

# EINZELHANDEL VERLIERT IN INNENSTÄDTEN WEITER AN BODEN

Immer mehr Innenstadtflächen gehen für den Einzelhandel verloren. Wie der **City Retail Health Check 2022** von **Standort + Markt** zeigt, hat die Pandemie den Flächenschwund für die meisten Branchen verschärft.

Text / Rainer Brunbauer-Lehner

**D**er Einzelhandel verliert in Österreichs Städten buchstäblich weiter an Boden. Im Jahr 2021 sind in den heimischen Innenstädten mehr als 54.000 Quadratmeter an Verkaufsflächen des Einzelhandels verloren gegangen. Das entspricht einem Rückgang von fünf Prozent. Die Leerstandsquote ist auf 7,4 Prozent gestiegen. Zu diesen Ergebnissen kommt der City Retail Health Check 2022, die jährliche Studie über die 20 größten heimischen Städte von Standort + Markt. Die Untersuchung wurde zum neunten Mal durchgeführt und analysiert Daten von etwa 13.200 Shops auf einer Fläche von mehr als zwei Millionen Quadratmetern. In den Innenstadtbereichen liegt die Leerstandsrate demnach mit aktuell 6,1 Prozent (2020: 5,9 Prozent) etwas höher als in Shoppingcentern mit 4,4 Prozent (2020: 4,5 Prozent). „Auch wenn das ganz große Geschäftssterben bis dato ausgeblieben ist“, warnt Roman Schwarzenegger, Gesellschafter von Standort + Markt, „bleibt abzuwarten, welche Auswirkungen die Pandemie und aktuell die hohe Inflation auf das Shopflächengerüst der Citys haben werden.“

Denn seit 2020 ist der Flächenverlust deutlicher zu spüren als in den Jahren davor. Der Anteil der Retail-Shopflächen an den Gesamtflächen lag 2014 noch bei 73,5 Prozent. Inzwischen ist er auf 67,5 Prozent gesunken. Herausgefordert waren zuletzt besonders Städte, die vor der Pandemie vor allem vom Tourismus profitierten. Der Einbruch der Nächtigungszahlen bescherte nämlich beispielsweise Salzburg einen Sprung der

Leerstandsrate um fünf Prozentpunkte von 1,6 Prozent im Jahr 2020 auf zuletzt 6,6 Prozent. Dem ebenfalls stark touristisch geprägten Innsbruck gelang es 2021, den Abschwung besser abzufedern: Die Leerstandsrate beträgt dort – nach einem merkbaren Anstieg 2020 – wieder gute 2,4 Prozent, während in der Wiener City die Leerstandsrate moderat von 3,4 auf 4,5 Prozent anstieg.

Ohnehin schon krisengeschüttelte Innenstädte mit hohen Leerstands- und Fluktuationsraten in den letzten Jahren – wie Steyr und Wiener Neustadt – blieben auch 2021 nicht von einer Gesamtverkaufsflächenreduktion verschont.

Die größte Herausforderung hat weiterhin Wiener Neustadt zu meistern. Mit 29,5 Prozent Leerstand belegt es den letzten Platz im aktuellen Ranking: „Eine Leerstandsrate von über einem Fünftel weisen zudem Bruck an der Leitha, Knittelfeld, Liezen und St. Veit an der Glan auf. Zu den „Sorgenkindern“

» **Mittlerweile finden sich nur mehr 10 Geschäftsbereiche, die eine positive Shopflächenentwicklung aufweisen.**



