

# „Sollten die Kirche im Dorf lassen“

Der S+M City Retail Report 2025/26 ortet einen leichten Shopflächenrückgang, dramatisch sei dieser aber nicht.

## Leerstand

Insgesamt lässt sich die Leerstandssituation in Österreichs Städten laut den Studienautoren „grosso modo als stabil“ beschreiben – besonders die Top-Lagen behaupten sich gut.

WIEN/BADEN. Seit 2013 erfasst Standort + Markt die innerstädtischen Verkaufsflächen in den größten Städten des Landes. Die jüngste Ausgabe der City Retail Österreich Dokumentation bestätigt den Trend der letzten Jahre – die Kernbefunde: Es vollzieht sich ein „differenzierter Transformationsprozess“, in dessen Rahmen sich die Shopflächen konstant – aber „ohne dramatische Entwicklung“ – reduzieren. Die Handelsflächen – welche nur ein Teilsegment der Shopflächen darstellen – gehen stärker zurück, werden aber zum Teil durch einzelhandelsnahe Nutzungen kompensiert.

## Folgen des E-Commerce

In den vergangenen zehn Jahren hat sich das Handelsflächenangebot um mehr als 15% verringert. Dass sich die Entwicklung in den Innenstädten dennoch „weniger dramatisch darstellt“, liege vor allem an den einzelhandelsnahen Nutzungen: Sie bremsen den Rückgang der Shopflächen insgesamt spürbar ab. „Weil diese Nutzungen von Kon-



© APA/Tanja Ungenbrock

sumentinnen und Konsumenten aber weit weniger stark wahrgenommen werden als klassische Handelsbetriebe, entsteht leicht der Eindruck, die Innenstädte hätten deutlich mehr an Subs-

tanz verloren, als es tatsächlich der Fall ist“, erläutert Studienautor Hannes Lindner.

Klar sei aber auch: „Der innerstädtische Einzelhandel bleibt das frequenzbringende Rückgrat der City-Handelszonen. Wird sein Flächenanteil zu stark zurückgedrängt, verliert auf Dauer die gesamte Innenstadt an Bedeutung“, wie Co-Autor Roman Schwarzenecker ergänzt.

Dass es trotz sinkender Nachfrage weiterhin zu viele Shopflächen gibt, liege vor allem am E-Commerce: Bereits rund 14% der Gesamtausgaben werden online gebunden, im Auswahlgüterbereich könnten bald schon durchschnittlich 30% erreicht werden.

„Dass dieses derart stark veränderte Konsumverhalten Folgen für den stationären Handel haben muss, liegt auf der Hand“,

so Schwarzenecker. „Die Daten weisen zwar eindeutig nach, dass ein Transformationsprozess stattfindet, aber dennoch sollte man die Kirche im Dorf lassen“, beruhigt Lindner.

## Rückzug bietet Chancen

Einzelne Ausreißer in der jährlichen Flächenentwicklung (s. Grafik) sind laut den Studienautoren mehr auf Sondereffekte (pandemiebedingte Insolvenzwelle, endgültige Kika/Leinerpleite) zurückzuführen als auf eine Verschärfung. Nicht zuletzt würden Leerstände auch neue Chancen für multifunktionale Nutzungen (und dadurch mehr Resilienz) bieten, denn auch Arztpraxen, Büros und Hotels sowie öffentliche und soziale Einrichtungen sorgen für Frequenz – und attraktivieren dadurch den Standort. (red)

## Handelsflächenentwicklung 2015 bis 2025

### Einzelhandelsnahe Nutzungen relativieren Flächenverlust

Seit 2015 gehen die Handelsflächen pro Jahr im Schnitt um 1,4 Prozent zurück

