

<https://www.leadersnet.at/news/77314,leerstandsquote-in-heimischen-innenstaedten-geht-weiter-zurueck.html>

Leerstandsquote in heimischen Innenstädten geht weiter zurück

Seit 2013 erfasst Standort + Markt in den 20 größten Städten Österreichs sämtliche Shopflächen und verfügt damit über ein Monitoring zum Zustand und den Veränderungen der österreichischen Ballungszentren. Der jährliche "S+M City Retail Health Check" geht in seine elfte Runde und wurde am Dienstag von Standort+Markt-Geschäftsführer Hannes Lindner, Handelsverband-Geschäftsführer Rainer Will und Standort+Markt-Gesellschafter Roman Schwarzenecker präsentiert.



Shopflächenrückgang setzt sich fort

"Der Trend des Shopflächenrückgangs setzt sich das sechste Jahr in Folge fort. Auch 2023 gab es keine Wende, in den wichtigsten Einkaufsstraßen haben wir im Handel erneut rund 9.000 Quadratmeter verloren. Dabei sind 90 Prozen 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", fasst Rainer Will, Handelsverband-Geschäftsführer, zusammen.

"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", so Will.

Allein im Modehandel ist die Verkaufsfläche in den heimischen Städten mit mehr als 20.000 Einwohner:innen im letzten Jahrzehnt um 17,8 Prozent eingebrochen. Fashion nimmt zwar in den Innenstädten noch immer fast die Hälfte der gesamten Einzelhandelsflächen ein, hat aber seit 2014 deutlich an den internationalen Onlinehandel verloren.

Städte im 10-Jahres-Vergleich

Laut Standort + Markt finden sich mittlerweile nur mehr acht Einkaufsstraßen, die eine positive Shopflächenentwicklung aufweisen. Der Flächenverlust war 2020 und 2021 deutlich spürbarer als in den Jahren zuvor, hat sich aber seit 2022 zumindest eingebremst.

Die größten Shopflächen-Zugewinne in den letzten zehn Jahren:

1. Wien, Landstraßer Hauptstraße (+6,5 Prozent)
2. Dornbirn (+5,9 Prozent)
3. Wien, City (+2,7 Prozent)
4. Amstetten (+2 Prozent)
5. Leoben (+1,4 Prozent)

Die größten Shopflächen-Verluste in den letzten zehn Jahren:

1. St. Pölten (-28,1 Prozent)
2. Wiener Neustadt (-20,9 Prozent)
3. Steyr (-17,3 Prozent)
4. Krems (-14,8 Prozent)
5. Villach (-10,7 Prozent)

Manche Städte, wie etwa St. Pölten, verzeichneten durch die Schließung von Leiner starke Verkaufsflächenrückgänge, in anderen Städten war es der massive Verkaufsflächenüberhang an der Peripherie, der zu diesen Schrumpfungsprozessen führte. Hier wurden zwischenzeitlich bereits einige Flächen vom Einzelhandels-Markt genommen und anderen Nutzungen wie z.B. für Büros, Arztpraxen oder Hotels zugeführt.

Verkaufsflächenranking

Das österreichische Verkaufsflächenranking wird weiterhin von der Mariahilfer Straße in Wien angeführt. Allerdings hat die größte Einkaufsstraße des Landes in den letzten zwei Jahren massiv an Verkaufsfläche verloren (-6 Prozent) und liegt nur noch knapp vor der Wiener City.

Top 5: Gesamtverkaufsfläche:

1. Wien, Mariahilfer Straße (210.500 Quadratmeter)
2. Wien, City (209.800 Quadratmeter)
3. Graz (168.500 Quadratmeter)
4. Linz (141.700 Quadratmeter)
5. Innsbruck (117.100 Quadratmeter)

Leerstandsquote geht erneut zurück

Die Leerstandsquote, das sind leerstehende Flächen, die keine Umbauaktivitäten aufweisen, liegt in den 24 betrachteten Innenstadtbereichen der Primär- und Sekundärstädte mit 4,9 Prozent (Vorjahr: 5,3 Prozent) etwas höher als in Österreichs Shoppingcentern (4,6 Prozent; Vorjahr: 4,4 Prozent). In Toplage respektive A-Lage beträgt der Gesamtwert gute 4,2 Prozent und befindet sich sogar leicht unter der Quote der Einkaufszentren.

"Insgesamt hat sich – und das ist definitiv erstaunlich – die Leerstandsquote im Sample aller heimischen Citys, also Primär-, Sekundär- und Kleinstädte, seit 2021 von 7,4 Prozent auf 6,7 Prozent reduziert, in den A-Lagen kam es ebenso zu einer leichten Verbesserung. Der jahrelange Abwärtstrend mit steigenden Leerstandsquoten in der Gesamtbetrachtung

hat sich also trotz multipler Krisen ins Gegenteil gedreht", so Standort+Markt-Gesellschafter Roman Schwarzenecker.

Österreichs Citys mit der niedrigsten Leerstandsquote:

1. Mödling (0,6 Prozent)
2. Feldkirch (2,0 Prozent)
3. Wien, Favoritenstraße (2,4 Prozent)
4. St. Pölten (2,7 Prozent)
5. Wien, Meidlinger Hauptstraße (2,8 Prozent)

Österreichs Citys mit der höchsten Leerstandsquote:

1. Steyr (11,6 Prozent)
2. Wiener Neustadt (10,1 Prozent)
3. Klagenfurt (9 Prozent)
4. Eisenstadt (8,9 Prozent)
5. Leoben (8,1 Prozent)

Ausblick auf 2024

"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 Experte Hannes Lindner und fügt hinzu: "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."

"Nachdem die Gewerbeanmeldungen zuletzt wieder zugelegt haben, hoffen wir heuer dennoch auf eine Trendwende. Wobei gerade junge Händler bevorzugt auf digitalere Geschäftsmodelle wie Dropshipping setzen", so Rainer Will abschließend.