

# NÖN.at

**Quelle:** NÖN.at

**Adresse:** <https://www.noen.at/niederoesterreich/wirtschaft/geschaefte-hohe-leerstandsquote-in-krems-und-wiener-neustadt-baden-redaktionsfeed-geschaeftswelt-leerstand-ortskernbelegung-innenstadt-baden-innenstadt-krems-innenstadt-wiener-neustadt-redaktion-251640810>

**Datum:** 02.03.2021, 15:55

## GESCHÄFTE

# Hohe Leerstandsquote in Krems und Wiener Neustadt

Die Leerstandsquote in Krems und Wiener Neustadt ist mit 19,6 bzw. 28,8 Prozent weiterhin sehr hoch. Generell schrumpften die Innenstadt-Geschäftsflächen in NÖ-Städten im Vorjahr um 1,6 Prozent. Laut Beratungsunternehmen Standard+Markt und Monitoring "City-Retail Healthcheck 2021" gehe die Tendenz im Handel Richtung "Lagerhaus statt Kaufhaus" und "City ohne Handel". Der Gastronomie könnte eine Themenführerschaft bei der Revitalisierung von Orts- und Stadtkernen zukommen.

Von **Norbert Oberndorfer**. Erstellt am 02. März 2021 (15:43)

## Altstadt von Krems a. d. Donau

(  Ben Faist/Pixabay )

Allen Unkenrufen zum Trotz stehen gleich viele Geschäftsflächen in Österreichs Städten leer wie im Vorjahr. Die Leerstandsquote liegt aktuell bei 5,9 Prozent. Auch die Fluktuationsrate (Anm: Anzahl der Shops, die sich verändert hat) sei mit 13,6 Prozent "noch auf einem üblichen Niveau", sagen Roman Schwarzenecker und Hannes Lindner von Standort+Markt. Das in der Stadt Baden ansässige Beratungsunternehmen hat in seinem aktuellen Monitoring "City-Retail Healthcheck 2021" sämtliche Geschäftsflächen in den größten Städten Österreichs untersucht, unter anderem St. Pölten, Amstetten, Mödling, Baden, Krems und Wiener Neustadt.

## "Wachstumskaiser Leerstand"

"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 Monitoring-Ergebnisse in einer Aussendung zusammen..

## Tendenz Richtung "Lagerhaus statt Kaufhaus"

Generell schrumpften die City-Shopflächen im Vorjahr um 1,2 Prozent und liegen aktuell auf Stand vom Jahr 2015. Der Einzelhandel-Shopflächenanteil ist seit 2014 mit 5,4 Prozent gesunken, besonders große Städte und A-Lagen sind betroffen. Das Geschäfts-Sterben und die Orts-/Stadtkern-Verödung werde sich in den nächsten Jahren fortsetzen, sagen Schwarzenecker und Lindner.

Die Tendenz gehe Richtung "Lagerhaus statt Kaufhaus" und "City ohne Handel". Es brauche sinnvoll Shop-Nachnutzungs-Varianten, und eine Transformation der Shopflächen (Ordination, Büro Praxis, Storage) in Richtung Multifunktionalität, um die Stadt- und Ortskerne zu beleben. Dabei könnte künftig die Gastronomie "bis zu einer gewissen Größe" die Themenführerschaft übernehmen.

Insgesamt wurden 13.327 Geschäfte auf 2.064.400 m<sup>2</sup> Shopflächen bundesweit im aktuellen Monitoring erhoben. 36 Prozent aller Flächen liegen dabei in Wien. Neben Wien-Mariahilfer Straße und Wien-City bieten die Städte Graz, Linz und Innsbruck die meisten Geschäftsflächen, wobei Linz mit 82.500m<sup>2</sup> Geschäftsflächen in A-Lage gleich nach Wien-Mariahilferstraße (129.000

m2) liegt.

