



CITY RETAIL
HEALTH CHECK
hier bestellen
und gleich
downloaden!

Kampf gegen die City-Tristesse

Hochschnellende Leerstandsquoten, ein anhaltendes Sterben der Shopflächen und ein sich beschleunigender Strukturwandel beim Angebotsmix kennzeichnen den Zustand in den österreichischen Innenstädten. Der Einzelhandel kommt zunehmend unter Druck. Lösungsstrategien tun not.

TEXT Christian Lenoble

Seit 2013 erfasst Standort+Markt in den 20 größten österreichischen Städten einmal jährlich sämtliche innerstädtischen Geschäftsflächen. Im Rahmen der 12. Auflage der Publikation S+M City Retail Österreich gewährte die Marktberatungsgesellschaft Ende Februar gemeinsam mit dem Handelsverband Österreich einen tiefen Einblick in den Gesundheitszustand des Einzelhandels in den heimischen Citys.

„Hilfe, wir schrumpfen!“
Die vermeintlich gute Nachricht zuerst: Nachdem seit 2018 der Bestand an Shopflächen Jahr für Jahr kontinuierlich abgenommen hat, konnte 2024 in den 20 größten Städten Österreichs im Vergleich zum Vorjahr ein – wenn auch minimales – Wachstum von 0,26% registriert werden. Ist die Talsohle durchschritten? Nicht wirklich, wie der Standort+Markt-Geschäftsführer Hannes Lindner erläutert: „Der erste Blick ist trügerisch. Das letztjährige Wach-

tum beruht nahezu ausschließlich auf der Eröffnung der Shopping-Mall Vio Plaza, die wir zum Hauptgeschäftsbereich der Wiener Meidlinger Hauptstraße zählen. Diese schlägt sich mit plus 10.600 m² zu Buche. Würde man die Eröffnung des Centers ausklammern, hätten wir erneut einen Shopflächenrückgang, und zwar von 0,37%.“ Die 2018 initiierte Abwärtsbewegung setzt sich demnach fort und die Aussage „Hilfe, wir schrumpfen!“ hat nach wie vor ihre Berechtigung. So haben sieben von zehn Innenstadtbereichen in den größten Städten des Landes auch 2024 wieder an Verkaufsfläche verloren. In den heimischen Kleinstädten zeigt sich sogar ein noch deutlicherer Rückgang: Hier mussten 13 von 16 Citybereichen Flächeneinbußen hinnehmen. Was den stationären Handel an Substanz kostet, ist laut Lindner vor allem der eCommerce und insbesondere der Trend zu neuen, noch billigeren und aggressiveren Online-Angebotsformen. Auch dies lässt sich in Zahlen gießen: Rund 14% der

Gesamtausgaben beim Shopping werden online gebunden. In City-relevanten Ausgabenbereichen, wie etwa im Modesegment, sind es bereits bis zu 40%.

Gähnende Leere

Zu befürchten ist, dass das Shopflächensterben in den kommenden Jahren andauern wird. Als Indiz dafür hält die Entwicklung der Leerstandsquote her. Diese ist in den 24 größten Innenstadtbereichen auf 5,5% angestiegen (2023: 4,9%), was dem höchsten Anstieg der Quote seit Beginn der Vergleichsstudie im Jahr 2013 entspricht. Dramatisch ist die Situation in den Kleinstädten, wo der Leerstand im Vorjahr durchschnittlich bereits 15,6% erreicht hat. In Hartberg, Knittelfeld, Bruck an der Mur, Bruck an der Leitha, Horn, Liezen und Hollabrunn betragen die Leerstandsquoten über 20%. Nicht unerwähnt bleiben dürfen andererseits jene Städte, die dem Trend entgegenwirken. Dazu zählen laut Studie etwa die Mödlinger Innenstadt mit ihrem fest verankerten Geschäftsbesatz (Leerstandsquote: 1,8%) oder Wels, das auf Basis eines aktiven, professionellen Stadtmarketings eine geringe Quote von 2,7% vorweisen kann. Auch in der Wiener Neustädter Innenstadt hat man durch Initiativen der Stadt (z. B. Erneuerung der Fußgängerzonen, Marienmarkt) damit begonnen, sich der Leerstandsproblematik zu stellen. So werden freie Flächen dem Handel entzogen und anderen Nutzungen (z. B. Büros, Betreuungsein-



Linz zählt zu den fünf Städten mit der größten Verkaufsfläche in der City.

richtungen etc.) oder Zwischennutzungen zugeführt. Weitere Impulse werden durch einzelne Immobilienprojekte erwartet. Die Leerstandsquote konnte in Wiener Neustadt mit diesem Bündel an Maßnahmen von knapp 30% im Jahr 2021 auf 14,4% im Jahr 2024 reduziert werden.

Angebotsmix: Tops & Flops

Auffällig bleibt die ebenso markante wie rasante Veränderung der Angebotsstruktur in den Innenstädten. So hat etwa in den letzten zehn Jahren der Modehandel in den Primär- und Sekundärstädten rund 123.000

m² Verkaufsfläche verloren. Der Flächenanteil des Fashion-Segments ist 2024 auf 26,2% gesunken, im Vergleich zu 32,6% im Jahr 2014. Mit der Schließung der Leiner-Häuser 2021 begann auch im Segment Wohnungseinrichtung der Verkaufsrückgang der Citys. Lag der Flächenanteil zuvor noch bei stattlichen 8%, so sind es aktuell nur mehr 5,3%. Erste Sättigungstendenzen zeigen sich wiederum in der Gastronomie. Das lange Zeit geflügelte Wort „Gastro is the new retail“ scheint nicht mehr zu gelten. Die Zeit, in der Gastrobetriebe als Lückenbüsser für ehemalige Retail-Flächen fungierten, dürfte passé sein.

