



S+M WHITE PAPER #16

CITY RETAIL HEALTH CHECK 2025

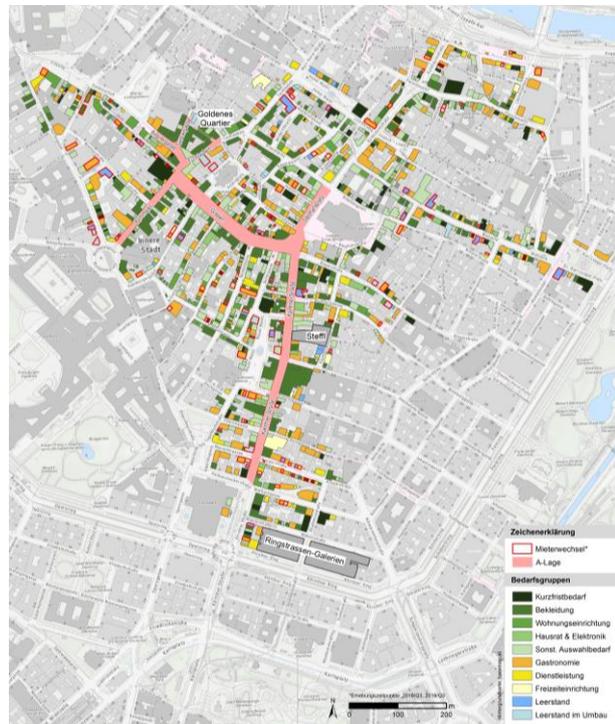
Februar 2025

S+M City Retail Österreich – Der Health-Check 2025

Seit 2013 erfasst Standort + Markt in den 20 größten Städten Österreichs einmal jährlich sämtliche innerstädtischen Geschäftsflächen – und verfügt damit über ein zwischenzeitlich einzigartiges, unabhängiges Monitoring zum Zustand und den Veränderungen der heimischen Ballungszentren in Bezug auf die Shopflächen. Diese Beobachtungen werden jährlich fortgesetzt und liegen nun wieder in aktualisierter Form vor.

Einzigartige Zeitreihe

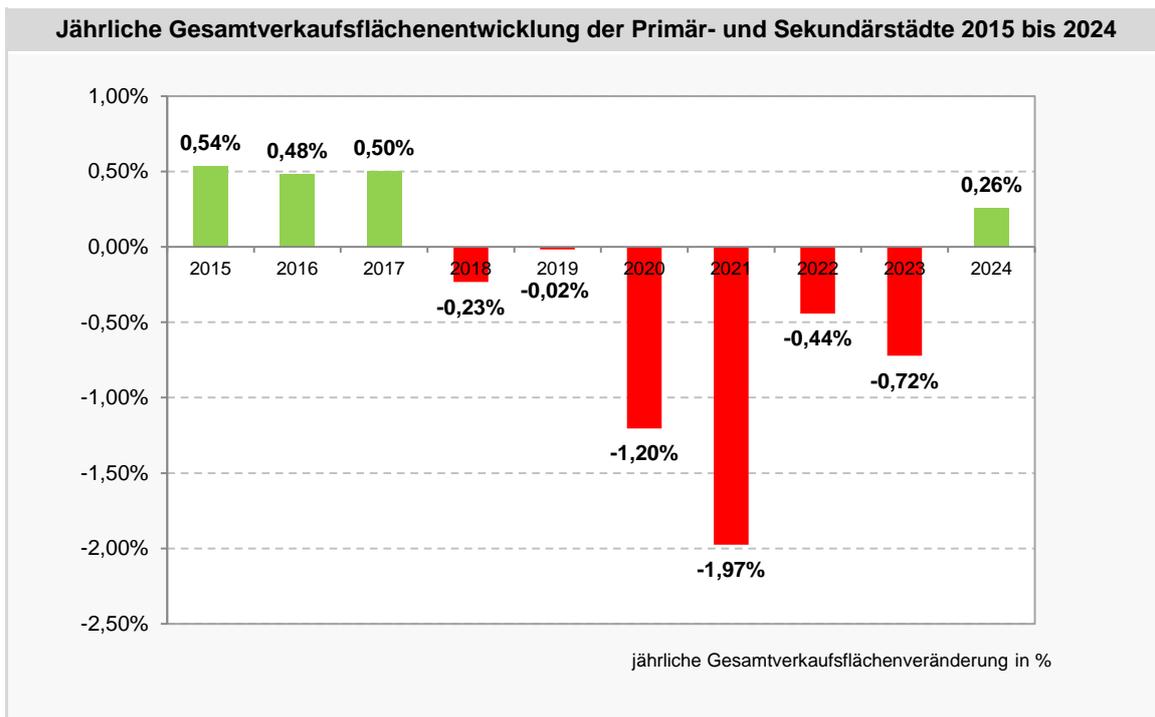
Die Daten erlauben uns, die Turbulenzen im Standortgefüge der wichtigsten Citybereiche Österreichs zu beleuchten. Über die Herausforderungen der vergangenen Jahre zu sprechen halten wir für müßig, die Krisen seit 2020 haben den Handel hart geschüttelt, und nicht sanft gerührt. Umso verwunderlicher sind die Ergebnisse in unserem Zahlengerüst: Die Shopflächen in Österreich erweisen sich bis dato als zähe, gewissermaßen resiliente, stellenweise auch gut anpassungsfähige „Masse“. Apokalyptische Leerstandsquoten sind nur vereinzelt in wenigen Bezirkshauptstädten zu verzeichnen, grosso modo würden wir die Lage noch als stabil bezeichnen. Trotz dieser ersten, verhalten positiven Meldung zum vergangenen Jahr ist uns bei genauerem Studium der Zahlen schon mulmig geworden: Wir sprechen von stellenweise tektonischen Verschiebungen im Shopflächengerüst, in einer Vehemenz und Deutlichkeit, die wir bestenfalls von mittelfristigen Beobachtungszyklen kennen.



