

## Österreichs Handelsflächen schrumpfen weiter (DiePresse.com, 19.03.2026)

Wenn Geschäfte zu Büros oder Lagerflächen werden

In den städtischen Einkaufsstraßen hat sich die Handelsfläche seit 2016 um mehr als 15 Prozent reduziert. Der Modehandel erlebt einen „Kahlschlag“, während sich Automaten- und Barber-Shops häufen.

Die Leerstandsquote bleibt deswegen fast unverändert, weil viele Shop-Flächen „verloren gehen“, also etwa in Büros umgenutzt werden. Clemens Fabry

19.03.2026 um 14:05

### Hermann Benedikt Hackl

Die aktuelle Situation in den heimischen Einkaufsstraßen und Innenstädten sei keine Katastrophe, vielmehr befinden sich die Verkaufsfächen in einer „Transformationsphase“. So formuliert es Rainer Trefelik, WKO-Handelsobmann und Geschäftsführer des Modegeschäfts Popp & Kretschmer in der Wiener Innenstadt. „Die Struktur und Nutzung der Innenstädte befinden sich sehr stark im Wandel“, berichtet er bei der Präsentation des diesjährigen City Retail Reports. Dabei hat das Beratungsunternehmen Standort + Markt in Kooperation mit der WKO 67 Innenstadtlagen in 63 österreichischen Städten analysiert. Wer verdrängt den Modehandel? In welchen Städten stehen die meisten Flächen leer? Ist das ein Klein- oder Großstadtproblem?

Die wichtigsten Erkenntnisse: Die Gesamtfläche sogenannter Shop-Flächen – also Geschäftsflächen für Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Freizeitangebote – ist in den letzten Jahren leicht rückläufig. Deutlich stärker schrumpften aber die klassischen Handelsflächen. In den letzten zehn Jahren hat sich die Handelsfläche in den untersuchten Städten um mehr als 15 Prozent verringert.

### Jährlicher Flächenschwund wird teilweise kompensiert

Im Durchschnitt ging in diesem Zeitraum jährlich etwa 1,4 Prozent der Fläche verloren. „Dieser Rückgang wird teilweise durch einzelhandelsnahe Nutzungen wie Gastronomie, Dienstleistungen oder Freizeitangebote kompensiert. Es findet also ein Transformationsprozess statt, der differenziert zu betrachten ist“, sagt auch Hannes Lindner, Geschäftsführer von Standort + Markt.

Generell gelte: Je größer die Stadt, desto vielfältiger und stabiler ist das Handelsangebot, so Lindner. Auch der Anteil von Bekleidungsgeschäften ist in größeren Städten wesentlich höher; dies sei besonders relevant, da diese wesentlich zum Image und zur Attraktivität von Einkaufsstraßen beitragen würden.

### Stark reduzierter Mode-Anteil

Allerdings ist dieser Anteil in allen Stadtkategorien rückläufig: Während Bekleidungsgeschäfte 2018 noch rund 28,5 Prozent der Flächen ausmachten, liegt ihr Anteil heute bei etwa 24,4 Prozent. „2014 lag der Mode-Anteil in den Großstädten sogar noch über 30 Prozent“, hebt Lindner hervor und spricht von einem „Kahlschlag und scheinweisen Erodieren“ des Modeangebots.

Zudem orten die Experten von Standort + Markt eine Trendverschiebung: Die Lieferdienste und Bubble-Tea-Konzepte werden wieder weniger, dafür halten immer mehr Automaten- und Barber-Shops Einzug in den belebteren Straßen der heimischen Städte.

Ein wichtiger Indikator für die Situation der Innenstädte ist die Leerstandsquote. In den 67 untersuchten Innenstadtlagen liegt sie derzeit bei durchschnittlich 8,4 Prozent. In den Toplagen (A-Lagen) beträgt sie nur rund 7,7 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Quote insgesamt nahezu unverändert geblieben (plus 0,1 Prozent).

Doch der Schein trügt: Die leerstehenden Flächen werden deshalb nicht noch mehr, „weil wir ein Shop-Flächen-Sterben erleben, bei dem aus Verkaufsfächen zum Beispiel Büros werden“, erklärt Lindner. Die aus dem Markt gedrängten Flächen fallen somit nicht mehr in die Statistik der Retail-Leerstandsquote.

