

# Immer mehr Handelsleerstände werden neuen Branchen zugeführt



- Transaktionsvolumen 2022 bei rund vier Milliarden Euro
- Handelsflächen müssen oft neuen Branchen zugeführt werden

**D**er österreichische Immobilienmarkt erreichte 2022 ein Transaktionsvolumen von rund vier Milliarden Euro. Rund neun Prozent, etwa 350 Millionen Euro, entfiel dabei auf Einzelhandelsprojekte. 2021 lag diese Zahl noch bei 17,8 Prozent (bei einem Volumen von 4,550 Milliarden Euro).

Während High-Street-Lagen florieren, werden die Nachnutzungen für B- oder C-Lagen aber immer schwieriger. „Es gibt in Österreich derzeit etwa 36.800 Einzelhandelsgeschäfte. Echte expansive Formate orten wir kaum noch“, erklärt RegioPlan-Geschäftsführerin Romina Jenei im REGAL-Gespräch. Nachsatz: „Flächen suchen noch Diskont-Linien wie Action, Tedi oder Kik.“ Die Expansion bei den LEH-Standorten sei dagegen mit Vorsicht zu bewerten. „Hier sehen wir mittlerweile vor allem Standort-Abtausche und -Optimierungen.“ Dazu gehen immer mehr Verkaufsflächen vom Netz. „Seit 2014 sprechen wir von einem Minus von zwei Prozent jährlich.“

Auch die Analyse von Standort+Markt-Gesellschafter Dr. Roman Schwarzenecker fällt ähnlich aus. „Generell muss festgestellt werden, dass der große Run auf die Handelsflächen (derzeit) vorüber ist. Am meisten Potenzial



sehen wir in den meist innerstädtischen Quartiersentwicklungen.“ Dabei sei in den Bundesländern, die sich durch rigide Raumordnung ausgezeichnet haben, etwa in Vorarlberg, die Nachfrage am größten, aber: „Generell ist der Nachfragedruck aber deutlich geringer als beispielsweise vor zehn Jahren.“

Immer schwieriger werden auch etwaige Nachnutzungen. „Handels-Leerstände werden immer mehr vom Bereich Dienstleistungen übernommen. Eine Nachnutzung des klassischen Handels wird immer unwahrscheinlicher. Da geht es vielmehr um Friseur-Geschäfte, Lokale, Bildung oder Betreuung. Wobei immer mehr kleinere Fläche rund um 200 m<sup>2</sup> gefragt sind“, so Jenei weiter. Sie fordert mehr Flexibilität der Eigentümer. „Sie müssen sich bewegen, sich von der Handelsweiternutzung oft verabschieden.“

Beispielhaft zeigt Schwarzenecker die Nachnutzung von Zielpunkt und bauMax. „Wir schätzen, dass etwa 15 Prozent der Zielpunkt Märkte noch keine Nachnutzung erfahren haben, wobei auch einigen die Einzelhandelsnutzung entzogen wurde. Aus eine Filiale wurde beispielsweise die Ordination eines Augenarztes. Bei bauMax ist unseres Wissens nach nur noch eine ehemalige Fläche (in Leoben) noch nicht verwertet. Auch hier werden nicht alle Filialen weiterhin mit Einzelhandel bespielt, ein ehemaliger Mega-bauMax ist nun beispielsweise eine Lagerfläche der NÖM.“