

Teilweise dramatische Verschiebungen in den Citys

Seit 2013 erfasst Standort + Markt jährlich die innerstädtischen Verkaufsflächen in den größten Städten Österreichs. Die Daten geben einen Überblick über die Veränderungen der heimischen Handelslandschaft.

Trotz der zahlreichen Krisen und Herausforderungen seit 2020 zeigen die kürzlich präsentierten Zahlen, dass die Shopflächen insgesamt resilient und stabil blieben, jedoch mit teilweise dramatischen Verschiebungen.

Rückgang der Verkaufsflächen und Veränderung der Angebotsstruktur

Bis 2017 gab es ein moderates Wachstum, aber ab 2018 nahm der Flächenbestand deutlich ab. Besonders stark war der Anstieg des Leerstands von 2014 bis 2021, der in einem massiven „Shopflächen-Sterben“ 2021 gipfelte. Im Vorjahr kam es jedoch zu einem leichten Anstieg der Verkaufsflächen (+ 0,26 %), was größtenteils der Eröffnung der Mall Vio Plaza in Wien zu verdanken war. Ohne diese Erweiterung wäre ein Rückgang von 0,37 Prozent zu verzeichnen gewesen.

Die strukturellen Veränderungen in den Innenstädten sind markant: Das Angebot punkto Nahversorgung wächst, während Modeflächen stark zurückgehen. Der Fashionbereich verlor in der letzten Dekade alleine in den Citys der Primär- und Sekundärstädte etwa 123.000 Quadratmeter Verkaufsfläche, was einem Rückgang von zwanzig Prozent entspricht. Das Gastronomie-segment zeigte erste Sättigungssignale, und auch der Möbelbereich verzeichnete einen deutlichen Rückgang. Freizeitflächen und Dienstleistungsangebote nehmen zunehmend Platz ein, die Zugkraft insbesondere des Dienstleistungsangebots ist allerdings kritisch zu hinterfragen.

Leerstände und ihre Ursachen

Die Leerstandsquote in den 24 größten Innenstadtbereichen lag laut Standort + Markt im Vorjahr bei 5,5 Prozent, was einen deutlichen Anstieg im Vergleich zu 2023 darstellt. Besonders auffällig ist die Entwicklung in Kleinstädten, wo die Leerstandsquote mittlerweile bei 15,6 Prozent beträgt. Der Einzelhandel leidet unter der Konkurrenz des E-Commerce, der insbesondere in City-relevanten Branchen zwischenzeitlich einen erheblichen Anteil am Konsum ausmacht. Und dieser Trend könnte in den kommenden Jahren noch zunehmen.

Touristische Städte wie Wien, Salzburg sowie Innsbruck verzeichneten durch die Covid-19-Pandemie Frequenzrückgän-



© Tonkitti / Stock / Getty Images Plus via Getty Images

ge und einen Anstieg der Leerstandsquoten. Besonders effektiv gegensteuern konnte bis dato Salzburg, wo der Leerstand zuletzt stark zurückgefahren werden konnte.

Lösungsansätze und Fazit

Um dem zunehmenden Leerstand und den strukturellen Veränderungen zu begegnen, wird ein „geordneter Rückzug“ aus überflüssigen Shopflächen empfohlen. Transformationsstrategien könnten dabei helfen, die Leerstände zu minimieren und die Städte funktional umzugestalten. Die Zukunft des stationären Handels in Österreich wird gemäß Standort + Markt zunehmend von der Multifunktionalität der Städte abhängen. Eine bloße Konzentration auf Verkaufsflächen wird nicht ausreichen, um die Citys wiederzubeleben. Stattdessen sind eine tiefgreifende Umstrukturierung und eine Anpassung an neue Bedürfnisse erforderlich. ■