

Pressekonferenz

City Retail Health Check 2020

Studienvorstellung von Standort + Markt und Handelsverband

Freitag, 28. Februar 2020, 09.30 Uhr
Handelsverband, Großer Saal, Alser Straße 45, 1080 Wien

Im Pressebereich unter www.handelsverband.at finden Sie den Inhalt der Pressemappe sowie Fotos der Pressekonferenz zum kostenfreien Download.

Ihre Gesprächspartner

**Mag. Hannes LINDNER****Geschäftsführer, Standort + Markt Beratungsgesellschaft**

Hannes Lindner ist seit 1998 geschäftsführender Gesellschafter von Standort + Markt. Er studierte Betriebswirtschaft und Marketing in Wien, danach widmete er sich der Standortoptimierung internationaler Filialnetze sowie der standorttechnischen Beurteilung von Handelsimmobilien. Lindner sieht sich als analytisches und kommunikatives Bindeglied zwischen der Handelslandschaft und der Immobilienwelt.

**Dr. Roman SCHWARZENECKER****Gesellschafter, Standort + Markt Beratungsgesellschaft**

Roman Schwarzenegger studierte Raumordnung und Raumforschung am Institut für Geographie der Universität Wien. Danach erfolgte der Berufseintritt beim Beratungsunternehmen Standort + Markt, wo er seit 2002 als Gesellschafter und seit 2004 als Prokurist fungiert. Seit 2016 ist der Geschäftsstraßen-Experte zudem Generalsekretär des Austrian Council of Shopping Centers (ACSC) in Baden.

**Ing. Mag. Rainer WILL****Geschäftsführer, Handelsverband Österreich**

Ende 2014 übernahm Rainer Will die Geschäftsführung im Handelsverband. Zuvor war er u.a. im Kabinett des Vizekanzlers und Wirtschaftsministers als wirtschaftspolitischer Berater, beim AWS (Austria Wirtschaftsservice) sowie in diversen Managementpositionen in der Privatwirtschaft tätig. Will ist akademischer Beirat der FH St. Pölten und des MCI (Management Center Innsbruck). Er studierte Betriebswirtschaft an der WU Wien und der London School of Economics.

Pressemitteilung

Bundesweiter City Retail Health Check 2020: Leerstand ist Kaiser. Quote in Innenstädten steigt auf 7,4%.

Neue Studie von Standort + Markt in Kooperation mit dem Handelsverband gibt Einblick in handelstechnische Verfassung heimischer Städte. Salzburg, Innsbruck und Dornbirn mit geringstem Leerstand.

Wien, 28.02.2020 – Seit 2013 erfasst Standort + Markt in den 20 größten Städten Österreichs einmal jährlich sämtliche Shopflächen und verfügt damit über ein unabhängiges Monitoring zum Zustand und den Veränderungen der österreichischen Cities. Der jährliche "S+M City-Retail Health Check" geht mittlerweile in seine siebende Runde. Durch die genaue Analyse von 24 Geschäftsbereichen mit insgesamt 13.344 Shops auf einer Fläche von über zwei Millionen Quadratmetern plus 16 ausgewählten Kleinstädten liegt eine sehr hohe Transparenz zum Shopflächen-Geschehen in Österreich vor. Wie sehen die Ergebnisse nun im Detail aus?

"Die rückläufige Flächenentwicklung ist stiller Zeuge der veränderten Konsumgewohnheiten. Der Modehandel verliert an den eCommerce, während die Gastronomie zulegt. Wachstumskaiser ist der Leerstand. Wir beobachten dabei ein Auseinanderdriften der Städte. Die gesunde Mitte geht mehr und mehr verloren, während die Konzentration an den Rändern zunimmt", so Handelsverband-Geschäftsführer Rainer Will.

Shopflächenrückgang hält an

Die Gesamtheit der City-Shopflächen ist heuer zum zweiten Mal in Folge (seit Beginn der Erhebungen 2013) nicht mehr gewachsen, sondern hat sich gegenüber dem Vorjahresbestand um 0,1 % reduziert. Dieser Wert ist zwar nicht alarmierend, flankiert aber 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 verwendet. Diesbezüglich im Trend liegt die Umwandlung in Büros, Arztpraxen, Betreuungsreinrichtungen und sonstige Dienstleistungen fernab des Handels", erklärt Standort + Markt Geschäftsführer Hannes Lindner.

Die größten Flächenzugewinne der letzten Jahre sind in der Wiener Landstraße/Hauptstraße (+7,2%), in Leoben (+4,9%) und in der Wiener Mariahilfer Straße (+4,1%) zu verzeichnen. Villach (-9,7%), Wiener Neustadt (-6,1%) und Wels (-3,8%) haben die stärkste Gesamtverkaufsflächenreduktion erfahren.

Shopflächen-Mix: Modehandel unter Druck, Gastronomie legt zu

Interessant ist auch die Betrachtung des Branchenmix im Zeitablauf. So ist zuletzt etwa der Modeeinzelhandel stärker unter Druck geraten. 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. Modegeschäfte sind die angestammte Bastion der Innenstädte, aber sie kommen durch den eCommerce unter Beschuss. Selbiges gilt für den Buchhandel. Von einer Krise kann allerdings keine Rede sein.

Wachstumskaiser ist indes der Leerstand, hier lag der Anteil 2014 noch bei 4,5%, 2019 bereits bei 7,3%. Der Anteil der Gastronomie stieg zwar stetig, dafür aber sehr langsam von 12,7% (2014) auf 13,2% (2019) an.

