

Autor: k.A.

Kleinere Städte kämpfen mit Leerstand

Shopflächen nach Ausreißer 2024 im Vorjahr wieder rückläufig

Österreichs Shopflächen sind weiter rückläufig, jedoch „ohne dramatische Entwicklung“, heißt es im jüngsten „City Retail Report“ des Standortberatungsunternehmens Standort+Markt. Von 2023 auf 2024 hatte es noch ein leichtes Plus (0,25 Prozent) an Flächen gegeben, das allerdings fast ausschließlich auf die Eröffnung der Shoppingmall Vio Plaza in Wien-Meidlung zurückzuführen war. Im Vorjahr ging es dann wieder um 0,35 Prozent bergab.

Von „apokalyptischen Szenarien“ sei man zwar noch weit entfernt, beruhigten die Standort-Experten Hannes Lindner und Roman Schwarzencker bei der Präsentation des Reports am Donnerstag. Es gebe aber einen anhaltenden Transformationsprozess; der Rückgang klassischer Einzelhandelsflächen werde dabei von „einzelhandelsnahen“ Nutzungen teilweise kompensiert. „Nachnutzungen gehen häufig in Richtung Büro, Ordinationen, Kanzleien, Vereinslokale, öffentliche und soziale Einrichtungen und sonstige komplementäre Funktionen. Das kann Multifunktionalität stärken und ist auch als Chance für die Innenstädte zu sehen“, heißt es im Bericht.



In „Primärstädten“ wie Graz ist der Leerstand ein geringeres Problem.

PUTSCHÖGL

Eine bloße Konzentration auf reine Verkaufsflächen werde deshalb nicht ausreichen, um die Innenstädte „wiederzubeleben“ beziehungsweise „auf Dauer am Leben zu erhalten“. Man werde den Fokus auf „klar abgegrenzte zentrale Bereiche“ legen müssen.

Womit wir auch schon beim Leerstand wären. Dieser bleibt ein drängendes Thema in Österreichs Innenstädten – allerdings mit großen Unterschieden je nach Lage und Stadtgröße. Über alle 67 von Standort+Markt untersuchten Innenstadtbereiche liegt die Leerstandsquote derzeit bei 8,4 Prozent, in den Toplagen bei 7,7 Prozent. Für ein konstantes Vergleichssample von 40 Städten, das bis 2018 zurückreicht, ergebe sich aktuell eine Quote von 7,5 Prozent, was gegenüber dem Vorjahr ein nur kleiner Anstieg um 0,1 Prozentpunkte ist. In den A-Lagen habe sich die Situation sogar verbessert: Dort sank die durchschnittliche Leerstandsquote im Jahresvergleich um 0,5 Prozentpunkte auf 6,5 Prozent.

Druck auf Nebenlagen

„Das zeigt vor allem eines: Die Toplagen behaupten sich, während der Druck auf die Nebenlagen zunimmt“, heißt es im Report. In zentralen, hochfrequentierten Bereichen würden Leerstände vergleichsweise niedrig bleiben, „abseits davon wird es schwieriger“. Dort würden klassische Handelsflächen immer öfter unter Verwertungsdruck geraten, weil der Handel schrumpfe und alternative Nutzungen attraktiver werden. Der Handel konzentriere sich zunehmend auf jene Lagen, die noch ausreichend Frequenz und Sichtbarkeit versprechen.

Nach Stadtkategorien betrachtet war die Leerstandsrate 2025 in den „Primärstädten“ (das sind die fünf wichtigsten Wiener Einkaufsstraßen sowie die fünf Landeshauptstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern) mit 4,8 Prozent am geringsten, gefolgt von den 14 Sekundärstädten (u.a. St. Pölten, Wiener Neustadt, Wels) mit 7,4 Prozent. In den 43 beobachteten Kleinstädten (weniger als 25.000 Einwohner) ist die Leerstandsrate mit 14,1 Prozent im Schnitt schon zweistellig. (mapu)