

Ruhe vor dem Sturm bei City-Retailflächen

Leerstandsquote noch unverändert

von Stefan Posch

Die Leerstandsquote in den Cities blieb laut einer Studie von Standort + Markt gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt nahezu unverändert (5,9 Prozent), bei besonders touristisch geprägten Innenstädten wie etwa in Salzburg und Innsbruck ist bereits ein Anstieg der historisch niedrigen Leerstandsquoten zu verzeichnen. Das geht aus einer Analyse von Standort + Markt hervor, die heute Vormittag präsentiert wurde. Auch die Fluktuationsrate von 13,6 Prozent in den Primär- und Sekundärstädten (Städte über 20.000 Einwohner) ist mit jener des Vorjahres zu vergleichen (13,5 Prozent). Erst nach dem Stopp von staatlicher Unterstützungsleistungen wird sich laut Standort + Markt zeigen, welche Shops tatsächlich weiterhin offenbleiben oder aber von der „Bildfläche“ verschwinden. Hier erwartet Standort + Markt in den kommenden 2 Beobachtungsperioden definitiv eine erhöhte Dynamik, die sich sowohl im Leerstand als auch in einer deutlich erhöhten Fluktuationsrate bemerkbar machen werden.

Ein wesentlicher Aspekt spielt dabei zweifelsohne der E-Commerce, dessen Schlagkraft und Flexibilität just in der Pandemie auf die Probe gestellt wurde - und mit Auszeichnung bestanden hat, die Lockdown-Phasen haben den Weg zur Online-Bestellung weiter geebnet. Das hat insbesondere der City-Modehandel zu spüren bekommen, der Shopflächenanteil der Mode in den Cities der Primär- und Sekundärstädte ist von 33,0 Prozent (2014) auf zwischenzeitlich 28,8 Prozent (2020) gefallen, gegenüber dem Vorjahr ein weiteres Minus von 0,6 Prozentpunkten. Standort + Markt befürchtet, dass in den kommenden Jahren zahlreiche Flächen auf den Prüfstand kommen, womit die Cities schon mittelfristig mit deutlichen Shopflächen-Rückgängen konfrontiert sein werden. Im letzten Beobachtungszeitraum lag der Shopflächenrückgang bereits bei -1,19 Prozent, der höchste Rückgang in den letzten 3 Jahren. Sollte E-Commerce weiter an Terrain gewinnen, steuern die österreichischen Cities möglicherweise dem „Bratislava-Modell“ zu: lebendige Innenstadt mit viel Gastronomie, aber wenig Handel.