

City Retail Health Check 2025: Leerstandsquote in den heimischen Kleinstädten steigt massiv auf 15,6%. Tektonische Verschiebungen im Modehandel.



Neue Studie von S+M gibt Einblick in handelstechnische Verfassung der Citys in Österreich. Mödling und Wels mit geringstem Leerstand. Steyr, Wiener Neustadt und Leoben als Sorgenkinder. Handel bleibt Besuchsgrund Nummer 1 in den Innenstädten.

Wien, 26.02.2025 – Der Handelsverband und Standort + Markt stellen heute die neueste Ausgabe des "City Retail Health Check" im Rahmen einer gemeinsamen Pressekonferenz vor. Die jährliche Analyse innerstädtischer Geschäftsflächen zeigt für 2024 eine paradoxe Entwicklung: Während die Gesamtverkaufsfläche leicht ansteigt, kämpfen viele Handelszonen mit gravierenden strukturellen Verschiebungen und einem steigenden Leerstand.

Seit 2013 erfasst Standort + Markt in den 20 größten Städten Österreichs sämtliche Shopflächen und verfügt damit über ein unabhängiges Monitoring zum Zustand und den Veränderungen der österreichischen Ballungszentren. Der jährliche "S+M City Retail Health Check" geht mittlerweile in seine zwölfte Runde und wurde heuer erneut in Kooperation mit dem Handelsverband vorgestellt. Durch die Analyse von 24 Geschäftsbereichen (Einkaufsstraßen) plus 16 ausgewählten Kleinstädten mit insgesamt 13.300 Shops auf einer Fläche von rund 2 Mio. Quadratmetern liegt eine sehr hohe Transparenz zum Shopflächengeschehen in Österreich vor. Wie sehen die Ergebnisse im Detail aus?

Entwicklung der Verkaufsflächen: Ein scheinbares Plus mit Schattenseiten

Die Shopflächen in den 20 größten Städten Österreichs zeigen im Vergleich zum Vorjahr ein minimales Wachstum von +0,26%. Doch dieses Plus ist nahezu ausschließlich auf die Eröffnung der Wiener Shopping Mall Vio Plaza (+10.600 m²) zurückzuführen. Ohne diese Expansion wäre die Verkaufsfläche 2024 erneut um -0,37% gesunken.

"Besorgniserregend ist, dass sieben von zehn Innenstadtbereichen in den größeren Städten weiter an Verkaufsfläche verloren haben. In den heimischen Kleinstädten zeigt sich sogar ein noch deutlicherer Rückgang, hier mussten 13 von 16 Innenstadtbereichen Flächeneinbußen hinnehmen", fasst Rainer Will, Geschäftsführer des freien, überparteilichen Handelsverbandes, zusammen.

Verkaufsflächenranking: Wiener Mariahilfer Straße bleibt an der Spitze

Top 6: Gesamtverkaufsfläche

1. Wien, Mariahilfer Straße (211.800m²)
2. Wien, City (210.500m²)
3. Graz (169.100m²)
4. Linz (141.500m²)
5. Innsbruck (114.100m²)
6. Klagenfurt (92.100m²)

Leerstand steigt massiv, besonders in Kleinstädten

Die Leerstandsquote in den 24 größten Innenstadtbereichen ist auf 5,5% gestiegen (Vorjahr: 4,9%). Noch dramatischer ist die Situation in den Kleinstädten, wo der Leerstand bereits 15,6% erreicht hat. Besonders betroffen sind hier Hartberg, Knittelfeld, Bruck an der Mur, Bruck an der Leitha, Horn, Liezen und Hollabrunn mit Leerstandsquoten von über 20%.

"Der Flächenanteil der Einzelhändler in den österreichischen Citys ist seit 2014 von 72,8% auf 65,5% geschrumpft. Beim Leerstand haben wir 2024 den höchsten Anstieg seit Beginn unserer Studie verzeichnet. Der Einzelhandel leidet unter der Konkurrenz des eCommerce, der insbesondere in cityrelevanten Branchen zwischenzeitlich einen erheblichen Anteil am Konsum ausmacht, und dieser Trend könnte in den kommenden Jahren noch zunehmen", prognostiziert Studienautor Hannes Lindner, Geschäftsführer der Beratungsgesellschaft Standort+Markt.

