den weiteren Rängen finden sich – wie groß-teils schon in den vergangenen Jahren – die Wiener City, Bregenz und Wels. Weitere Großstädte wie Graz und Linz besitzen ebenso passable Werte; auffällig sind jedoch die Zunahmen der Leerstandsquoten in den Wiener Bereichen respektive Einkaufsstraßen.

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 13,8 %, das heißt, es wechselt somit jedes Geschäft im Schnitt alle 7 Jahre seinen Auftritt – eine Zahl, die die Dynamik dieser stationären Branche und allgemein des Handels wohl sehr gut beschreibt. Grundsätzlich nimmt die Fluktuationsrate mit abnehmender Stadtgröße (und dem damit verfügbaren Markt) zu. Städte mit hohen Entwicklungstendenzen (im Rahmen von Projekten) bilden in diesem Zusammenhang die Ausnahme. Am aktivsten im letzten Jahr waren die Städte Wiener Neustadt und Steyr sowie die Wiener Favoritenstraße mit Werten von über 20 %. 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 Handlungsstrukturen wie die Wiener City, Salzburg, Bregenz und Baden haben sich im Vergleich zum Vorjahr wenig verändert und veranschaulichen Werte um die 10 % (in A-Lage noch 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. Dornbirn über einen niedrigen Wert von 6,4 % in A-Lage, in der gesamten Innenstadt wird hingegen ein deutlich höherer Wert von 14,5 % erreicht. Ähnliches trifft auf Feldkirch und Wels zu. Eine diversifizierte Betrachtung der Ergebnisse ist daher unumgänglich. In einigen Innenstadtbereichen wie in Wr. Neustadt, Leoben, Krems und Spittal/Drau 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 im diesjährigen Beobachtungszeitraum den höchsten Wert (13,5 %) seit Beginn der Dokumentation. Auch in der A-Lage erhöhte sich die Dynamik (2019: 11,7 %; Vorjahr: 8,8 %), es gab jedoch bereits Jahrgänge mit höheren Quoten in der A-Lage (2016/17: 12,4%).

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 Leerstandsrate im aktuellen Beobachtungsjahr maßgeblich.

Zu den „gesunden“ Geschäftsbereichen zählen insbesondere die Wiener Mariahilfer Straße und 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 Amstetten. Beide weisen einen eher durchschnittlichen Shopflächenindex auf, welcher im weiteren Sinne durch die Weitläufigkeit des Geschäftsgebietes determiniert wird.

Leoben befindet sich als einziges Ensemble der Primär-/Sekundärstädte im Quadranten rechts oben in der Grafik. Hier setzt bereits der Effekt eines „Overstorings“ ein: eine Überdimensionierung der Shops im Verhältnis zur Stadtgröße. Dies wird mit dem verfügbaren Flächenangebot der integrierten Shopping Mall LCS und der überdurchschnittlichen Leerstandsrate der Innenstadt begründet. Es wäre anzudenken, durch Umnutzungen (ehemaliger) Shops und Umstrukturierungen von Geschäftsbereichen bestehende Freiflächen bzw. Leerstandsflächen zu reduzieren.

Ein Flächenerweiterungspotenzial gibt es unter Umständen in Innenstädten mit geringer Leerstandsrate und geringem Shopflächenindex, welche im Quadranten links unten ersichtlich sind. Eine Vielzahl der Citys finden sich in diesem Bereich wieder: Wiener Innenstadt, Meidlinger Hauptstraße, die Hauptorte des „Ländles“, Dornbirn und Bregenz, die Thermenregion-Gemeinden Baden und Mödling sowie Wels. Die Stadt Salzburg und insbesondere Feldkirch und Villach 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 Krems und Steyr, die eine Zunahme von Leerständen zu verzeichnen haben. Diese sind mittlerweile in den Quadranten „Krise“ abgerutscht.

Im Quadranten rechts unten liegen Innenstädte, die grosso modo über Flächenressourcen verfügen, die derzeit der Markt nicht annimmt, und die sich bei genauer Betrachtung in einer unweigerlichen „Krise“ mit Adaptionsschwierigkeiten befinden. Neben den bereits erwähnten Citys von Krems und Steyr sind – wie auch schon in den Vorjahren – die innerstädtischen Geschäftsbereiche von Klagenfurt, Eisenstadt, Wiener Neustadt sowie die Wiener Einkaufsdestination Favoritenstraße zu nennen. Ein Blick auf die Historie zeigt, dass die „Verweildauer“ in diesem Quadranten zeitlich recht ausgedehnt ist. Krisen-geschüttelte 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). Kein Geschäftsensemble hat seinen Quadranten in positiver Hinsicht gewechselt; hier kam es generell nur zu minimalen Verbesserungen hinsichtlich der City-Bewertung (Linz, Feldkirch, Villach; in der Grafik grün dargestellt). Zwei Innenstädte (Wr. Neustadt, Steyr) 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 Leerstandsquote nicht mehr in der o.a. Grafik abgebildet werden. Wien Favoritenstraße und Krems werden – entsprechend ihrer Werte/Ergebnisse – in etwas hellerem Rot dargestellt.

Zu den „Gewinnern“ zählt die Stadt Villach, die großflächige, ungenutzte Shops (u.a. ehemalige C&A an BAWAG) weitervermitteln konnte, allerdings (durch eine neuerliche Verkaufsflächenreduktion) Einbußen im Shopflächenindex hinnehmen musste. Auch Feldkirch und Linz konnten ihre Freiflächen besser füllen respektive nachnutzen als andere Geschäftsensembles der Primär-/Sekundärstädte. Zu den deutlichsten „Verlierern“ in Anbetracht der Vorjahreserhebung zählen Wr. Neustadt und Steyr, welche mit den bedeutsamsten Zugewinnen von Leerständen in der diesjährigen Studie konfrontiert sind. Dies wird in Wr. Neustadt begründet mit der Schließung von Müller Drogerie sowie weiteren namhaften Filialisten (z.B. Eduscho/Tchibo, Gerry Weber, s.Oliver) im Zentrum. Die oberösterreichische Stadt Steyr ist von einem Umschwung geprägt: Mit dem Hey! Steyr eröffnete eine starke Konkurrenz und auch der city point befindet sich in einer Repositionierung. Generell veranschaulichen beide Städte, Wr. Neustadt und Steyr, starke periphere Entwicklungstendenzen, die in einer Ausdünnung des Zentrums resultieren. Auch Krems befindet sich in



der Umstrukturierungsphase, die durch das innerstädtische EKZ Steiner Tor und das Bühl Center geprägt wird. Während in Krems der Leerstand in einzelnen Einkaufsstraßen immer mehr zum Problem wird (u.a. durch die Abwanderung von Müller Drogerie), ist für die Wiener Favoritenstraße eine – zumindest kurzfristige – Entspannung der Lage in Sicht. So wird bereits auf dem Tlapa-Grundstück neu entwickelt und auch das Columbus Center wird neu am Markt positioniert.

Generell ist zu beobachten, dass sich die Einzelhandelsensembles tendenziell von der Mitte weg bewegen, 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.

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