

# Einzelhandelsflächen in Österreichs Innenstädten gehen zurück

NEWS, HANDEL, FOTO | Redaktion | 16.03.2023

In den wichtigsten Einkaufsstraßen hat der Handel 2022 erneut rund 1.600 Quadratmeter verloren. Vor allem die Mariahilfer Straße in Wien bereite Sorgen.



V.l.n.r.: Rainer Will, Roman Schwarzenecker und Hannes Lindner © LEADERSNET/G. Langegger

Seit zehn Jahren erfasst "Standort+Markt" in den 20 größten Städten Österreichs sämtliche Shopflächen und verfügt über ein eigenständiges Monitoring zum Zustand und die Veränderungen der heimischen Ballungszentren. Am Donnerstag wurde gemeinsam mit dem Handelsverband der jährliche "S+M City Retail Health Check" vorgestellt.

24 Geschäftsbereiche (Einkaufsstraßen) plus 16 ausgewählte Kleinstädte mit insgesamt 13.240 Shops auf einer Fläche von über zwei Millionen Quadratmetern wurden analysiert, um damit das Shopflächengeschehen in Österreich aufzuzeigen.

## Rückgang der Shopflächen setzt sich fort

Die veränderten Konsumgewohnheiten, die Pandemie und die aktuelle Teuerungskrise befeuern der Analyse zufolge die rückläufige Entwicklung der Handelsflächen und den Strukturwandel, der die Stadt- und Ortsbilder immer unverkennbarer trifft.

"Der Leerstand in den wichtigsten Einkaufsstraßen des Landes ist zwar von 7,4 Prozent auf 6,8 Prozent zurückgegangen, das liegt aber vor allem daran, dass viele Geschäftslokale nach einem Leerstand nun in einer Umbauphase stecken, die oftmals weg vom Retail und hin zu anderen Nutzungen führt. Das belegt auch der fortschreitende Verkaufsflächenverlust. In den wichtigsten

Einkaufsstraßen haben wir im Handel 2022 erneut rund 1.600 Quadratmeter verloren", fasst Handelsverband-Geschäftsführer Rainer Will zusammen.

"Allein im Mode- und Schuhhandel ist die Verkaufsfläche im letzten Jahrzehnt um 16 Prozent eingebrochen. Der Bekleidungssektor nimmt zwar in Innenstädten noch immer fast die Hälfte der gesamten Einzelhandelsflächen ein, er hat aber 2020 und 2021 stark an den Onlinehandel verloren. Schuld daran sind jedoch in erster Linie ausbleibende Reformen, die den stationären Handel in Österreich stärker belasten als die Retailer:innen in den meisten anderen EU-Ländern. Durch die Teuerung hat sich nochmals ein Multiplikator der Aufwände gebildet. Manche Nahversorger:innen und Kleinhändler:innen sind zwar am Papier in Betrieb, allerdings drückt die Kostenbelastung die geöffnete Türe zu", so Will.

## **Der Städtevergleich**

"Angesichts der Veränderung des Branchenmix in den heimischen Primär- und Sekundärstädten wird auch deutlich, dass das Kurzfristbedarfsangebot – sprich der Lebensmittelhandel – in den letzten Jahren zugenommen hat. Die Bekleidungsbranche kämpft hingegen mit deutlichen Flächenverlusten, seit 2014 ist deren Anteil von 33 Prozent auf 28,5 Prozent gefallen. Diese Veränderung fiel gravierender aus als in jeder anderen Branche. Der Modehandel hat in den letzten neun Jahren rund 88.000 Quadratmeter Verkaufsfläche verloren", erklärt Standort+Markt Geschäftsführer Hannes Lindner.

Aktuell finden sich demnach nur mehr neun Einkaufsstraßen, die eine positive Shopflächenentwicklung aufweisen. Der Flächenverlust war 2020 und 2021 deutlich spürbarer als in den Jahren zuvor, hat sich aber 2022 zumindest eingebremst. Die größten Flächenzugewinne in den letzten neun Jahren sind in der Wiener Landstraße Hauptstraße, der Wiener City (Innenstadt), Dornbirn, in Amstetten und in Linz zu verzeichnen.

Krisengeschüttelte Innenstädte der letzten Jahre mit hohen Leerstands- und Fluktuationsraten wie Steyr oder Wiener Neustadt hatten seit 2014 zweistellige Verkaufsflächenrückgänge zu verkraften. Das österreichische Verkaufsflächenranking wird weiterhin von der Mariahilfer Straße in Wien angeführt. Allerdings hat die größte Einkaufsstraße des Landes in den letzten beiden Jahren deutlich an Verkaufsfläche verloren (Minus fünf Prozent) und liegt nur noch knapp vor der Wiener City.

## **Fazit**

"Die Shopflächen in den Cities schrumpfen. Und das Jahr für Jahr. Die derzeitige Situation stufen wir als heikel ein. Wir blicken besorgt auf die Shopbetreiber:innen, die von einem Krisenmodus in den nächsten schlittern. Gerne würden wir Mut und Zuversicht aussprechen, befürchten aber, dass nicht nur wirtschaftlich bei manchen Marktteilnehmer:innen die Segel gestrichen werden, sondern auch emotional. Die Turbulenzen im Shopflächenmarkt können sich damit umfassender gestalten, als wir sie heute vermuten", so das Fazit von Hannes Lindner.