

Retail Health-Check: Nichts bleibt gleich

Kleinstädte haben schon 15 % Leerstand in Bestlagen

von Gerhard Rodler



Stephan Mayer Heinisch, Hannes Lindner, Rainer Will © standort + markt

Die aktuelle Analyse des City Retail Health-Check 2025 von Handelsverband und Standort + Markt zeigt deutliche Veränderungen in der Handelslandschaft österreichischer Innenstädte. Während sich der stationäre Einzelhandel insgesamt stabil zeigt, sind erhebliche Verschiebungen bei Verkaufsflächen und Nutzungskonzepten erkennbar. Besonders betroffen ist der Modehandel, der in den letzten zehn Jahren rund 20 % seiner Flächen eingebüßt hat, während Nahversorgung und Freizeitangebote an Bedeutung gewinnen. Die Leerstandsquote in den 24 größten Städten Österreichs liegt aktuell bei 5,5 %, in Kleinstädten sogar bei 15,6 %, was die anhaltenden Herausforderungen durch verändertes Konsumverhalten und den wachsenden Einfluss des E-Commerce widerspiegelt.

Seit 2018 geht die Gesamtverkaufsfläche in den Innenstädten kontinuierlich zurück. Während bis 2017 ein jährliches Wachstum von 0,5 % verzeichnet wurde, haben sich seitdem die Leerstände massiv erhöht. 2024 konnte durch die Eröffnung des Vio Plaza in Wien ein leichterer Anstieg der Verkaufsflächen um 0,26 % erreicht werden. Ohne diese Erweiterung wäre jedoch erneut ein Nachteil von 0,37 % zu verzeichnen gewesen. Besonders in Kleinstädten nimmt der Leerstand stark zu, mit einzelnen Städten wie Hartberg oder Knittelfeld, die mittlerweile Leerstandsquoten von über 30 % aufweisen. Die Konkurrenz durch Online-Handel, insbesondere durch Anbieter wie Shein und Temu, hat in bestimmten Bereichen zu dramatischen Umsatzverlusten geführt. Mode und Möbel sind besonders betroffen, während sich Gastronomie und Freizeitangebote zunehmend als neue Hauptmietende von Einzelhandelsflächen etablieren.

Die Untersuchung zeigt, dass der Tourismus eine entscheidende Rolle für den Erfolg des stationären Handels spielt. Städte wie Salzburg konnten durch gezielte Maßnahmen ihre Leerstandsquoten wieder senken, während Wien und Innsbruck weiterhin mit hohen Leerständen kämpfen. Die steigende Besucher:innenfrequenz in vielen Städten steht dabei in starkem Kontrast zu den sinkenden Umsätzen im Einzelhandel. Dies verdeutlicht eine zunehmende Kaufzurückhaltung der Konsument:innen trotz steigender Passant:innenströme. Maßnahmen zur Reduzierung von Leerständen umfassen die Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen für Dienstleistungen, Büros oder Wohnen. Die Zukunft der Innenstadtentwicklung wird von multifunktionalen Nutzungskonzepten abhängen, da der klassische Einzelhandel allein nicht mehr als Hauptfaktor für Frequenz und Attraktivität ausreicht.