

Bundesweiter City Retail Health Check 2021: Leerstandsquote in Innenstädten steigt auf 7,5%

[Wirtschaft](#) | 2. März 2021



Neue Studie gibt Einblick in handelstechnische Verfassung heimischer Städte. Wiener Mariahilfer Straße mit geringstem Leerstand. Erste Corona-Effekte in Ortskernen zeichnen sich ab.

[Wien](#) (OTS) – Seit 2013 erfasst Standort + Markt in den 20 größten Städten Österreichs 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 achte Runde. Durch die Analyse von 24 Geschäftsbereichen plus 16 ausgewählten Kleinstädten mit insgesamt 13.327 Shops auf einer Fläche von über zwei Millionen Quadratmetern liegt eine sehr hohe Transparenz zum Shopflächen-Geschehen in Österreich vor. Wie sehen die Ergebnisse für 2021 nun im Detail aus?

*“Die rückläufige Flächenentwicklung der letzten 10 Jahre ist stiller Zeuge der veränderten Konsumgewohnheiten. Der Modehandel verliert an den eCommerce und Corona verstärkt diese Entwicklung. Gleichzeitig nimmt der Bekleidungssektor in den innerstädtischen Toplagen noch immer fast die Hälfte der Handelsflächen ein. Die Gastronomie konnte in den letzten Jahren ordentlich zulegen, leidet seit 2020 aber ebenfalls stark unter den Corona-Lockdowns. Wachstumskaiser ist der Leerstand. Die Leerstandsquote in den österreichischen Innenstädten liegt mittlerweile bei 7,5%. Und: Die tatsächlichen Auswirkungen von Covid-19 werden wir erst ab der zweiten Jahreshälfte 2021 sehen”, fasst Handelsverband-Geschäftsführer **Rainer Will** die wichtigsten Studienergebnisse zusammen.*

Shopflächenrückgang hält an

Mittlerweile finden sich nur mehr 10 Geschäftsbereiche, die eine positive Shopflächenentwicklung aufweisen. Der Flächenverlust war insbesondere in den letzten beiden Jahren deutlich spürbarer als in den Jahren zuvor. Die größten Flächenzugewinne sind in Dornbirn, der Wiener Landstraßer Hauptstraße, in Amstetten und in der Wiener Mariahilfer Straße zu verzeichnen. Krisengeschüttelte Innenstädte der letzten Jahre mit hohen Leerstands- und Fluktuationsraten wie Steyr, Villach und Wiener Neustadt haben auch 2020 eine Gesamtverkaufsflächenreduktion erfahren.

Angesichts der Veränderung des Branchenmix bei Primär- und Sekundärstädten wird deutlich, dass das Kurzfristbedarfsangebot in den österreichischen Cities – wenn auch nur leicht – zunimmt. *“Die Bekleidungsbranche hingegen hat deutliche Verluste hinnehmen müssen, seit 2014 ist deren Anteil auf 29% gefallen. Diese Veränderung fiel signifikanter aus als in jeder anderen Branche. Der Bekleidungssektor hat rund 72.500 m² Verkaufsfläche in den letzten 7 Jahren verloren, ist aber weiterhin die mit Abstand dominanteste Branche im Mix”,* erklärt Standort + Markt Geschäftsführer **Hannes Lindner**.

Leerstandsrate steigt moderat auf 7,5%

Die Leerstandsrate der Innenstadtbereiche liegt mit 5,9% etwas höher als in Österreichs Shoppingcentern (4,5%). *“Die durchschnittliche Leerstandsquote inkl. Kleinstädte-Sample erhöht sich auf 7,5%, da Kleinstädte grundsätzlich eine signifikant höhere Leerstandsrate aufweisen und daher auch nur bedingt mit den Groß- und Sekundärstädten vergleichbar sind. Insgesamt hat sich die Leerstandsrate in Primär- und Sekundärstädten seit dem letzten Jahr kaum erhöht, in den A-Lagen kam es sogar zu einer leichten Verbesserung. Es bleibt allerdings abzuwarten, welche Auswirkungen die Covid-19 Pandemie auf das Shopflächengerüst der Cities haben wird”,* sagt Standort + Markt Gesellschafter **Roman Schwarzenecker**.

Traditionell liegen Salzburg, Innsbruck und die Wiener City – allesamt Tourismus-Hochburgen mit entsprechend hoher Passantenfrequenz – auf den vorderen Plätzen des Städtevergleiches. Im Corona-

Jahr 2020 sind es genau diese Cities, die die höchsten Leerstandszugewinne zu verzeichnen haben. Als problembehaftet werden auch Sekundärstädte mit hohem Verkaufsflächenaufkommen respektive dezentralen Einzelhandelsentwicklungen an der Peripherie angesehen, etwa Wiener Neustadt, Steyr und Krems. Kleinstädte mit hoher innerstädtischer Leerstandsquote wie Bruck an der Leitha, Knittelfeld oder Liezen fallen ebenso in diese Kategorie.

Zu den diesjährigen "Gewinnern" zählen die Geschäftsbereiche der Wiener Favoritenstraße und Mariahilfer Straße sowie die Innenstadt von Leoben. Zu den "Verlierern" zählen Krems, Dornbirn und Wiener Neustadt, welche mit den stärksten Zugewinnen von Leerständen in der diesjährigen Studie konfrontiert sind. *"Generell ist zu beobachten, dass sich die Einzelhandelsensembles tendenziell von der Mitte wegbewegen, 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"*, so **Schwarzenecker**.

Die Ruhe vor dem Sturm?