Leerstand: Tourismus-Hochburgen top, Sekundärstädte mit Problemen

Die Leerstandsrate liegt in den 24 betrachteten Innenstadtbereichen mit 5,9% etwas höher als in Österreichs Shopping Centern (4,5%). In den Toplagen beträgt der Gesamtwert 5,3%. Die durchschnittliche

Leerstandsquote inklusive Kleinstädte-Sample erhöht sich auf 7,4%, da 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 2 Prozentpunkten. Der jahrelange Abwärtstrend mit steigenden Leerstandsquoten in der Gesamtbetrachtung setzt sich damit weiterhin fort", erläutert Standort + Markt Gesellschafter **Roman Schwarzenegger**.

Zudem wird der Tourismus zu einem immer wichtigeren Erfolgsfaktor für den stationären Einzelhandel. 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 haben überwiegend Sekundarstädte wie Wiener Neustadt, Steyr, Krems und Eisenstadt – mit hohem Verkaufsflächenaufkommen respektive dezentralen Einzelhandelsentwicklungen an der Peripherie. Aber auch die Wiener Favoritenstraße verfügt nach wie vor über eine hohe Leerstandsrate von 17%.

Kleine Cities wieder als attraktive Retail-Standorte ins Rampenlicht rücken

Zu den gesunden Geschäftsbereichen zählen in Österreich insbesondere die Wiener Mariahilfer Straße sowie die Landstraße Hauptstraße, St. Pölten, Linz und Innsbruck. Auch Salzburg und insbesondere Feldkirch und Villach konnten im Vergleich zum Vorjahr ihre jeweilige Leerstandsrate erfolgreich reduzieren und haben sich somit deutlich besser positioniert. Sie haben viele großflächige, ungenutzte Shops erfolgreich weitervermittelt. Feldkirch und Linz konnten ihre Freiflächen ebenfalls besser füllen respektive nachnutzen.

Einbußen gibt es vor allem für die Innenstädte von Krems und Steyr, die eine Zunahme von Leerständen zu verzeichnen haben. Die innerstädtischen Geschäftsbereiche von Klagenfurt, Eisenstadt, Wiener Neustadt sowie die Wiener Einkaufsdestination Favoritenstraße befinden sich in einer Umstrukturierungsphase, haben jedoch allesamt Potenzial.

Jetzt geht es jedenfalls darum, die Hausaufgaben zu machen, um dieses Potenzial zu heben und die kleinen Citys wieder als attraktiven Standort für Shops ins Rampenlicht zu rücken. Dies erfordert allerdings richtige Investitionsbereitschaft, ein Umfärben von Parkbänken oder reine Marketingaktionen reichen nicht aus. Vielmehr braucht es breit akkordierte Regionalinitiativen mit langfristiger Perspektive.

Spannend ist in diesem Zusammenhang der sogenannte Halo-Effekt: So führt eine starke stationäre Präsenz im Handel dazu, dass die Kunden in derselben Region auch online vermehrt bei diesem Händler einkaufen. Der Effekt gilt aber auch umgekehrt: Wer seine stationären Geschäfte schließt, muss auch mit Online-Umsatzeinbußen rechnen.

Der Handel hält jedenfalls weiterhin am Wunsch fest, auch in Innenstädten – egal ob groß oder klein – stationäre Geschäfte zu betreiben und präsent zu sein. Was sind nun die Hausaufgaben der Cities?

- Moderne zeitgemäße Shopflächen
- Problemlose Anlieferung
- Solide Anfahrbarkeit & Parkmöglichkeiten
- Abgestimmte Ladenöffnungszeiten
- Zentrale Ansprechperson im Anmietungsprozess
- Zeitgemäße Mietvertragsgestaltung mit fairen Konditionen

Was erwartet der Handel von der Politik?

- "FairCommerce" – gleiche Spielregeln für alle, auch für den Online-Handel
- Abschaffung der Mietvertragsgebühr
- Reform der Raumordnung (Oberösterreich als Vorbild)
- Einführung von Tourismuszonen auch in Wien
- Eingriffe in Einkaufsstraßen nur mit Augenmaß und stets mit Einbeziehung der Händler
- Gezielte Leerstandsbekämpfung durch entsprechende Regionalinitiativen

Regionalinitiativen zur Stärkung des stationären Handels erforderlich

Der Handelsverband ist ebenso wie Standort + Markt in entsprechende Regionalinitiativen zur Stärkung des stationären Handels eingebunden, etwa in Niederösterreich in Kooperation mit Landeshauptfrau Mikl-Leitner. Auch auf Bürgermeister-Ebene gibt es laufende Gespräche, um die jeweiligen Herausforderungen bestmöglich zu meistern.

"Handel findet immer dort statt, wo die Menschen sind. Die Politik muss dafür sorgen, dass die Steuern dort eingehoben werden, wo auch die Konsumenten sitzen. Weg mit Gebühren aus dem Jahre Schnee, die für den beschäftigungsintensiven Mittelstand ein Klotz am Bein sind. Nur so kann man sich Innovationen leisten und sich am Markt behaupten. Es geht um nichts weniger als unsere digital sichtbaren Juwelen der Stadt- und Ortskerne, die Nahversorgung sicherstellen und Arbeitsplätze stiften", so das Fazit von **Rainer Will**.