

# CITY RETAIL HEALTH CHECK 2021: DIE GESUNDE MITTE GEHT VERLOREN

Eine neue Studie gibt Einblick in die handelstechnische Verfassung heimischer Städte. Während die Wiener Mariahilfer Straße den geringsten Leerstand aufweist, zeichnen sich in den Ortskernen bereits erste Corona-Effekte ab.

Text / Gerald Kühberger

**S**eit 2013 erfasst Standort + Markt in den 20 größten Städten Österreichs sämtliche Shopflächen und verfügt damit über ein unabhängiges Monitoring zum Zustand und zu den Veränderungen der österreichischen Citys. 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.

„Die rückläufige Flächenentwicklung der letzten zehn Jahre ist stiller Zeuge der veränderten Konsumgewohnheiten. Der Modehandel verliert an den E-Commerce, und Corona verstärkt diese Entwicklung. Die Gastronomie konnte in den letzten Jahren ordentlich zulegen, leidet seit 2020 aber ebenfalls stark unter den Lockdowns. Die Leerstands-

» Die tatsächlichen Auswirkungen von Covid-19 werden wir erst ab der zweiten Jahreshälfte 2021 sehen.

«

Rainer Will  
Geschäftsführer, Handelsverband

quote in den österreichischen Innenstädten liegt mittlerweile bei 7,5 Prozent. Die tatsächlichen Auswirkungen von Covid-19 werden wir aber erst ab der zweiten Jahreshälfte 2021 sehen“, fasst Handelsverband-Geschäftsführer Rainer Will die wichtigsten Studienergebnisse zusammen.

## SHOPFLÄCHENRÜCKGANG HÄLT AN

Mittlerweile finden sich nur mehr zehn 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.

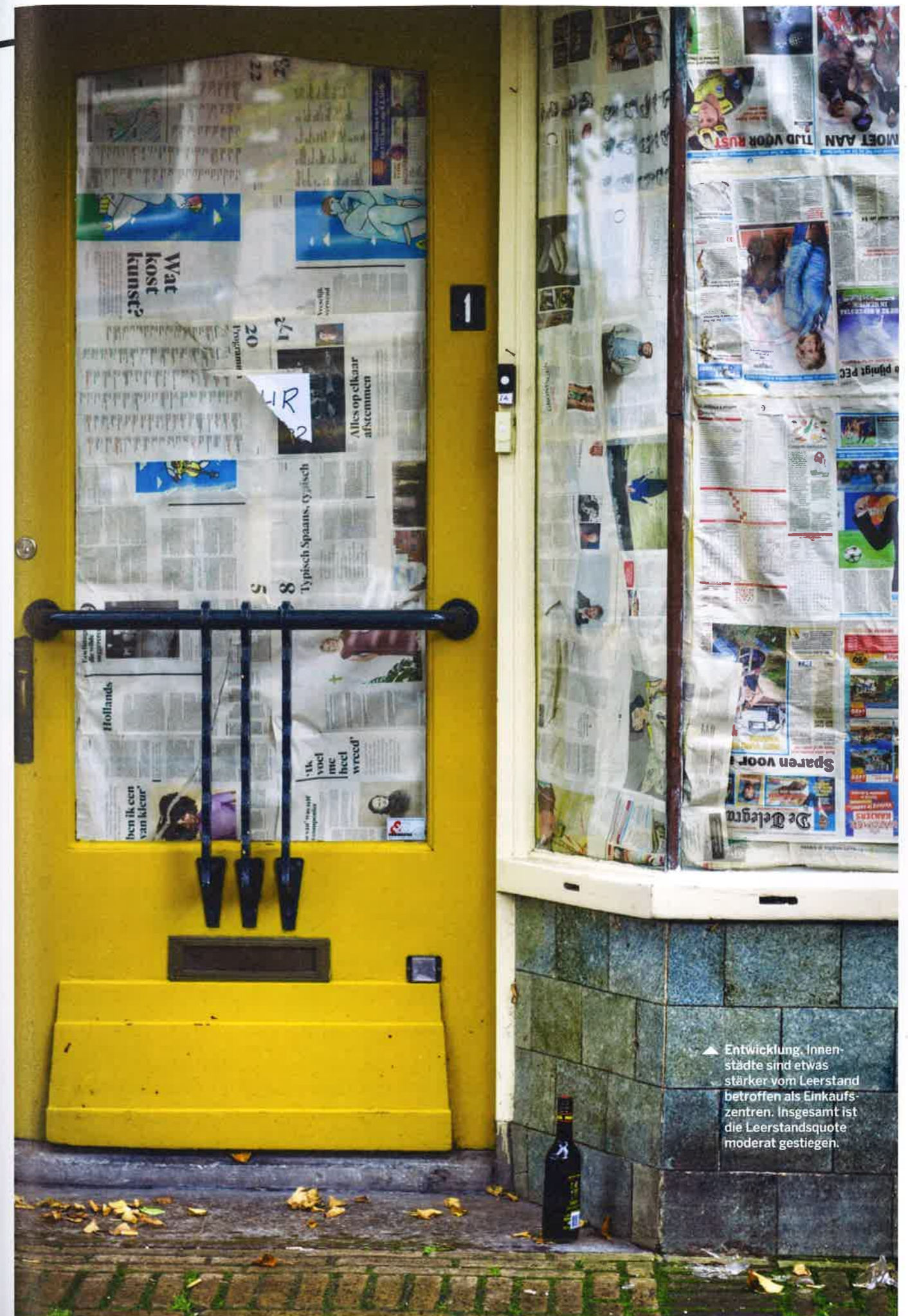
Angesichts der Veränderung des Branchenmix bei Primär- und Sekundärstädten wird deutlich, dass das Kurzfristbedarfsangebot in den österreichischen Citys – wenn auch nur leicht – zunimmt. „Die Bekleidungsbranche hingegen hat deutliche Verluste hinnehmen müssen, seit 2014 ist deren Anteil auf 29 Prozent gefallen. Diese Veränderung