Nahversorger als Aufsteiger

Zu den Aufsteigern der letzten Jahre zählt zweifellos die Nahversorgung. Sie legt kontinuierlich zu und könnte bald die Hälfte der Modeflächen ausmachen. Auch Dienstleistungsangebote und Freizeitflächen (z. B. Barbershops, Casinos) gewinnen zunehmend an Bedeutung und dienen vermehrt als „Flächenverwerter“. Ob letztere Entwicklung ausschließlich als positiv zu betrachten ist, darf laut Lindner allerdings bezweifelt werden: „Viele dieser neuen Shops haben häufig sehr selektiv wenige Stunden in der Woche offen. Entwicklungen von Geschäfts-



„Die Zukunft des stationären Handels hängt nicht mehr allein von Verkaufsflächen ab, sondern von der multifunktionalen Nutzung der City.“

Hannes Lindner, Standort+Markt

© Fotos: Getty Images, Standort+Markt

Verkaufsflächen-Ranking

Die Leerstandsquote in den 24 größten Innenstadtbereichen ist von 4,9% im Vorjahr auf 5,5% gestiegen. Dramatischer ist die Situation in den Kleinstädten, wo der Leerstand bereits 15,6% erreicht hat. Besonders betroffen sind Hartberg, Knittelfeld, Bruck an der Mur, Bruck an der Leitha, Horn, Liezen und Hollabrunn.

TOP 5 Gesamtverkaufsfläche

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

TOP 5 Niedrigste Leerstandsquote

1. Mödling (1,8%)
2. Wels (2,7%)
3. Wien, Landstraßer Hauptstraße (2,9%)
4. Linz (3,0%)
5. Salzburg (3,1%)

→ straßenzügen, die fast ausschließlich nur mehr aus Barbershops bestehen, sind überhaupt fragwürdig.“ Was gut für die Leerstands Bilanz sei, erweise sich als nur bedingt förderlich für die Qualität einer Einkaufszone, deren Strahlkraft nach wie vor eher mit guten Modeangeboten assoziiert wird.

Strukturwandel & Lösungsstrategien

„Angesichts des anhaltenden Strukturwandels braucht es gezielte Transformationsstrategien. Die Zukunft des stationären Handels hängt nicht mehr allein von Verkaufsflächen ab, sondern von der multifunktionalen Nutzung der City“, so Lindner. Ohne ein nachhaltiges Konzept drohe in vielen Regionen eine weitere Verschärfung der Leerstandsproblematik und des Shopflächen-Sterbens. Das betont auch Rainer Will, Geschäftsführer des Handelsverbands Österreich, der auf eine im Februar 2025 veröffentlichte Studie des IFH Köln verweist. Europas größte Passantenbefragung ergab, dass der Handel weiterhin mit großem Abstand Besuchgrund Nummer eins in der Innenstadt ist (61%). Damit das so bleibt, muss eine angenehme „Visitor Journey“ gewährleistet sein, von der Informationsphase (z. B. Onlineinformationen der jeweiligen Stadt zu Angebot

„Besonders der Mittelstand und die beschäftigungsintensiven Betriebe brauchen dringend unternehmerfreundliche Rahmenbedingungen.“

Rainer Will, Geschäftsführer Handelsverband

und Parkmöglichkeiten) über die Anreise (Parkmöglichkeiten, Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln) und die Aufenthaltsqualität (Stadtgrün, Sauberkeit, Sicherheit, verbessertes Toilettenangebot) bis hin zum Angebot vor Ort (Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, Freizeitmöglichkeiten und Veranstaltungen).

Forderungen an die Politik

„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“, sagt Will und appelliert an die künftige Bundesregierung: Einige essenzielle Maßnahmen sollten dringend umgesetzt werden. Dazu zählen die substanzielle Senkung der Lohnnebenkosten, die Abschaffung der Mietvertragsgebühr, eine kompromisslose Entbürokratisierung und nicht zuletzt wirksame Kontrollen der Paketimporte aus Fernost. Was Plattformen wie Temu und Shein betrifft, fordert Will faire Spielregeln ein: „Wenn europäische Händler nach europäischen Standards importieren und Zoll zahlen, dann muss das selbstverständlich auch für Fernosthändler gelten, sonst nimmt der Wirtschaftsstandort schleichend Schaden. Wenn fernöstliche Plattformen 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.“ Dass solche Maßnahmen gegen unlautere Handelspraktiken im Bereich des Machbaren liegen, zeigt übrigens ein Beispiel aus Frankreich. Dort wurde 2021 der Billiganbieter Wish vorübergehend aus Suchmaschinen und App-Stores verbannt. ①



Salzburg kann sich über eine im Bundesvergleich niedrige Leerstandsquote freuen.



Bei der Präsentation des Retail City Health Check (v. l. n. r.): Stephan Mayer-Heinisch, Handelsverband-Präsident, Standort+Markt-Geschäftsführer Hannes Lindner und Handelsverband-Geschäftsführer Rainer Will.