„Geht das Shopflächen-Sterben der vergangenen Jahre munter weiter?“

Während bis 2017 in den 24 Citybereichen der Primär- und Sekundärstädte noch ein jährliches Shopflächen-Wachstum von an die +0,5% erzielt werden konnte, war die Entwicklung seit 2018 bis zuletzt (2023) deutlich negativ. „Hilfe, wir schrumpfen!“, war eine Ansage, die gegessen hat und genau genommen auch wenig verwunderlich war: Der „harte“ Leerstand, der von 2014 bis 2021 sukzessive auf einen Höchstwert von 6,2 % angewachsen ist, fand sein „Ventil“ in einem 2021 besonders starken Shopflächen-Sterben. Dadurch fielen Shopflächen, die schlicht und einfach nicht mehr als solche vermietet werden konnten, aus dem Markt, was zu einer Erholung der Leerstandsquoten bis 2023 führte. Genau das Gegenteil passierte nun 2024: Anstelle eines weiteren umfassenderen Shopflächen-Sterbens kam es zu einem (zarten) Verkaufsflächenwachstum von +0,26%. Wie das?

Das letztjährige Wachstum beruht nahezu ausschließlich auf der Eröffnung der Shopping Mall Vio Plaza, die wir zum Hauptgeschäftsbereich der Wiener Meidlinger Hauptstraße zählen. Diese schlägt sich mit + 10.600 m² zu Buche. Würde man die Eröffnung des Centers ausklammern, hätten wir allerdings erneut einen Shopflächenrückgang, und zwar von -0,37%.