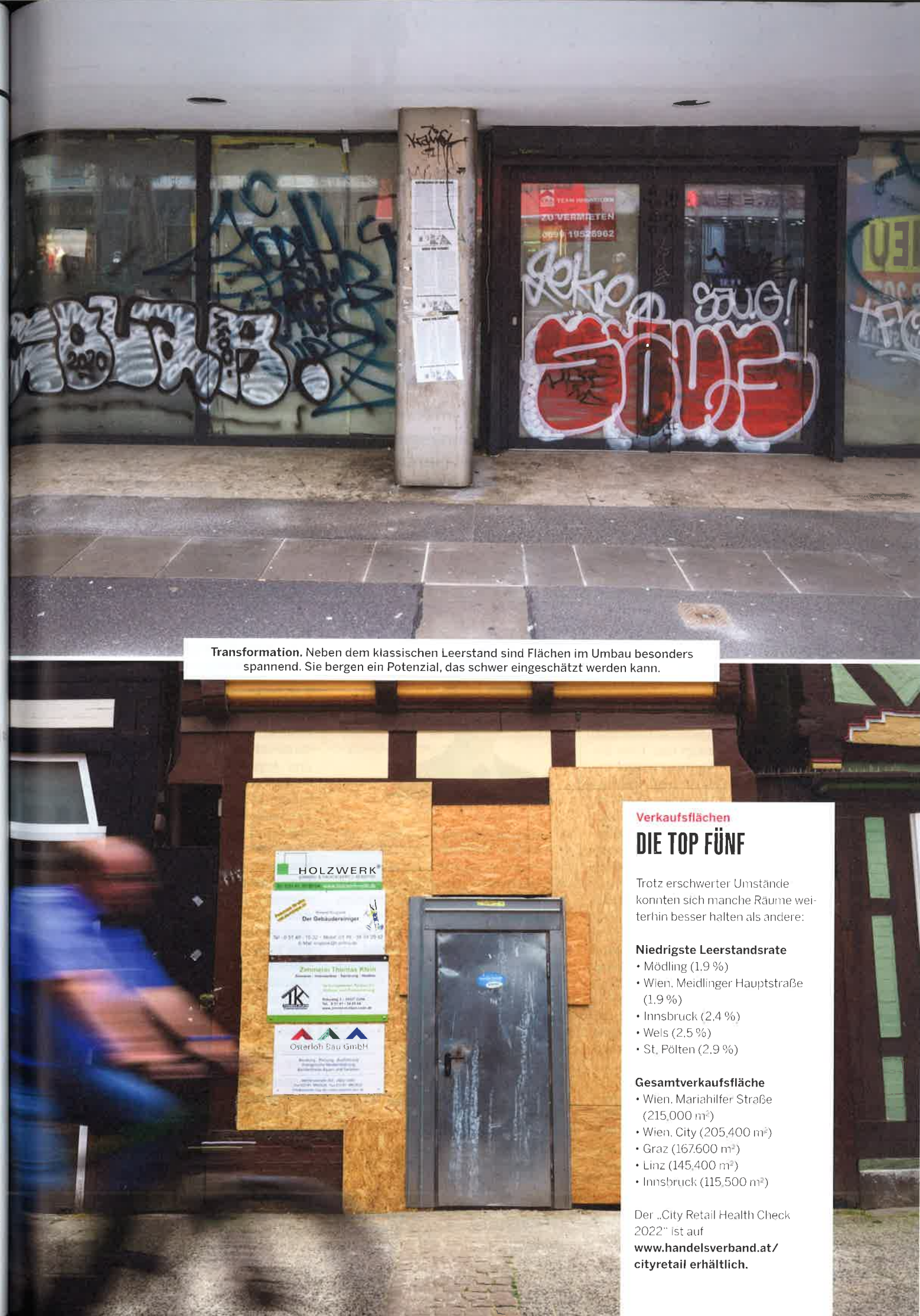
Hannes Lindner  
Geschäftsführer Standort+Markt

mit deutlich erhöhten Werten zählen 2021 neben der Salzburger Innenstadt auch die Wiener Landstraßer Hauptstraße und Bregenz“, sagt Schwarzenegger.

Unterschiede zeigen sich nicht nur regional, sondern auch branchenabhängig: „Das Kurzfristbedarfsangebot – sprich der Lebensmittelhandel – nimmt laufend zu. Die Bekleidungsbranche kämpft hingegen mit deutlichen Verlusten. Diese Veränderung fiel signifikanter aus als in jeder anderen Branche“, sagt Hannes Lindner, Geschäftsführer von Standort + Markt. Seit 2014 ist der Anteil des Bekleidungshandels von 33 Prozent auf 29 Prozent gefallen. Allein der Modehandel hat in den letzten acht Jahren rund 82.500 Quadratmeter Verkaufsfläche verloren.

„Der Bekleidungssektor nimmt – auch aufgrund von langfristigen Mietverträgen – in den Innenstädten zwar noch immer fast die Hälfte der gesamten Geschäftsfläche im Einzelhandel ein, er hat aber in den letzten beiden Corona-Jahren massiv an den Onlinehandel verloren“, erklärt Handelsverband-Geschäftsführer Rainer Will einen Aspekt des Strukturwandels. Doch selbst für den Fall künftig deutlich niedriger Corona-Fallzahlen rechnet er damit, „dass viele Geschäfte des nicht-lebensnotwendigen Handels auch im Sommer 2022 einen Überlebenskampf führen werden“. Denn neben Corona befeuert mit dem Ukraine-Krieg schon die nächste Krise einen Kaufkraftverlust, der auch für Händler zur Belastung wird (mehr dazu auf Seite 28): „Der Flächenschwund im Non-Food-Handel wird sich inflationsbedingt fortsetzen“, befürchtet der Handelsverband-Geschäftsführer daher.

Foto: / Picturedesk



**Transformation.** Neben dem klassischen Leerstand sind Flächen im Umbau besonders spannend. Sie bergen ein Potenzial, das schwer eingeschätzt werden kann.

## Verkaufsflächen DIE TOP FÜNF

Trotz erschwelter Umstände konnten sich manche Räume weiterhin besser halten als andere:

### Niedrigste Leerstandsrate

- Mödling (1,9 %)
- Wien, Meidlinger Hauptstraße (1,9 %)
- Innsbruck (2,4 %)
- Wels (2,5 %)
- St. Pölten (2,9 %)

### Gesamtverkaufsfläche

- Wien, Mariahilfer Straße (215.000 m<sup>2</sup>)
- Wien, City (205.400 m<sup>2</sup>)
- Graz (167.600 m<sup>2</sup>)
- Linz (145.400 m<sup>2</sup>)
- Innsbruck (115.500 m<sup>2</sup>)

Der „City Retail Health Check 2022“ ist auf [www.handelsverband.at/cityretail](http://www.handelsverband.at/cityretail) erhältlich.