



**Branchenmix verändert sich**  
Der Kurzfristbedarf wird für Fachmarktgebiete und Retail Parks immer wichtiger. Ihr Umsatzanteil liegt mittlerweile bei deutlich über 40 Prozent.

# „Eine strukturelle Marktberreinigung“

Fachmarkttagglomerationen binden ein Viertel der Kaufkraft. Ihr Branchenmix durchläuft einen Wandel.

WIEN. Der Begriff „Fachmarkttagglomerationen“ subsumiert hierzulande zwei Typen von Einkaufsdestinationen: Fachmarktgebiete und Fachmarktzentren (auch „Retail Park“). Vielfach als Bedrohung des innerstädtischen Handels und lebendiger Ortskerne kritisiert, hat sich ihre Zahl seit Anfang der Nullerjahre erheblich erhöht; die aktuelle Standort + Markt Dokumentation „Fachmarkttagglomerationen Österreich 2025/26“ zählt mittlerweile 300 FMA (2024: 289), darunter 120 Retail Parks.

Wiewohl auch sie von Teuerung, Kaufzurückhaltung und dem digitalen Wandel betroffen sind, binden sie weiterhin rund 26% der heimischen Kaufkraft und bleiben damit zentraler Bestandteil des Handels.

**Leerstand erstmals zweistellig**  
Der leichte Rückgang von 0,7 Prozentpunkten gegenüber der letzten Erhebung vor zwei Jah-

ren ist aus Sicht der Studienautoren Roman Schwarzenacker und Birgit Moser vor allem auf die Insolvenz von Kika/Leiner zurückzuführen; dasselbe gilt für den steilen Anstieg bei der Leerstandsquote von 7,4 auf 10,2% – Rekordwert seit Erhebungsbeginn anno 2000. „Es gab eine strukturelle Marktberreinigung“, konstatiert Moser, und verweist auf temporäre Flächenrückgänge und Verschiebungen im Branchenmix.

„Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt eine klare Trendwende: Während die Leerstandsquoten bis 2021/22 stabil bei rund vier Prozent lagen, kam es ab 2023/24 zu einem deutlichen Anstieg. Die Fachmarktgebiete erreichten 2025/26 mit elf Prozent ihren bisherigen Höchstwert, während die Retail Parks mit vier Prozent vergleichsweise stabil bleiben“, führt Schwarzenacker aus. Neben der Kika/Leiner-Pleite, die für knapp zwei

Drittel der Leerflächen verantwortlich sind, hätten sich auch Schließungen der Quester-Filialen, einzelner Sportfilialisten und der Rückzug des Diskonters GiFi auf die Leerstandsquote ausgewirkt.

Ganz generell zeigen sich im Zehn-Jahres-Vergleich deutliche Veränderungen im Branchenmix der FMA: Entfielen bei den Fachmarktgebieten 2015 noch 41%

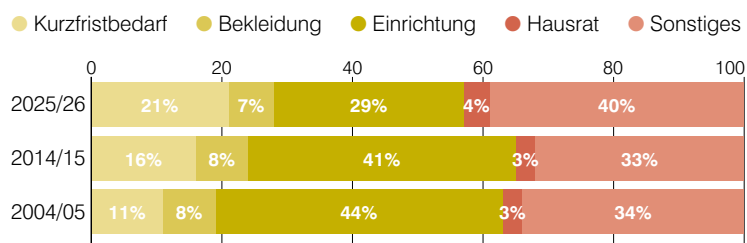
der Fläche auf Wohnungseinrichtung, sind es heute nur mehr 29%; der Kurzfristbedarf nimmt mittlerweile 21% der Fläche in Anspruch, um fünf Prozentpunkte mehr als noch vor zehn Jahren. Bei Retail Parks wiederum verdrängt der Kurzfristbedarf (23%, 2015: 17%) beständig den Bekleidungshandel (29%, 2015: 35%).

**Trend zu Multifunktionalität**  
Ähnlich wie bei Malls erwartet Schwarzenacker auch bei FMA, dass der Trend Richtung Multifunktionalität anhalten wird – und es damit weiter zu Flächenumnutzungen kommen wird. Weil sich „das makroökonomische Umfeld auch in den nächsten Jahren“ schwierig gestalten dürfte, zeichnen sich aktuell jedenfalls keine großen Expansionsbestrebungen im Handelsbereich ab. (red)

## Branchenmix der Fachmarktgebiete im Wandel

**Weniger Einrichtungshändler, mehr Kurzfristbedarf**

Zahl der Fachmarktgebiete hat sich gegenüber 2005 mehr als verdoppelt



n 2025/26=300, n 2014/15=252, n 2004/05=143; Quelle: Standort + Markt 2026