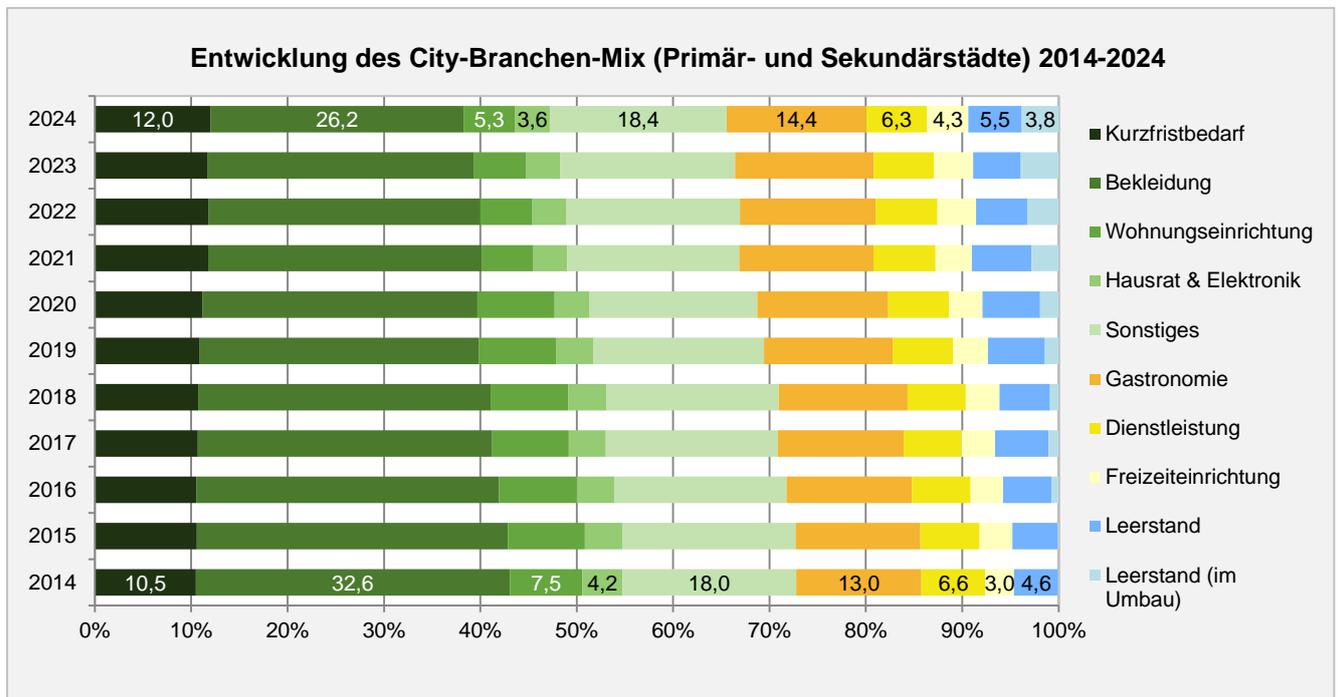
Die Headline ist damit klar: „Vio Plaza als Teil des Hauptgeschäftsbereichs der Meidlinger Hauptstraße „rettet“ die Citystatistik vor einem weiteren Shopflächen-Sterben“. Die Wahrheit dahinter ist aber: 7 (!) von 10 City-Bereichen in Primärstädten haben wieder an Fläche verloren, nur 3 Bereiche konnten zulegen. In den Sekundärstädten sieht es etwas besser aus: Hier büßten 5 Citybereiche Flächen ein, weitere 5 konnten aber etwas zulegen, die restlichen 4 blieben im Flächenvolumen unverändert. Kleinstädte sind in obigen Zahlen nicht inkludiert; diese haben aber generell wesentlich stärker den „Rückwärtsgang“ eingelegt: 13 von 16 untersuchten Citybereichen haben an Verkaufsfläche eingebüßt. Aufgrund der aktuellen Leerstandsquote (Details dazu später) rechnen wir damit, dass in den kommenden Jahren das Shopflächen-Sterben ein größeres Ausmaß haben wird.

Wieso haben wir eigentlich zu viele Shopflächen? E-Commerce, hier insbesondere der Trend zu neuen, noch billigeren, noch aggressiveren Angebotsformen, kostet dem stationären Handel richtig Substanz. Ein erheblicher Anteil, nämlich rund 14% der Gesamtausgaben (in City-relevanten Ausgabenbereichen wie etwa Mode bereits bis zu 40%(!)), werden online gebunden. Ein Teil der Shopflächen konnte bis dato von Shops aus den Segmenten Dienstleistung und Gastronomie genutzt werden, nun kommen aber erstmals aus dem Segment Gastro klare Sättigungssignale.