Österreichs Citys (Primär- und Sekundärstädte) mit niedrigen Leerstandsquoten (unter 5%):

1. Mödling (1,8%)
2. Wels (2,7%)
3. Wien, Landstraßer Hauptstraße (2,9%)
4. Linz (3,0%)
5. Salzburg (3,1%)
6. Feldkirch (3,5%)
7. Bregenz (4,4%)
8. Wien, Favoritenstraßen (4,6%)
9. St. Pölten (4,7%)
10. Wien, Meidlinger Hauptstraße (4,8%)
11. Dornbirn (4,8%)

Österreichs Citys (Primär- und Sekundärstädte) mit hohen Leerstandsquoten (über 10%):

1. Steyr (17,4%)
2. Wiener Neustadt (14,4%)
3. Leoben (11,8%)
4. Eisenstadt (11,2%)

Strukturwandel: Mode- und Möbelhandel weiter im Sinkflug, Nahversorgung boomt

Die Angebotsstruktur der Innenstädte verändert sich rasant. In den letzten zehn Jahren hat der Modehandel in den Primär- und Sekundärstädten rund 123.000 m² Verkaufsfläche verloren (-20%). Der Flächenanteil des Fashion-Segments ist auf 26,2% gesunken, während die Nahversorgung kontinuierlich zulegt und bald die Hälfte der Modeflächen ausmachen könnte. Die Gastronomie zeigt wiederum erste Sättigungstendenzen, während Dienstleistungsangebote und Freizeitflächen (z.B. Barbershops, Casinos) an Bedeutung gewinnen.

"Der heimische Modehandel hat in den letzten 10 Jahren fast ein Fünftel seiner Verkaufsfläche verloren. Verantwortlich dafür sind einerseits der eCommerce-Boom und die Teuerungskrise, andererseits aber auch ausbleibende Reformen und die lähmende Bürokratie, die den stationären Handel in Österreich stärker belastet als in allen anderen EU-Ländern", sagt Rainer Will. Mit der Schließung der Leiner-Häuser 2021 begann auch der Verkaufsflächenrückgang der Citys im Segment Wohnungseinrichtung. Zuvor lag der Flächenanteil noch bei stattlichen 8%, heute sind es nur mehr 5,3%.

Tourismus als Schutzfaktor gegen Leerstand

Die Erholung des Tourismus nach der COVID-19-Pandemie zeigte im Vorjahr deutlich positive Effekte auf die Handelslagen in den Tourismus-Hochburgen Salzburg, Innsbruck und Wien. Besonders die ländlichen Tourismusregionen profitierten, Salzburg konnte seine Leerstandsquote beispielsweise im letzten Jahr um 2,9 Prozentpunkte senken. In der Bundeshauptstadt Wien ist zwar der Leerstand in der City leicht gestiegen, dies ist allerdings auf Filialschließungen großer Marken zurückzuführen.

Strategien für die Zukunft: Geordneter Rückzug und multifunktionale Stadtentwicklung

Angesichts des anhaltenden Strukturwandels braucht es gezielte Transformationsstrategien. Standort + Markt setzt auf das sog. "Nutzungsschichtenmodell", das funktionale Defizite in den Innenstädten aufzeigt und gezielte Entwicklungsprojekte ermöglicht. Klar ist: Die Zukunft des stationären Handels hängt nicht mehr allein von Verkaufsflächen ab, sondern von der multifunktionalen Nutzung der City. Ohne ein nachhaltiges Konzept droht in vielen Regionen eine weitere Verschärfung der Leerstandsproblematik.

"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", ist S+M-Experte Hannes Lindner überzeugt.

Fazit: Die Ergebnisse des "City Retail Health Check 2025" unterstreichen die Notwendigkeit, Innenstadtbereiche neu zu denken. *"Die österreichischen Innenstädte stehen an einem Wendepunkt. Eine bloße Flächenverwaltung wird nicht ausreichen, um die Einkaufsstraßen zukunftsfähig zu gestalten",* re-sümiert Rainer Will, Geschäftsführer des Handelsverbandes.