## **Stadt-Domäne wankt: Mode am Prüfstand**

Speziell die Bekleidungsbranche musste in den vergangenen sieben Jahren ordentlich Federn lassen: Im gesamten Branchenmix schrumpften die Mode-Geschäftsflächen von 33,0 Prozent in 2014 auf 28,8 Prozent in 2020. Marken wie XYZ, OVS, Dressmann, Pimkie oder Forever Young haben sich aus dem Markt schon zurückgezogen. Als Gründe für den starken Schwund nennen Schwarzenacker und Lindner die starke e-Commerce-Konkurrenz (Onlineversandhandel für Schuhe, Kleidung etc.) der letzten Jahren, die durch Corona nochmal verstärkt wurde.

Die Gastronomie-Flächen sind hingegen von 12,8 auf 13,4 Prozent im Jahr 2020 leicht gestiegen. Dafür sorgten unter anderem auch die Systemgastronomie mit bis zu 700 m<sup>2</sup> großen Restaurants in Shopping Center.

Die Branchen Wohnungseinrichtung, Elektro und Telekom stagnieren seit 2014. "Ersatznutzungen" durch Gastro und Dienstleistung (Banken, Friseure, Kosmetiker) sind leicht gestiegen. Der Einzelhandel-Shopflächenanteil ist seit 2014 mit 5,4 Prozent gesunken, besonders große Städte und A-Lagen sind betroffen.

## **"Problemstädte" in NÖ: Krems und Wiener Neustadt**

In Niederösterreich konnten nur Amstetten und St. Pölten ihre Geschäftsflächen ausbauen. St. Pölten profitierte von größeren Geschäftsbereiche mit geringem Leerstand.

Als "Problemstädte" hinsichtlich Rückgang der Geschäftsflächen und Leerstände gelten neben Steyr in Oberösterreich, die Städte Krems a.d. Donau und Wiener Neustadt. Mit 19,6 Prozent in Krems und 28,8 Prozent in Wiener Neustadt sind die Leerstände hier am höchsten in dem Monitoring von Standort+Markt.

Die Zuwächse und Verluste bei City-Shopflächen in Quadratmeter in untersuchten NÖ-Städten im Vergleich zum Vorjahr.

- Amstetten: plus 4,2 Prozent - A-Lage: 20.600 m<sup>2</sup>, B/C-Lage: 31.200 m<sup>2</sup>
- St. Pölten: plus 0,5 Prozent - 25.900 m<sup>2</sup>, 31.300m<sup>2</sup>
- Mödling: minus 1,2 Prozent - 14.800 m<sup>2</sup>, 10.400 m<sup>2</sup>
- Baden: minus 2 Prozent - 11.100 m<sup>2</sup> , 13.500 m<sup>2</sup>
- Krems: minus 4,2 Prozent - 21.200 m<sup>2</sup>, 6.500 m<sup>2</sup>
- Wiener Neustadt: minus 7,1 Prozent - 19.400 m<sup>2</sup>, 10.800 m<sup>2</sup>

## Corona und Lockdown-Effekte

Im ersten, harten Lockdown waren 60 Prozent der Geschäfte geschlossen, in den Städten sogar 78 Prozent. Damit verlor der Einzelhandel rund 113 Millionen Euro pro Tag, die Gastronomie geschätzte 44 Millionen Euro, heißt es von Standort+Markt. Dieser Umsatz sei nicht zur Gänze aufholbar, glauben Schwarzenecker und Lindner.

Das Konsumentenverhalten habe sich während der Pandemie verändert (mehr e-Commerce, Regionaleinkauf). Viele Shops zogen sich aus dem Markt zurück (Klier, Golfino, Runnerspoint, Mardeo...). Es dürfte viele "Zombie-Unternehmen" geben, die die Krise nicht überstehen werden.

## Zukunft: On-Demand-Produktion

Schwarzenecker glaubt, dass künftig die Wirtschaft in Richtung "On-Demand"-Produktion gehen wird. Der Kunde bestellt online oder in Showrooms die Ware, die dann (bei Bekleidung maßgeschneidert) produziert wird. So könnten Fehlmengen vermieden werden. "Wir werden uns alle an der Nase nehmen können, damit wir künftig die Welt ökologisch und ökonomisch gut versorgen können", sagt Schwarzenecker.