„Angebotsmix: Lebensmittel wächst, Mode schrumpft, Gastro stagniert“

Nahversorgung Top, Mode Flop! Die Angebotsstruktur hat sich im vergangenen Jahr weiter markant verändert. Auffallend ist nun, dass das Kurzfristbedarfsangebot in den Cities bald schon die Hälfte der Modeflächen ausmachen wird. Das war 2014 noch undenkbar: Hier erreichte der Kurzfristbedarf bestenfalls ein Drittel der Modeflächen. Nahversorgung in den Cities boomt, Mode ist derzeit stark angezählt. Der Flächenanteil der Mode lag in den Cities der Primär- und Sekundärstädte 2024 nur mehr bei 26,2%, 6,4 Prozentpunkte unter dem Höchststand von 2014 (32,6%). Zuerst waren es die Schließungen von großflächigen (traditionellen) Bekleidungshäusern a la Tlapa, nun sind es Pleiten am laufenden Band von Filialisten, die zu einem Kahlschlag im Modebereich führen. Auf diesem Weg verlor der Bekleidungssektor rund 123.000 m² Verkaufsfläche in den letzten 10 Jahren, das entspricht einem Rückgang von gut 20%. Kann City auch ohne Mode? Wir

können es uns nicht wirklich vorstellen, die Zahlen deuten diesbezüglich auf eine unsichere Zukunft hin.



Saturierte Gastro? Auffallend ist mit dem heurigen Jahr, dass der „Lauf“ der Gastronomie nun schön langsam zu einem Ende kommen könnte. Lange Zeit galt das geflügelte Wort „Gastro is the new Retail“, im Zahlengerüst der Primär- und Sekundärstädte war dies zwischen 2014 bis 2022 zumindest in Ansätzen sichtbar. So wie es sich derzeit darstellt, kommt aber auch die Gastro ein wenig ins Stottern und ist damit in den Folgejahren wohl ungeeignet, als Lückenbüßer für ehemalige Retail-Flächen zu fungieren.

Ausgemöbelt! Der Verkaufsflächenrückgang der Cities im Segment Wohnungseinrichtung begann mit der Schließung der Leiner-Häuser 2021, zuvor lag der Flächenanteil noch bei stattlichen 8,0%. Heute, nach dem Aus von Depot, sind es nur mehr 5,3%, selbst ein neuer Möbelix in der Mariahilfer Straße kann hier das Ruder nicht mehr herumreißen.

Freizeitflächen als Flächenverwerter: Bis dato dürften die Shopflächen für derartige Nutzungen zu teuer gewesen sein, nun vertieft sich der Trend zu noch mehr Freizeitflächen in der Stadt doch noch weiter: Auch wenn mit einem Flächenanteil von 4,3% keine dramatischen Botschaften daraus resultieren, so zeigt sich dennoch, dass sich Anbieter von sonstigen Freizeitflächen (Fitness Center, Casinos etc.) mit den vorliegenden Rahmenbedingungen weiter profilieren können.

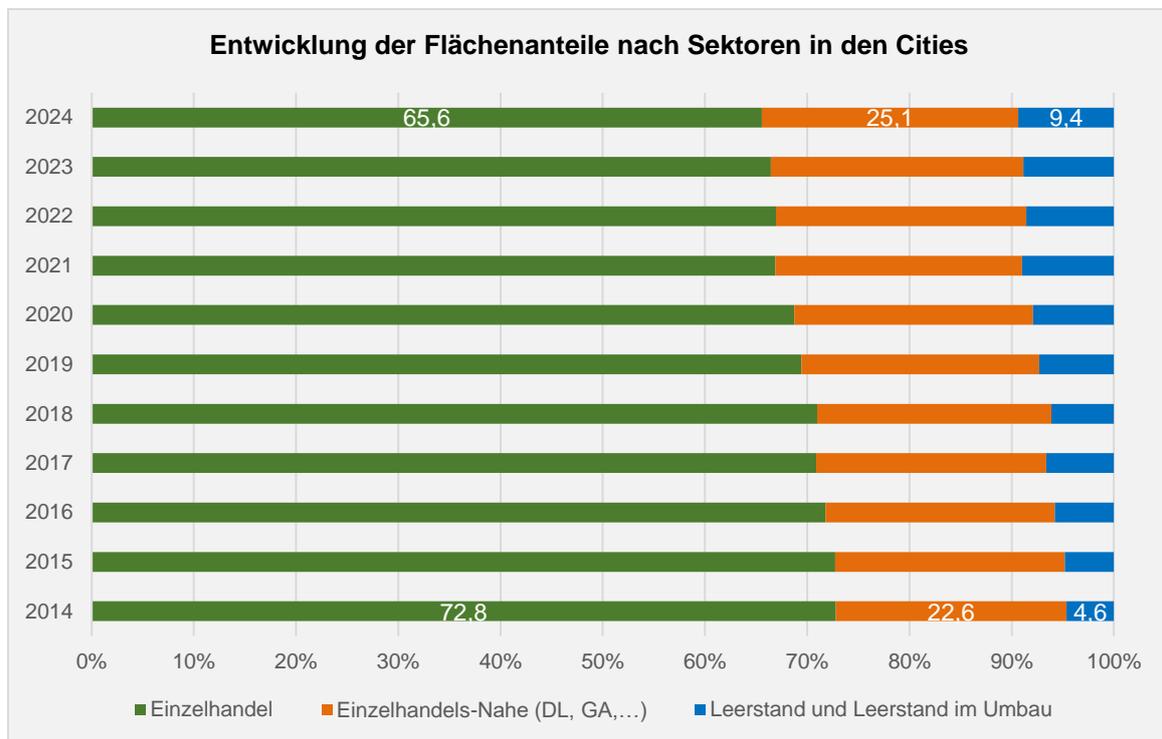
Dienstleistungssektor – harmlos? Wir hätten den Dienstleistungsbereich mit seinen stabilen Flächenanteilen eigentlich gerne unreflektiert zur Seite geschoben; doch just in diesem Bereich machen sich Angebote/Betreiber breit, die insbesondere in Cities von Bezirkshauptstädten die günstigen Mietpreise nutzen und sich mit eigenen „Shops“ niederlassen. Nur: Diese Shops haben häufig sehr selektiv wenige Stunden in der Woche offen und sind hinsichtlich ihres Beitrags zur Strahlkraft einer City nur bedingt förderlich. Ebenso extrem und fragwürdig stufen wir Entwicklungen von Geschäftsstraßenzügen ein, die fast ausschließlich nur mehr aus Barbershops bestehen. Gut für die Leerstands Bilanz, nur bedingt förderlich für die Zugkraft der Einkaufszone.

