

## Die Innenstädte verändern sich stark (Salzburger Nachrichten, 20.03.2026)

12 WIRTSCHAFT

FREITAG, 20. MÄRZ 2026 **Salzburger Nachrichten**

# Die Innenstädte verändern sich stark

Viel Umbau, ein gleichbleibender Leerstand und neue Nutzung: Der Rückgang der Handelsflächen geht weiter.

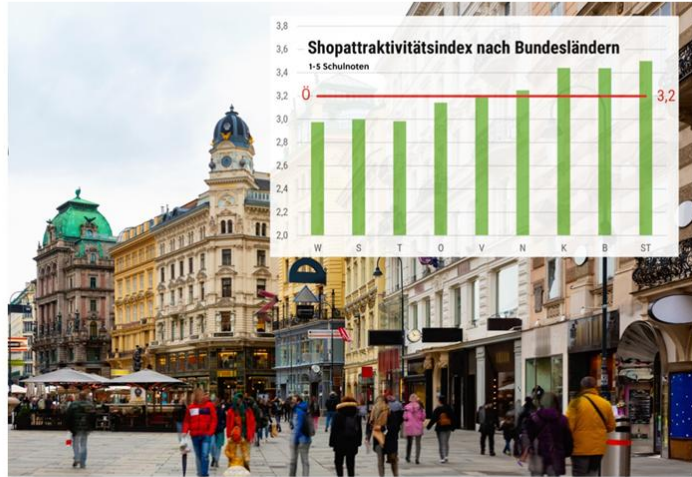
MONIKA GRAF

WIEN. Modengeschäfte, die zusperren; Traditionsbetriebe, die schließen; Ankerbetriebe, die in günstigere Lagen umziehen oder aufgeben. Die Sorge um die Situation in Österreichs Innenstädten ist angesichts der Zuwächse im Onlinehandel und veränderter Einkaufsgewohnheiten berechtigt. Die Handelsflächen sind in den Zentren seit 2016 um 15 Prozent geschrumpft. Einen Kahlschlag hat insbesondere der Modehandel erfahren, der Anteil an den Shopflächen insgesamt ging seit 2018 von 28,5 auf gut 24 Prozent zurück. Und doch: Die vielerorts befürchtete Verödung der Zentren ist ausgeblieben, zumindest in den größeren Städten.

„Katastrophen sehen anders aus, die Situation ist weitestgehend stabil“, sagt Hannes Lindner. Der Handelsberater analysiert seit Jahren mit seiner „Standort + Markt“ die Geschäftsflächen in Hauptstädten wie Wien und Salzburg und mittleren und kleinen Bezirksstädten –

insgesamt 63, wobei in Wien vier Lagen erhoben werden. Für die Erhebung werden jährlich 143 Straßenkilometer mit 17.500 Geschäftslökalen – von Händlern und Lokalen über Banken und Frisierläden bis zu Fitnessstudios und Schlüsseldiensten – abgegangen. Festgehalten werden Flächenänderungen, Mieterwechsel, neue Nutzung und Leerstände und neu auch die Attraktivität der einzelnen Geschäfte.

Das Thema sei nicht Leerstand, betont Lindner, sondern die Transformation der Stadtkerne. Dort, wo zuvor T-Shirts, Kleider oder Schuhe verkauft wurden, ziehen jetzt Automaten oder Barbershops ein. Oder die Flächen werden anders genutzt, was eine Chance für die Städte und den Handel sein kann. Im Vorjahr zogen laut Standort + Markt Büros für Architekten oder Co-Working-Spaces, soziale Einrichtungen oder Bestattungsunternehmen ein. Arztpraxen sind mittlerweile nicht nur für Innenstädte, sondern auch für Einkaufszentren beliebte Frequenzbringer.



Wien hat die attraktivsten Geschäfte.

Die Leerstandsquote blieb laut Lindner 2025 österreichweit nahezu unverändert, die Unterschiede sind aber markant: In Salzburg ist sie nach Bundesländern hinter Wien am geringsten, in der Steiermark, Kärnten und dem Burgenland am höchsten. Für Kleinstädte (unter 25.000 Einwohner) sind leere Shopflächen heute das größte Leid, sagt der Experte. Generell sei ein „Konzentrationsprozess“ in Richtung größere Städte und dort in den besten Lagen zu beobachten, während die Shopflächen in den Sekundärstädten (25.000 bis 100.000 Einwohner) verloren gingen.

Was in den vergangenen Jahren kontinuierlich gewachsen ist: Leerstandsflächen in Umbau, insbeson-

dere in den größeren Städten und in A-Lagen. Im Vorjahr waren 84.000 Quadratmeter in Arbeit, so viel wie noch nie. „Da ist zu erwarten, dass eine neue Nutzung eintritt“, sagt Lindner, allerdings dauerten die Bauarbeiten oft lang. In Salzburg wird ebenfalls viel umgebaut, die Fluktuation war aber zuletzt die geringste unter allen Bundesländern. Überdurchschnittlich gute Noten gibt es auch in Sachen Shopattraktivität nicht nur in der Landeshauptstadt, sondern genauso in St. Johann, Zell am See, Bischofshofen und nicht zuletzt Hallein, was ihn besonders überrascht habe.

Rainer Trefelik, Obmann der Sparte Handel in der Wirtschaftskammer und selbst Modehändler

auf der Wiener Kärntner Straße, sieht auf seine Branche große Herausforderungen zukommen. Der stationäre Handel werde „nicht ausradiert“.

Die Abstimmung zwischen „Nutzung des öffentlichen Raums, Veranstaltungen und Erreichbarkeit der Zentren bzw. Parkmöglichkeiten“ müsse aber besser werden. „Wenn ich den Verkehr aus den Innenstädten draußen haben will, wird es schwierig“, so Trefelik und warnt vor weiteren Belastungen und Auflagen. Gerade für traditionelle Unternehmen seien angesichts der stark gestiegenen Kosten und Mieten Geschäfte in den A-Lagen oft nicht mehr wirtschaftlich darstellbar.