HV-Befragung: KMU-Händler & beschäftigungsintensive Betriebe brauchen Fokus der Regierung

Die Ergebnisse der jüngsten HV-Händlerbefragung (n=167) lauten wie folgt:

- 39% der heimischen Händler erwarten für 2025 einen Gewinn, 23% einen Verlust und 38% ein ausgeglichenes Ergebnis;
- 16% haben für heuer einen Expansionsstopp ausgerufen;
- Immerhin 7% der Händler planen heuer eine Expansion (neue Filialen)

Handel bleibt mit großem Abstand Besuchsgrund Nummer 1 in den Innenstädten

Laut einer im Februar 2025 veröffentlichten Studie des IFH Köln mit Europas größter Passantenbefragung ist der Handel weiterhin mit großem Abstand Besuchsgrund Nummer 1 in der Innenstadt (61%), gefolgt von Gastronomie (40 %) und Sightseeing (20 %). Damit das so bleibt, muss eine angenehme "Visitor Journey" gewährleistet sein, von der Informationsphase (z.B. Online-Informationen der jeweiligen Stadt zu Angebot und Parkmöglichkeiten) über die Anreise (Parkmöglichkeiten, Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln) und die Aufenthaltsqualität (Stadtgrünung, Sauberkeit, Sicherheit) bis hin zum Angebot vor Ort (Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, Freizeitmöglichkeiten, Veranstaltungen).

Aus Besuchersicht bringt die Studie klare und teils einfach zu lösende Wünsche zutage: Neben Maßnahmen gegen den Leerstand ist die Top-Priorität der Besucher:innen ein verbessertes Toilettenangebot. Weitere

wichtige Punkte sind mehr Grün im Stadtraum, ein Ausbau der Angebote für Kinder und Jugendliche sowie ein Ausbau der PKW-Parkmöglichkeiten.

"Der Handel bleibt mit großem Abstand Besuchsgrund Nummer 1 in den Innenstädten. Es braucht aber neben den Rahmenbedingungen auch in der Stadtentwicklung das gewissenhafte Abarbeiten der Wünsche der Bevölkerung. Neben den Maßnahmen gegen den Leerstand ganz vorne mit dabei ist das stille Örtchen im Ort!", sagt Rainer Will.

Was empfiehlt der Handel der künftigen Bundesregierung?

"Unsere jüngste Befragung zeigt, dass der Handel trotz aller Bemühungen und Optimierungen weiter heftig unter Druck bleibt. Rund ein Viertel der heimischen Händler erwarten heuer Umsatzverluste. Besonders der Mittelstand und die beschäftigungsintensiven Betriebe brauchen dringend unternehmerfreundliche Rahmenbedingungen", bestätigt Will.

Daher appelliert der Handelsverband an die künftige Bundesregierung, vier politische Maßnahmen, die bereits in den Koalitionsverhandlungen diskutiert wurden, zeitnah umzusetzen:

- Substanzielle Senkung der Lohnnebenkosten!
- Abschaffung der Mietvertragsgebühr!
- Wirksame Kontrollen der Paketimporte aus Fernost!
- Kompromisslose Entbürokratisierung!

Sperrung von Fernost-Plattformen wie Temu & Shein auf Zeit als Ultima Ratio

Die Bewirtschaftung von Retail-Flächen wird immer weniger rentabel, wenn die Paketflut aus Drittstaaten weiter zulegt. Im Vorjahr stieg das B2C-Paketvolumen hierzulande bereits auf 289 Millionen Sendungen, ein Plus von 11,4%. Damit verlieren auch unsere Ortskerne an Attraktivität.

"Wir fordern faire Spielregeln, an die sich alle halten müssen. Wenn europäische Händler nach europäischen Standards importieren und Zoll zahlen, dann muss das selbstverständlich auch für Fernost-Händler gelten, sonst nimmt der Wirtschaftsstandort schleichend Schaden. Wenn Plattformen wie Temu oder Shein dauerhaft schädliche Produkte in unser Land liefern und wiederholt gegen europäische Regeln verstoßen, muss auch eine temporäre Sperrung dieser Plattformen möglich sein, bis die Missstände beseitigt sind!", so Rainer Will, der bundesweite Sprecher des Handels.