Leerstände mit satten Zuwächsen; und am Bau steht alles! Wir sehen uns beinahe in einem Zeitkontinuum gefangen, werden ganz stark an die Corona-Zeit erinnert: Hoher „harter“ Leerstand und zusätzlich ein hohes Volumen an Shops, die wegen Umbaus leer stehen. Ob diese Shops jemals umgebaut werden, ist unserer Einstufung nach derzeit mehr als fraglich; insbesondere in

Bezirkshauptstädten sind uns Projekte aufgefallen, die vollmundig Bauvorhaben in prominentesten Lagen angekündigt haben, die sich aber vor dem Hintergrund der derzeitigen Zinslandschaft und den Baukosten in das Reich der Fantasien verabschiedet haben und wohl auch kaum mehr „aufwachen“ werden. Dies ist besonders betrüblich für ambitionierte, dynamische Bürgermeister, die just mit diesen Projekten den „turn around“ in der Cityentwicklung absolvieren wollten. Schauen Sie sich dazu gerne in Leibnitz um.

„Der Einzelhandel schmilzt derzeit wie Eis“

In obiger Grafik zur Entwicklung des City-Branchen-Mix in Primär- und Sekundärstädten lässt sich leicht anhand der grünen Balken, welche die Flächenanteile im Einzelhandel repräsentieren, ableiten, wie sich der Einzelhandel per se über die Jahre hinweg behaupten konnte. Kurzzurteil: schlecht. Fassen wir die Kernergebnisse der Hauptbewegungen in einer eigenen Grafik zusammen:



Lag der Flächenanteil des Einzelhandels 2014 in den beobachteten Cities bei 72,8%, ist er zwischenzeitlich auf 65,5% geschrumpft. Anfänglich resultierten aus obsolet gewordenen Einzelhandelsflächen Leerstehungen, die allerdings im Laufe der Zeit durch das Phänomen Shopflächen-Sterben und das „Auffangbecken Gastronomie“ ihr Ventil fanden. Nun kommen wir in den nächsten Jahren in eine heikle Phase: Wird „Shemu“ (Temu, Shein & Co) weiter ein Kahlschlag im Einzelhandel gelingen und werden dadurch weitere Einzelhandelsflächen zu Fall gebracht? Werden für die leerstehenden Shops Nutzungen außerhalb des Handels gefunden (=Shopflächen-Sterben) oder wird man aus Perspektivlosigkeit an der Vermietung als Shopfläche festhalten, - was zwangsläufig zu einer weiteren Erhöhung der Leerstandsquote führen würde? Unangenehme Gedanken, die auf die bedeutsame Arbeit des Handelsverbandes zur Bekämpfung unlauterer Verkaufspraktiken unmissverständlich hinweisen.