Was leiten wir aus den umfangreichen Zahlen ab? *"Zum einen hat sich herausgestellt, dass die Auswirkungen der Pandemie noch nicht auf der stationären Shopfläche angekommen sind, die Leerstandsquote in den Cities blieb gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt betrachtet nahezu unverändert. Erst nach dem Stopp von staatlicher Unterstützungsleistungen wird sich zeigen, welche Shops tatsächlich weiterhin offenbleiben oder aber von der Bildfläche verschwinden. Hier erwarten wir in den kommenden Beobachtungsperioden definitiv eine erhöhte Dynamik, die sich sowohl im Leerstand als auch in einer deutlich erhöhten Fluktuationsrate bemerkbar machen"*, ist **Hannes Lindner** überzeugt.

Was erwartet der Handel von den Regulatoren?

"Corona befeuert nicht nur den eCommerce, sondern mittelfristig auch die Stadt- und Ortskernverödung. Der Handelsverband hat bereits zum Jahreswechsel das Motto für 2021 mit "Leben und Wirtschaften mit dem Virus" ausgegeben. Durch eine Branchendifferenzierung sollen Kollateralschäden bestmöglich eingedämmt werden. Neben der Arbeitsplatzsicherheit sind hier auch soziale und psychologische Faktoren zu nennen. Die staatlichen Hilfen federn zwar das Schlimmste ab, jetzt braucht es aber auch Planungssicherheit und damit eine Strategie für den Weg in die Zukunft. Nur so können wir verhindern, dass die Coronakrise unsere Städte ökonomisch leerfegt", gibt **Rainer Will** die Marschrichtung vor.

Daher hat der Handelsverband das AID-Modell ausgearbeitet – einen umfassenden Corona-Masterplan mit 3 Schwerpunkten:

1. Arbeitsplätze retten, Arbeitsplätze sichern & Arbeitsplätze schaffen

Entscheidend ist, die 600.000 Arbeitsplätze im österreichischen Handel nachhaltig abzusichern und zukunftssicher aufzustellen. Die Kurzarbeit ist essenziell, um Jobs zu retten. Flankierend dazu braucht es einen befristeten **Covid-Arbeitsplatzsicherungs-Bonus** für die Zeit nach dem Ende der Kurzarbeit, um Jobs dauerhaft zu sichern. Zur Förderung neuer Beschäftigungsverhältnisse empfiehlt der HV einen temporären **Covid-Arbeitsplatzschaffungs-Bonus** in Form eines finanziellen Zuschusses oder eines Erlasses der Sozialversicherungsbeiträge für Arbeitgeber.

2. Insolvenzen verhindern, Eigenkapital stärken & Investitionsanreize setzen

Die Politik hat durch staatliche Hilfen wesentlich zum Erhalt des Wirtschaftsstandortes beigetragen. Mit einer stärkeren Verankerung der 'zweiten Chance' in den staatlichen Corona-Maßnahmen, **präventiven Restrukturierungsmöglichkeiten** und einem leichteren Zugang zu Eigenkapital würde man ein wichtiges Signal setzen, idealerweise schon bevor die Insolvenzregelungen wieder in Kraft gesetzt werden. Das wäre ein win-win für den österreichischen Wirtschaftsstandort und alle Beteiligten – Arbeitnehmer, Arbeitgeber, Banken, Gläubiger und Zulieferbetriebe. Mit dieser Maßnahme sollen 7.500 Handelsbetriebe, die coronabedingt mit dem Geschäftsbetrieb in Schieflage geraten sind und heuer aufgeben müssten, aufgefangen werden.

3. Digitalisierung vorantreiben & digitales Fair Play schaffen

Die heimische Wirtschaft bewegt sich in einem Korsett an strengen Vorgaben, während die internationalen Online-Giganten frei wie ein Vogel agieren können. Wir müssen sicherstellen, dass Europa seine Verbraucherinnen und Verbraucher nicht länger als Kunden an digitale Giganten anderer Regionen der Welt verliert und obendrein noch Steuergutschriften nachschickt und den Abfall der Drittstaatsendungen auf eigene Kosten entsorgt. Die Einführung der digitalen Betriebsstätte in der Europäischen Union ist daher überfällig, wenn die EU-Kommission will, dass unsere Wirtschaft im digitalen, globalen Wettbewerb morgen noch eine Rolle spielen soll. Diese Maßnahme soll einen Beitrag leisten, um Österreich unter die EU Top 10 im Bereich der Digitalisierung zu katapultieren und zum Innovation-Leader zu machen. Gleichzeitig soll damit dem Kaufkraftabfluss von fast 60% im Onlinehandel entgegengewirkt und die **steuerliche Gleichstellung von Old Economy (23%) und New Economy (9%)** erreicht werden.

“Darüber hinaus ist es jetzt an der Zeit, endlich die Vereinfachung des Zuschlagswesens im Handelskollektivvertrag und die Abschaffung der Mietvertragsgebühr anzugehen”, so Rainer Will abschließend.

Der vollständige “S+M City-Retail Health Check 2021” kann ab 9.3.2021 auf www.handelsverband.at bestellt werden.

Rückfragen & Kontakt:

Handelsverband
Mag. Gerald Kuehberger, MA
Pressesprecher
Tel.: +43 (1) 406 22 36 – 77
gerald.kuehberger@handelsverband.at
www.handelsverband.at

Julia Gerber, MA
Communications Managerin
Tel.: +43 (1) 406 22 36 – 80
julia.gerber@handelsverband.at
www.handelsverband.at