



Bewertung  
ImFokus

# Retail – Quo Vadis?

**Handel ist Wandel.** Eine Weisheit, die sich in den letzten 60 Jahren regelmäßig bewahrheitet hat.



## Wolfgang M. Fessl

Wolfgang M. Fessl ist Geschäftsführer bei [Reinberg & Partner](#). Insgesamt verfügt er über mehr als 20 Jahre Erfahrung im nationalen und internationalen Immobiliengeschäft. Fessl ist allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Immobilienreuhänder (Makler), Member der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), zertifiziert nach CIS Immovert und Recognised European Valuer (RELV).

Kolumne: Wolfgang M. Fessl

**W**ar der Handel in der Nachkriegszeit noch kleinteilig strukturiert, so wurden die Greißler bereits ab 1960 durch den „billigen Laden“ des Herrn Wlaschek verdrängt, der fünf Jahre später bereits über 100 davon installiert hatte. Nicht alle Konzepte des Lebensmittel- und Hartwarenverkaufs konnten sich durchsetzen. Der genossenschaftliche Einkauf im Rahmen des „Konsum“ fand im Jahr 1995 nach etwa 20 Jahren ein jähes Ende. 1976 entstand an der Wiener Stadtgrenze das größte Einkaufszentrum Österreichs. Damals eine hochriskante Investition – im Zuge der Planung hatte man die Befürchtung, dass nur eine Handvoll Leute in überbreiten Gängen flanieren würde...

All diese Entwicklungen passierten vermutlich im Auftrag der Kunden, jedenfalls nicht gegen deren Wunsch.

Die Käufer hatten also die Auswahl zwischen dem Einkauf in der Innenstadt, am Stadtrand im Einkaufszentrum, oder über den Quells-Katalog. Doch auch Kataloge fanden durch



Foto: Adobe Stock

den steigenden Onlinehandel ein jähes Ende. Anfangs nur stiefmütterlich behandelt, stellt dieser mittlerweile einen Anteil von etwa zwölf Prozent des inländischen Handelsvolumens. Und auch der Onlinehandel treibt seltsame Blüten: Wurden bisher im Wesentlichen reale Waren gehandelt, änderte sich das im Jahr 2019, als zum ersten Mal ein rein digitales Kleid für etwa 9.000 Euro verkauft wurde. Ein silbrig schimmerndes Etwas, das ausschließlich als Datei existiert. Über die Sinnhaftigkeit von NFT mag sich jeder selbst eine Meinung bilden.

## Wohin geht die Reise?

In Tirol hat man bis vor kurzem noch immer stark an die Zukunft der klassischen Kaufhäuser geglaubt, zumindest offiziell. Obwohl dieses Konzept in Österreich nie so recht auf-

gegangen ist. Weder Stafa noch Steffl konnten jemals reüssieren, und auch vom Gerngross ist keine Erfolgsgeschichte bekannt, auch wenn es ihn als Kaufhaus schon lange gibt. Ob die deutschen Kaufhäuser mehr Zukunft haben, bleibt abzuwarten.

Und wie wollen wir, die Kunden, die den Wandel in den letzten Jahren maßgeblich getragen haben, in Zukunft einkaufen? Wir wollen Dinge lokal erstehen, so wie wir es immer getan haben, und gleichzeitig eine Auswahl internationaler Händler, für den Online-Einkauf. Wir wollen Dinge online kaufen und im Geschäft auf eine andere Größe umtauschen oder zurückgeben. Mit jedem Endgerät, vom Telefon bis zum Smart-TV. Wir wollen unsere Online-Käufe auch in der Stadt abholen

können, Zahlungsvarianten von Prepaid bis zur Teilzahlung, Lieferzeiten im Stundenbereich. Kurz: die komplette Verzahnung des Online-Handels mit dem Stationären plus ein Maximum an Digitalisierung. Was uns noch nicht klar ist: Das hat mit Waren nur bedingt zu tun und umfasst eine Menge an Dienstleistung, die auch etwas kosten wird. Es gilt abzuwarten, ob das in den Handelsmargen Deckung findet.

Wenn man sich allerdings die Vorstandstagen der großen Warenhandelskonzerne ansieht, dann wird ohnehin schnell klar, dass der nächste Quartalsbericht mehr Gewicht hat als die Bedürfnisse der Generation Alpha oder generell der Kunden. Die Einkaufszentren jedenfalls werden in Zukunft mehr Funktionen erfüllen müssen: werbewirksame Auslage, Showroom, Warendemonstration, Vorführbereich, Kundendienst, Werkstatt, Abholzentrum, Lager und vieles mehr. Bei genauer Betrachtung eigentlich genau das, was eine Innenstadt auch bietet ...

Jedenfalls glaube ich nicht daran, dass wir uns alle mit VR-Brillen verkleidet im Metaverse tummeln und rein digitales Klopapier kaufen, weil uns ein NFT-Guru versichert, dass es knapp wird. Hoffentlich nicht. ■