„Leerstand, der Wachstumskaiser“

Die Leerstandsquote in den 24 betrachteten Innenstadtbereichen liegt mit 5,5 % nun deutlich höher als in der Vorperiode (4,9%). Allein dies ist aber noch nicht das Ende der Fahnenstange: Die durchschnittliche Leerstandsquote der Kleinstädte, die in obiger Zahl nicht inkludiert sind, liegt nun bei 15,6% und hat sich ebenso im Vergleich zum Vorjahr um 0,7 Prozentpunkte verschlechtert. Manche Kleinstädte (wie etwa Hartberg, Bruck an der Mur oder Knittelfeld) weisen nun Leerstandsquoten (LE + LEU) auf, die deutlich über 20% liegen.

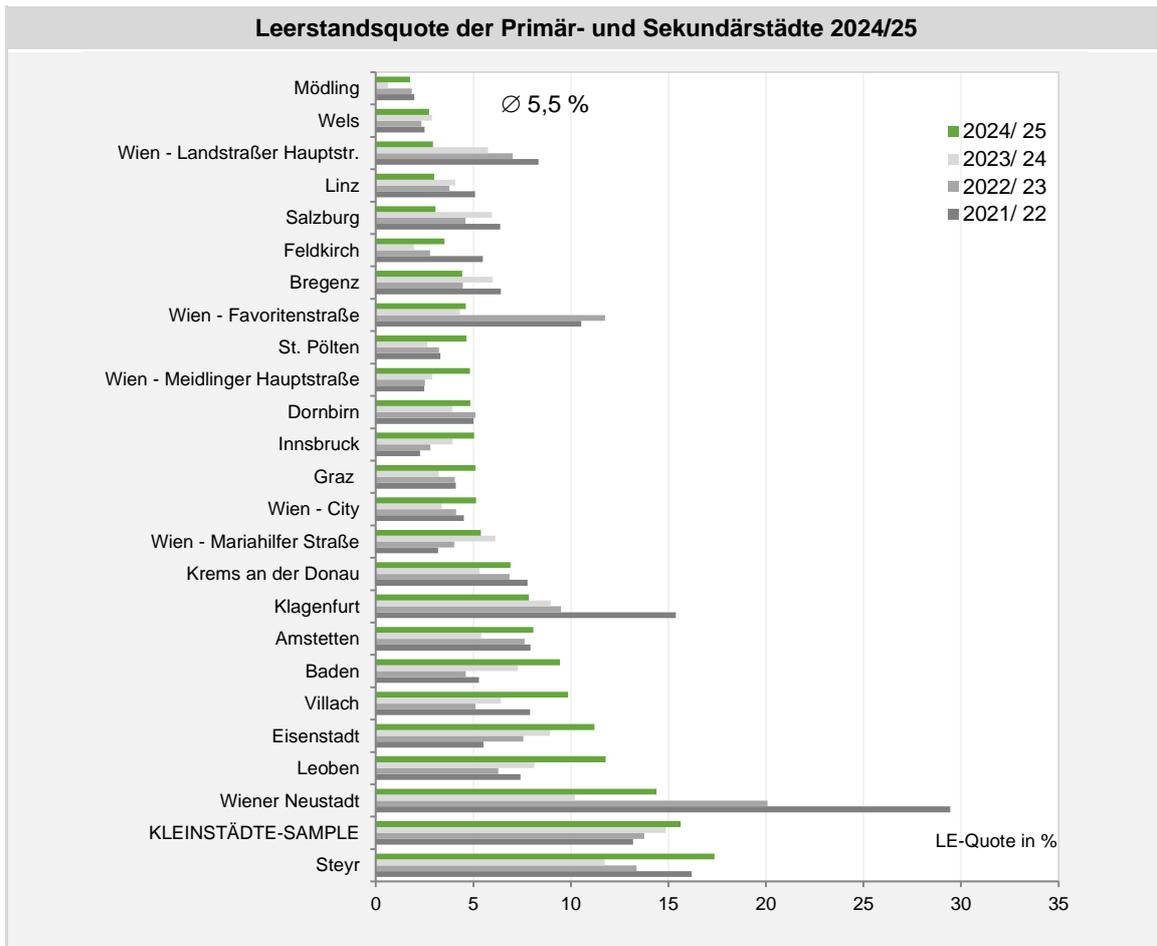
Der jahrelange Abwärtstrend mit steigenden Leerstandsquoten in der Gesamtbetrachtung konnte nur in den Jahren 2018, 2022 und 2023 gestoppt werden. Für 2024 wird der höchste Anstieg der Leerstandsquote seit Beginn der Studie verzeichnet, was somit ein gutes Spiegelbild der (globalen) u.a. wirtschaftlichen Stimmungslage abgibt. Interessant ist dabei auch, dass erstmalig eine (wenn auch geringe) Reduktion der Flächen im Umbau (LEU, -0,1 %P.) verzeichnet wurde. Das kann dahingehend interpretiert werden, dass trotz Krise am Bau nun offenkundig doch das eine oder andere Bauvorhaben (endlich!) umgesetzt wird. Die Dauer der Baustellen ist zwischenzeitlich mancherorts atemberaubend lange.