Nach Stadtgröße betrachtet ergibt sich aber auch hier ein unterschiedliches Bild: In größeren Landeshauptstädten und Wiener Einkaufsstraßen liegt der Leerstand bei nur 4,8 Prozent. In Kleinstädten erreicht er dagegen mehr als 14 Prozent – je kleiner die Stadt, desto höher ist tendenziell der Leerstand. Dazu kommt, dass in A-Lagen eine zunehmende Angebots-Konzentration stattfindet, während Nebenstraßen hingegen verlieren.

#### Gerangel in Wiens Einkaufsstraßen: „50 Meter können entscheidend sein“

Die Städte bzw. Einkaufsstraßen mit den geringsten Leerstandsquoten sind Mödling (0,8 Prozent), Wels (2,2 Prozent) sowie in Wien die Favoritenstraße (2,5 Prozent), die Landstraßer Hauptstraße (3,9 Prozent) und die Meidlinger Hauptstraße (4,3 Prozent). Die Leerstandsquote alleine sagt aber nicht alles über die Attraktivität der Geschäfte und des Branchenmixes aus, weshalb Standort + Markt heuer erstmals eine Benotung der untersuchten Einkaufsstädte bzw. -straßen auf einzelbetrieblicher Basis vorgenommen hat. Hier liegen der 1. Bezirk in Wien, Kitzbühel und Tulln voran und pendeln sich bei der Schulnote „3“ (befriedigend) ein.

#### Shopflächen werden zu Büros

Ein wesentlicher Bestandteil der aktuellen Transformation ist die Nachnutzung von ehemaligen Shopflächen durch „alternative Nutzungen“. Alleine im vergangenen Jahr wurden 127 Fälle solcher Nachnutzungen dokumentiert. Rund ein Drittel der Flächen wurde in Büroflächen umgewandelt, beispielsweise für Architekturbüros, Rechtsanwaltskanzleien oder Co-Working-Spaces.

„Nicht alle neuen Nutzungen tragen gleichermaßen zur Lebendigkeit der Innenstädte bei“, gibt Roman Schwarzenecker, Gesellschafter von Standort + Markt, zu bedenken. „Während Lager oder reine Wohnnutzung das Stadtbild kaum beleben, können Einrichtungen wie Arztpraxen oder Co-Working-Spaces, soziale Angebote oder Dienstleistungen durchaus neue Besuchergruppen anziehen. Und davon profitiert letztendlich auch der Einzelhandel.“

#### Kreative Nutzung der Flächen gefragt

Für WKO-Handelsobmann Trefelik geht es nun darum, den Transformationsprozess so zu gestalten, dass Innenstädte auch in Zukunft lebenswert sind. „Die gute Erreichbarkeit unserer Einkaufsstraßen bleibt ein zentrales Anliegen. Dafür brauchen wir attraktive, zuverlässige öffentliche Verkehrsmittel ebenso wie ausreichend Parkmöglichkeiten.“

In Summe sei es wichtig, Leerstände aktiv zu managen und kreative Umnutzungen oder auch Zwischennutzungen zuzulassen. Zu kreativen Nutzungen gehören für Trefelik auch Geschäftsmodelle wie Pop-up-Stores. Das bringe Frequenz und bremse damit den Rückgang von Handelsflächen.

Mehr lesen

#### Die Verwandlung der Einkaufsstraßen geht weiter

Dennoch muss auch die Förderung des stationären Handels selbst im Fokus stehen, fordert der WKO-Handelsobmann naturgemäß. Dazu brauche es faire Rahmenbedingungen hinsichtlich ausländischer Online-Plattformen, die ungebremst den österreichischen Markt überfluten würden. Schließlich sei das rasante Wachstum asiatischer Plattformen mit ein Grund für den Rückgang von Handelsflächen. „Wenn wir weiter lebenswerte Innenstädte haben wollen, braucht es auch ein breites Handelsangebot mit einem guten Branchenmix. Denn zu einer attraktiven Innenstadt gehört auch ein stimmiges Einkaufserlebnis“, so Trefelik.