

Resiliente Citys müssen vielfältig sein

Die City Retail-Leerstandsquote geht auf 6,5 Prozent zurück.

Autorin: Elisabeth K. Fürst



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 Geschäftsbereiche (Einkaufsstraßen) plus 16 ausgewählte Kleinstädte mit insgesamt 13.300 Shops. Dabei verzeichneten die Shopflächen im letzten Jahr einen generellen Rückgang von 9.000 m².

Rainer Will, Handelsverband-Geschäftsführer: „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.“

Lebensmittelhandel legte zu, Bekleidung verlor

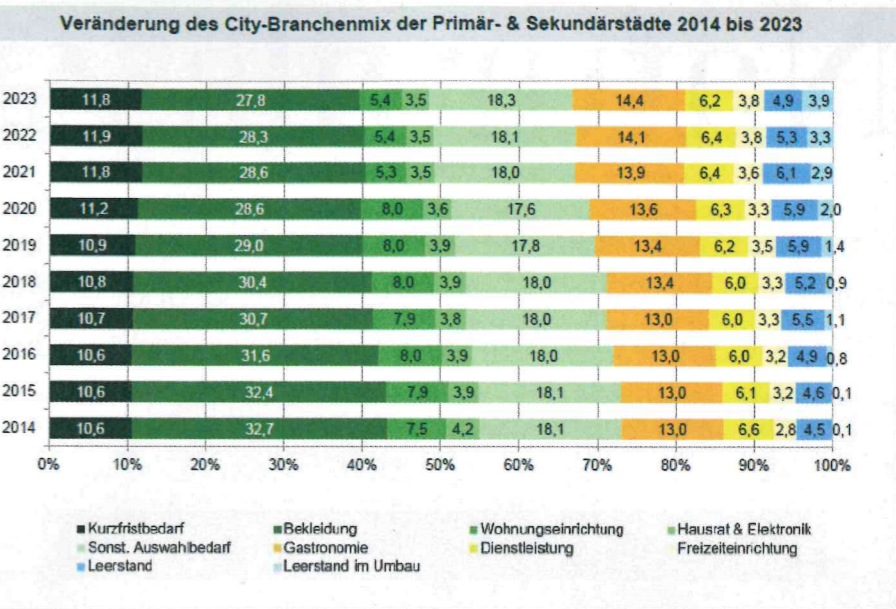
Allein im Modehandel ist die Verkaufsfläche in den heimischen Städten mit mehr als 20.000 Einwohner:innen im letzten Jahrzehnt um 17,8 Prozent eingebrochen. Wien, Dornbirn, Amstetten & Leoben legen zu, während St. Pölten mit der Schließung der Leiner-Flächen, Wiener Neustadt und Steyr massiv verloren. „In Anbetracht der Veränderung des Branchenmixes wird deutlich, dass das Kurzfristbedarfsangebot – also der Lebensmittelhandel – in den letz-

ten drei Jahren deutlich auf beinahe 12 Prozent erstarbt ist.“, erklärt Standort+Markt-Geschäftsführer Hannes Lindner. „Die Bekleidungsbranche hingegen hat kontinuierlich deutliche Verluste hinnehmen müssen. Im letzten Jahrzehnt ist die Verkaufsfläche mit minus 100.000 m² regelrecht erodiert.“ Das österreichische Verkaufsflächenranking wird weiterhin von der Mariahilfer Straße in Wien mit 210.500 m²

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 (209.800 m²). Es folgen Graz (168.500 m²), Linz (141.700 m²) und Innsbruck (117.100 m²).

Nutzungswechsel nehmen zu

Die Leerstandsquote liegt mit 4,9 Prozent (Vorjahr: 5,3 Prozent) etwas höher als in Österreichs Shoppingcentern (4,6 Prozent; Vorjahr: 4,4 Prozent). „Der



jahrelange Abwärtstrend mit steigenden Leerstandsquoten in der Gesamtbetrachtung hat sich also trotz multipler Krisen ins Gegenteil gedreht“, so Standort+Markt-Gesellschafter Roman Schwarzenegger und weiter: „Allerdings verzeichnen wir seit einigen Jahren ein maßgebliches Wachstum bei Flächen im Umbau, die oftmals ehemalige Shopflächen beinhalten. Ob diese zukünftig tatsächlich eine:n Nutzer:in finden, bleibt offen. Unter dieser eher pessimistischen Vorahnung gibt es zwei Szenarien für die Zukunft: Entweder wird die Leerstandsquote wieder steigen, oder es reduzieren sich die Verkaufsflächen in den Citys abermals. Frei nach dem Motto ‚Zahnarzt statt Mode und Accessoires‘.“ 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, Dienstleister:innen und Gastronom:innen steht das Wasser bis zum Hals. Kumuliert man den harten Leerstand der Primär- und Sekundärstädte (4,9 Prozent) mit in Umbau befindlichen Leerstellungen (3,9 Prozent), so liegen wir zwischenzeitlich bei 8,8 Prozent Gesamt-leerstand. 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:innen haben nach länger andauerndem Leerstand das Handtuch geworfen und bieten die ehemalige Shopfläche nicht mehr als solche an. Stattdessen haben sich im Vorjahr 41 Shops zu Büroflächen, 11 Shops zu sozialen Einrichtungen, 17 Shops zu Lagerstätten und 7 Shops zu Arztpraxen gewandelt. Ohne diese Flächentransformationen läge der Leerstandsanteil sogar bei 12,9 Prozent.

Das Straßenbild wird sich ändern

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!“