Zu den augenmerklich großen Geschäfts-/Filialschließungen im Beobachtungszeitraum 2024 zählen H&M in Linz, Esprit, Nike und Rag (alle Mariahilfer Straße) sowie Esprit und Interio in Innsbruck. Weitere durchwegs namhafte Filialisten (wie Esprit, Delka, Depot, Interio, giga Sport, Geox, pepco), mussten die Filialzahl reduzieren oder den Markt verlassen und letztlich sogar Insolvenz anmelden.

In der Regel erzielen große innerstädtische Einzelhandelsensembles hinsichtlich ihrer Leerstandsquote bessere Ergebnisse als kleine Cities. Zudem dürfte der Tourismus eine immer größere Rolle für den Erfolg (und die Aufrechterhaltung) des stationären Handels spielen. Traditionell lagen Salzburg, Innsbruck und die Wiener City – allesamt Tourismus-Hochburgen mit entsprechend hoher Passantenfrequenz – auf den vorderen Plätzen in Bezug auf niedrige Leerstandsquoten. Mit der Covid19-Pandemie hat sich dieses Blatt gewendet, mit 2020 sanken die Übernachtungszahlen im Städtetourismus rapide, was sich signifikant (allerdings mit Zeitverzögerungen) auf die Leerstandsquoten niederschlug. Während der Anstieg der Leerstandsquote in der Wiener City vorerst moderat vonstättenging (von 3,4 auf 4,5 %), fiel der Zugewinn in Salzburg in dieser Tourismus-kritischen Zeit um fünf Prozentpunkte deutlich gravierender aus (von 1,6 auf 6,4%). Im letzten Beobachtungszeitraum hat sich die Lage für die Wiener City (+1,8 Prozentpunkte/%P.) überraschenderweise deutlich verschlechtert, in Salzburg hingegen (-2,9%P.) stark entspannt. Insbesondere in Salzburg wissen wir, dass das professionell aufgestellte Stadtmarketing alle Hebel in Gang gesetzt hat, um den Geschäftsbesatz bestmöglich weiter zu entwickeln. Das Ergebnis kann sich sehen lassen!

Als problembehaftet werden u.a. Sekundarstädte mit hohem Verkaufsflächenaufkommen respektive (jahrelangen) dezentralen Einzelhandelsentwicklungen an der Peripherie angesehen (z.B. Wr. Neustadt, Steyr). Kleinstädte mit hoher innerstädtischer Leerstandsquote fallen ebenso in diese Kategorie. Die deutlichsten Rückgänge bzw. Verbesserungen über die letzten Jahre entfallen erwartungsgemäß auf die Ensembles mit innerstädtischen Aufwertungs- bzw. Entwicklungsprojekten sowie Umstrukturierungsmaßnahmen von bestehenden Beständen – wie z.B. an einzelnen Immobilien der Wiener Favoritenstraße, in Klagenfurt oder Wr. Neustadt. Ehemalige große Verkaufsflächen stehen hier vielfach nicht mehr für eine vordergründige Handelsnutzung zur Verfügung.

Einen Gesamtüberblick zu den Leerstandsquoten (exkl. Flächen im Umbau) der einzelnen Geschäftsensembles gibt die nachfolgende Abbildung.