fiel signifikanter aus als in jeder anderen Branche. Der Bekleidungssektor hat rund 72.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in den letzten sieben Jahren verloren, ist aber weiterhin die mit Abstand dominante Branche im Mix“, erklärt Standort + Markt-Geschäftsführer Hannes Lindner.

## LEERSTANDSRATE STEIGT MODERAT AUF 7,5 PROZENT

Die Leerstandsrate der Innenstadtbereiche liegt mit 5,9 Prozent etwas höher als in Österreichs Shoppingcentern (4,5 Prozent). „Die durchschnittliche Leerstandsquote inklusive Kleinstädte-Sample erhöht sich auf 7,5 Prozent, 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 Citys haben wird“, sagt Standort + Markt-Gesellschafter Roman Schwarzenecker.

Traditionell liegen Salzburg, Innsbruck und die Wiener City – allesamt Tourismus-Hochburgen mit entsprechend hoher Passantenfrequenz – auf ▶



▲ Entwicklung: Innenstädte sind etwas stärker vom Leerstand betroffen als Einkaufszentren. Insgesamt ist die Leerstandsquote moderat gestiegen.

Foto / Unsplash



▲ **Zuspitzung.** Im Vergleich zum abgelaufenen Beobachtungszeitraum rechnen die Experten in der kommenden Studienperiode mit mehr Fluktuation und mehr Leerstand.

den vorderen Plätzen des Städtevergleichs. Im Corona-Jahr 2020 sind es genau diese Citys, die die höchsten Leerstandszugewinne zu verzeichnen haben. Als problembehaftet werden auch Sekundärstädte mit hohem Verkaufsfächenaufkommen 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 der Mariahil-

»  
**Die gesunde Mitte geht mehr und mehr verloren, während die Konzentration an den Rändern zunimmt.**  
 «

**Roman Schwarzenecker**  
 Gesellschafter Standort + Markt

fer Straße sowie die Innenstadt von Leoben. Zu den „Verlierern“ zählen Krems, Dornbirn und Wiener Neustadt, welche mit den stärksten Zugewinnen von Leerständen 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 immer größer“, so Schwarzenecker.

### DIE RUHE VOR DEM STURM?

Was kann aus den umfangreichen Zahlen abgeleitet werden? Zum einen hat sich herausgestellt, dass die Auswirkungen der Pandemie noch nicht auf der stationären Shopfläche angekommen sind, die Leerstandsquote in den Citys blieb gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt betrachtet nahezu unverändert. Erst nach dem Stopp von staatlichen Unterstützungsleistungen wird sich zeigen, welche Shops tatsächlich offen bleiben 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 wird“, ist Hannes Lindner überzeugt.

### WAS ERWARTET DER HANDEL VON DEN REGULATOREN?

Corona befeuert nicht nur den E-Commerce, 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 fernern 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 Corona-Krise unsere Städte ökonomisch leerfegt“, gibt Rainer Will die Marschrichtung vor. ◀