

STANDORT + MARKT

## Handel zieht sich aus den Citys zurück

Von **Manuel Friedl** (mailto:m.friedl@manstein.at)

Mittwoch, 16. März 2022



Wiener Neustadt ist mit fast 30 % Leerstand das Schlusslicht im City Retail Health Check von Standort + Markt.

(/news/media/5/Wiener-Neustadt-Picturedesk-45556.jpeg)

**Die Verkaufsfläche in den österreichischen Innenstädten ist weiter rückläufig. Der Bekleidungshandel verlor in den letzten acht Jahren 15 % seiner Fläche. Profiteure sind der Lebensmittelhandel und die Gastronomie. Aber auch der Leerstand steigt deutlich.**

Vielen Unkenrufen zum Trotz: Das große Shop-Sterben ist in den Einkaufsstraßen und Stadtzentren von Bregenz bis Eisenstadt bis dato ausgeblieben. Der neue City-Retail-Report von Standort + Markt (S+M) stellt den innerstädtischen Handelsbereichen im Großen und Ganzen ein recht gutes Zeugnis aus. »Die großzügigen Unterstützungen des Staates haben offenkundig ihre Wirkung nicht verfehlt«, meint S+M-Geschäftsführer Hannes Lindner.

Die schon in den Vorjahren beobachteten Entwicklungen haben sich freilich fortgesetzt – und oft sogar beschleunigt. So ist die Verkaufsfläche in den 16 größten Einkaufsstädten mit insgesamt 24 erhobenen Shopping-Bereichen im letzten Jahr um 2 % geschrumpft, nach einem Rückgang um 1,2 % im Jahr davor. Das bedeutet, dass Flächen, die vorher vom Handel oder handelsnahen Dienstleistungen (wie etwa der Gastronomie) genutzt wurden, zu Hotels, Arztpraxen, Büros oder Wohnungen umgebaut wurden. Für Hannes Lindner ist das durchaus ein Grund für »erste Sorgenfalten«, wie er sagt.

### Branchenmix: Weniger Mode, mehr LEH und Gastro

Denn gleichzeitig wandelt sich auch die Nutzung der verbliebenen Shopflächen. Wurden bei der ersten derartigen Erhebung im Jahr 2014 noch fast drei Viertel der innerstädtischen Shopflächen (73,5 %) vom Einzelhandel genutzt, liegt dieser Wert heute nur mehr bei 67,5 %. Zwar gibt es auch innerhalb des Einzelhandels Gewinner – konkret hat etwa der Lebensmittelhandel seinen Anteil am Branchenmix in den Citys von 10,5 % (2014) auf 11,8 % ausgebaut. In der gleichen Zeitspanne hat sich aber der Leerstand von vormals 4,6 % auf nunmehr 9,0 % verdoppelt. Leicht zugelegt haben auch Freizeiteinrichtungen (von 2,8 auf 3,5 %) und Gastronomiebetriebe (von 12,8 auf 13,7 %). Und der große Verlierer? Der Bekleidungshandel, dessen Anteil am City-Branchenmix sich von 33,0 auf 28,8 % verminderte. Alleine in den beobachteten Städten bedeutet dies in absoluten Zahlen einen Verlust von 82.800 m<sup>2</sup> Mode-Verkaufsfläche.

### Top-Städte Mödling, Innsbruck und Wels

Absolutes Schlusslicht bei der Leerstandsrate ist Wiener Neustadt mit 29,5 % der City-Flächen, gefolgt von Steyr (16,5 %) und Klagenfurt (15,6 %), während sich die Städte Mödling (1,9 %), Innsbruck (2,4 %) und Wels (2,5 %) ausnehmend gut schlagen. Unter den Wiener Einkaufsstraßen rangiert die Meidlinger Hauptstraße (1,9 %) ganz vorne, noch vor der Mariahilfer Straße (3,2 %). Überproportional stark steigt der Leerstand aber generell in kleineren Städten sowie in B-Lagen, während sich der Einzelhandel immer mehr auf die City-A-Lagen konzentriert. Und dieser

Leerstand kann hartnäckig sein. Die Analyse von S+M weist nach, dass 37,6 % dieser Flächen bereits drei Jahre oder länger leer stehen. »Anstelle der über Jahre hinweg leerstehenden Mode-Boutique rückt dann möglicherweise ein Radabstellplatz, ein medizinisches Labor oder eine andere Nutzung nach«, erklärt Studien-Co-Autor Roman Schwarzenecker – und das entsprechende Ladenlokal fällt aus der Verkaufsflächenstatistik.

## Düsterer Ausblick

Für die nächsten Jahre rechnen die Experten von Standort + Markt mit einer weiteren Beschleunigung all dieser Entwicklungen. »Es wäre naiv zu glauben, dass ohne die Covid-Unterstützungsmaßnahmen die Shopflächenlandschaft heute noch in dieser Form vorliegen würde, wenn man bedenkt, welchen Aufschwung E-Commerce während der Pandemiezeit erlebt hat, wie stark das Paketvolumen gestiegen ist und wie massiv die Last-Mile-Lieferdienste aus dem Boden geschossen sind«, rechnet Roman Schwarzenecker mit einer Verschärfung der Lage nach dem Auslaufen der staatlichen Hilfsprogramme.

Auch durch die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine werde wohl »die Geldbörse der Österreicher seltener geöffnet«, befürchtet Hannes Lindner. »Wir erwarten massive Preissteigerungen bei Konsumgütern, aber auch bei Wohnen und Verkehr, was einerseits Auswirkungen auf die Ausgabenstruktur, andererseits auf das räumliche Käuferverhalten haben wird.« Da ein Großteil des Budgets in den meisten Haushalten für die lebensnotwendigen Ausgabenbereiche aufgezehrt sein werde, bleibe für das »Shoppen« oder die Gastronomie weniger Geld übrig. Profitieren werde also – wie schon in der Pandemie – abermals der Lebensmittel- und Drogeriehandel sowie der Diskontbereich.

Und auch die hohen Spritpreise werden Lindner zufolge Auswirkungen auf das Einkaufsverhalten haben. »Die laden natürlich nicht gerade zu langen Anfahrtswegen in Shopping-Paradiese ein«, glaubt der Experte. Die Gewinner dieser Situation wären abermals die nahversorgungsorientierten Anbieter in der Nähe des Wohnumfelds – auch das eine Entwicklung, die schon durch die Pandemie angestoßen wurde.