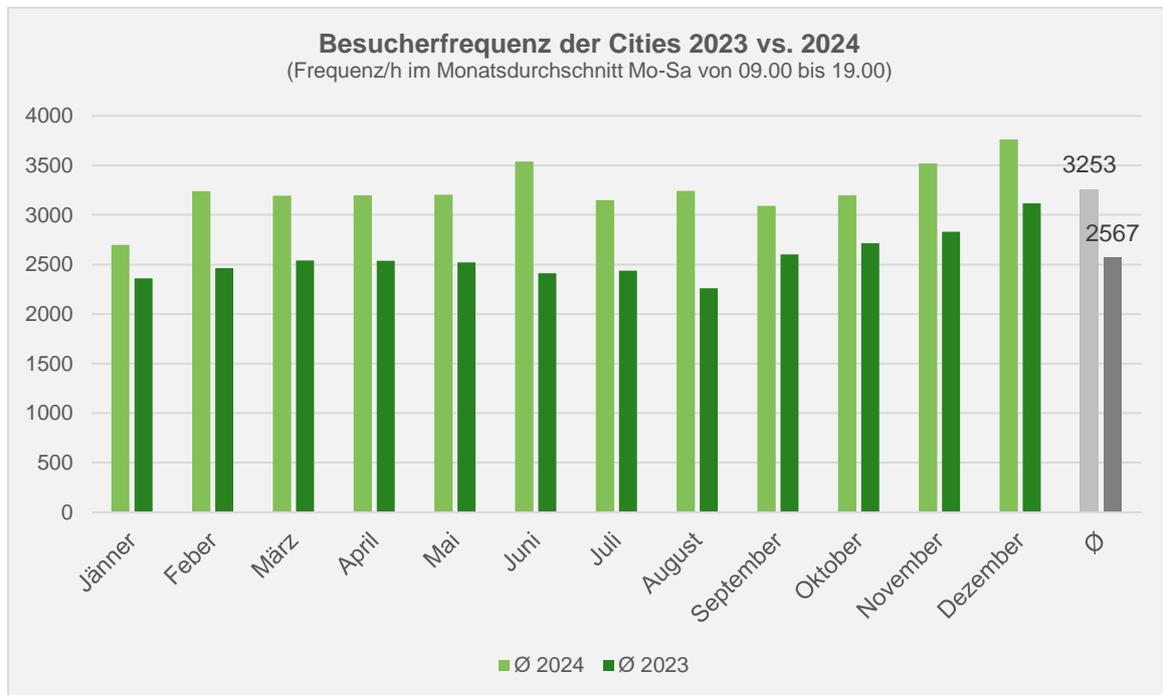


Die Wiener Neustädter Innenstadt hat bereits durch Initiativen der Stadt (z.B. Erneuerung der Fußgängerzonen, Marienmarkt) damit begonnen, sich der Leerstandproblematik zu stellen. So werden freie Flächen dem Handel entzogen und anderen Nutzungen (z.B. Büros, Betreuungseinrichtungen etc.) oder Zwischennutzungen zugeführt. Impulse werden auch durch einzelne Immobilienprojekte erwartet (z.B. Abriss des Hauses der ehem. Müller-Filiale oder Leuchtturmprojekt der Stadtteilentwicklung am ehemaligen Leiner-Areal im Bereich Stadtpark).

Zu den Städten mit erhöhten Werten zählen im Erhebungszeitraum 2024 u.a. Steyr (+5,6%P.) und Leoben (+3,7%P.). Das „Ranking“ (im positiven Sinne) führt auch heuer wieder die Mödlinger Innenstadt mit ihrem fest verankerten Geschäftsbesatz an (Leerstandsquote: 1,8%). Wels, ebenso mit einem überdurchschnittlich aktiven, hoch professionellen Stadtmarketing ausgestattet, konnte sich wieder leicht verbessern und erzielt nun den ausgezeichneten zweiten Platz (2,7%), was unweigerlich auf den unermüdlichen Einsatz des Stadtmarketings in den letzten Jahren zurückzuführen ist, da vor 10 Jahren noch mit einem anhaltenden „Aussterben“ der Innenstadt spekuliert wurde.

„Frequenz steigt, Leerstand auch. