Österreichs Verkaufsflächen schrumpfen

65 Prozent der Flächen in Wiener Geschäftsstraßen Einzelhandel zuzuordnen

von Leon Protz

65 Prozent der Flächen in Wiener Geschäftsstraßen Einzelhandel zuzuordnen © AdobeStock

22 innerstädtischen Einzelhandelsensembles standen in der S+M Publikation Wiener Geschäftsstraßen 2022 im Fokus. Folgende Gesamtaussagen lassen sich daraus ableiten: In jüngerer Vergangenheit haben sich österreichweit die Verkaufsflächen grosso modo verringert. Während anfänglich der Rückgang in Streulagen stattfand und daher kaum spürbar war, dehnt er sich nunmehr auch auf innerstädtische Lagen aus. So verzeichneten die 20 größten innerstädtischen österreichischen Einzelhandelsensembles von 2020 auf 2023 einen Rückgang von über 2 Prozent. Shopping Malls blieben hingegen stabil bzw. fielen leicht, die einzige Ansiedlungsform, die noch ein Verkaufsflächenwachstum zu verzeichnen hatte, waren die Fachmarktgebiete. 65 Prozent der Flächen aller erhobenen Betriebe innerhalb der Wiener Geschäftsstraßen werden für den Einzelhandel genutzt. Der Rest entfällt auf Gastronomie- (14 Prozent) oder Dienstleistungsflächen (7 Prozent), wird für sonstige Freizeitnutzung (4 Prozent) verwendet oder steht leer (10 Prozent inkl. Flächen im Umbau). Der Einzelhandelsanteil (EH-Anteil) ist im Vergleich zu den vergangenen Erhebungen weiter zurückgegangen: 2004 wurden noch gut 71 Prozent als klassische Einzelhandelsfläche genutzt, gegenwärtig sind es nur noch 65 Prozent, wobei sich der Rückgang eher beschleunigt. Die nächste zu behandelnde und oftmals von großem medialen Interesse geprägte Maßzahl ist die
Leerstandsquote. Spitzenreiter im negativen Sinn ist derzeit die Hernalser Hauptstraße, hier stehen 17,7 Prozent der Flächen leer. Dieser Wert hat sich seit der letzten Erhebung um fast 6 Prozentpunkte verschlechtert, dies ist auch Wien-weit gesehen die negativste Entwicklung. Am positivsten hat sich im Übrigen der Zentralbereich Floridsdorf entwickelt, der seine Leerstandsquote um 13,2 Prozentpunkte verringert hat. Dies ist allerdings weniger auf den dort prosperierenden Handel, sondern vielmehr daraufhin rückführbar, dass 2017 leerstehende Flächen (z.B. ehemaliges Shopping Center ES-Einkaufspitz) nun anderen Nutzungen zugeführt wurden. Ebenfalls hohe Leerstandsquoten weisen die Reinprechtsdorfer Straße und die Äußere Mariahilfer Straße auf, beide auch mit stark negativer (jeweils über 4 Prozentpunkte) Tendenz seit 2017. Kaum Leerstand gibt es hingegen (bereits traditionell) in der Meidlinger Hauptstraße (2,2 Prozent). Die großen Destinationen City und Mariahilfer Straße weisen jeweils etwa 4 Prozent leerstehende Flächen auf und performen somit besser als der Wien-Durchschnitt.