

Handelsflächen gehen zurück, Innenstädte werden vielfältiger (leadersnet.at, 22.03.2026)

Der aktuelle City Retail Report zeigt eine klare Entwicklung: Klassische Verkaufsflächen verlieren an Bedeutung, während neue Funktionen und Nutzungsmischungen das Bild urbaner Zentren zunehmend prägen.

Die Analyse des Beratungsunternehmens **Standort + Markt**, die gemeinsam mit der **Wirtschaftskammer Österreich** 67 Innenstadtlagen in 63 Städten untersucht, zeigt ein differenziertes Bild. Die gesamten Shopflächen sind nur leicht rückläufig, während klassische Einzelhandelsflächen deutlich stärker unter Druck stehen.

Demnach hat sich das Handelsflächenangebot seit 2016 um mehr als 15 Prozent reduziert, im Schnitt um rund 1,4 Prozent pro Jahr. Gleichzeitig wird ein Teil dieses Rückgangs durch Gastronomie, Dienstleistungen und Freizeitangebote kompensiert. "Es findet also ein Transformationsprozess statt, der differenziert zu betrachten ist", sagt **Hannes Lindner**, Geschäftsführer von Standort + Markt. Auch für Handelsobmann **Rainer Trefelik** ist die Entwicklung ambivalent: "Positiv ist, dass die vielfach befürchtete Verödung der Innenstädte nicht stattfindet. Herausfordernd ist allerdings, dass die Einzelhandelsflächen rückläufig sind."

Große Städte stabiler, kleinere stärker unter Druck

Die Entwicklung unterscheidet sich deutlich nach Stadtgröße. Größere Städte zeigen stabilere Strukturen und ein vielfältigeres Angebot, während kleinere Städte stärker mit Leerständen zu kämpfen haben.

Die durchschnittliche Leerstandsquote liegt bei 8,4 Prozent, in Toplagen bei rund 7,7 Prozent. In großen Städten beträgt sie nur 4,8 Prozent, in Kleinstädten hingegen bereits 14,1 Prozent. Gleichzeitig konzentriert sich das Angebot zunehmend auf zentrale Lagen, während Nebenstraßen an Bedeutung verlieren. Auch der Branchenmix verändert sich. Der Anteil der Bekleidungsflächen ist in den vergangenen Jahren deutlich gesunken, obwohl gerade dieses Segment wesentlich zur Attraktivität von Einkaufsstraßen beiträgt.

Neue Nutzungen prägen die Citylagen

Ein zentraler Treiber des Wandels ist die Nachnutzung von Flächen. Im vergangenen Jahr wurden 127 Fälle dokumentiert, bei denen ehemalige Shopflächen neue Funktionen erhalten haben. Rund ein Drittel davon entfällt auf Büroflächen, etwa für Co-Working-Spaces oder Kanzleien.

Weitere Nutzungen reichen von Lagerflächen über medizinische Einrichtungen bis zu sozialen Angeboten. "Nicht alle neuen Nutzungen tragen gleichermaßen zur Lebendigkeit der Innenstädte bei", sagt **Roman Schwarzenecker**, Gesellschafter von Standort + Markt. Gleichzeitig können gerade Dienstleistungen oder soziale Einrichtungen neue Frequenz bringen.

Transformation aktiv gestalten

Für die Zukunft sehen die Studienautoren wie auch die Wirtschaftskammer vor allem die Notwendigkeit, den Wandel aktiv zu gestalten. Multifunktionale Nutzungskonzepte, Zwischennutzungen und neue Formate wie Pop-up-Stores oder Co-Retail gewinnen an Bedeutung. Gleichzeitig bleibt der stationäre Handel ein zentraler Frequenzbringer. Trefelik fordert daher bessere Rahmenbedingungen, weniger Bürokratie und Investitionen in Infrastruktur wie Breitband und Erreichbarkeit.

KEYaccount/LEADERSNET war bei der Pressekonferenz dabei. Fotos vom Event finden Sie [hier](#).

www.wko.at

www.standort-markt.at