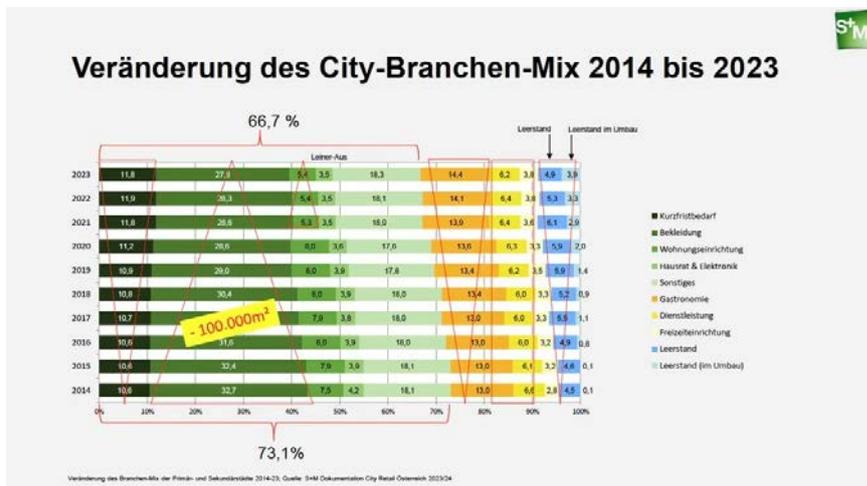


Leerstände forcieren Transformationen



Die Shopflächen gehen zurück, 2023 gab es 9000 m² weniger an Retailflächen

von Elisabeth K. Fürst

Bei der Veränderung des Branchen-Mixes sieht man die Entwicklungen. © Standort+Markt

In der 11. Ausgabe des von Standort + Markt jährlich für den Handelsverband erhobenen "S+M City Retail Health Check" zeigt einen weiteren Flächenrückgang bei einem Rückgang der Leerstandsquote. Entwarnung für den Retail ist das keine, denn das Straßenbild hat sich bereits geändert. Analysiert wurden 24 Einkaufsstrassen plus 16 Kleinstädten. Die Shopflächen verzeichneten dabei im letzten Jahr einen generellen Rückgang von 9.000 m². "Der Trend des Shopflächenrückgangs setzt sich das sechste Jahr in Folge fort. In den wichtigsten Einkaufsstrassen haben wir 2023 im Handel erneut rund 9.000 m² verloren. Dabei sind 90 Prozent der Ortskerne und Peripherien in den ländlichen Regionen noch gar nicht berücksichtigt, wo sich das tatsächliche Ausmaß aufgrund langer Laufzeiten bei Miet- und Pachtverträgen erst noch zeigen wird", sagt Handelsverband-Geschäftsführer Rainer Will, schießt aber hinterher: "Positiv ist, dass auch die Leerstandsquote in den 40 untersuchten Innenstädten des Landes von 6,8 Prozent auf 6,7 Prozent minimal zurückgegangen ist. 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, etwa Arztpraxen oder Friseursalons. Der Leerstand geht also leicht zurück, aber die Flächen gehen weg vom Handel." Das österreichische Verkaufsflächenranking wird weiterhin von der Mariahilfer Straße in Wien mit 210.500 m² angeführt. Die Leerstandsquote liegt mit 4,9 Prozent (Vorjahr: 5,3 Prozent) etwas höher als in Österreichs Shoppingcentern (4,6 Prozent; Vorjahr: 4,4 Prozent). Den niedrigsten Leerstand hat Mödling, den höchsten Steyr.

Die Lage für Händler:innen bleibt herausfordernd, denn es gibt Fluktuationsraten von mehr als 15 Prozent in großen Citys wie Innsbruck und Klagenfurt bzw. von knapp 20 Prozent z.B. auch in der A-Lage von Eisenstadt. Den Einzelhändler:innen, Dienstleistern und Gastronomen steht das Wasser bis zum Hals.

Kumuliert man den harten Leerstand der Primär- und Sekundärstädte (4,9 Prozent) mit in Umbau befindlichen Leerstehungen (3,9 Prozent), so liegen wir zwischenzeitlich bei 8,8 Prozent Gesamtleerstand. Nur 2021 lag dieser Wert mit 9 Prozent noch höher. Dies ist ein Grund, wieso viele Stadtbilder auch optisch von Leerstand geprägt ist. Auch viele Liegenschaftseigentümer haben nach länger andauerndem Leerstand das Handtuch geworfen und bieten die ehemalige Shopfläche nicht mehr als solche an, sondern als Büroflächen, sozialen Einrichtungen, Lagerstätten oder Arztpraxen. Ohne diese

Flächentransformationen läge der Leerstandsanteil sogar bei 12,9 Prozent.

Für die Zukunft heißt das: "Wir erwarten auch im kommenden Jahr ein Schrumpfen der Shopflächen in den Citys. Verkaufsflächenreduktion ist angesagt. Hotels, Büros oder Wohnungen könnten Shopflächen ersetzen. Es werden auch vermehrt Retail-Einzelkämpfer das Feld räumen, das Straßenbild wird sich dadurch wohl weiter deutlich ändern", prognostiziert Standort+Markt-Geschäftsführer Hannes Lindner. "Eines lehren uns die Zahlen der letzten Jahre: Shopflächen allein bestimmen nicht das Leben und die Frequenz der City; die Multifunktionalität der City kann einiges an Frequenz gut machen. City-Resilienz wird zukünftig durch City-Multifunktionalität definiert!"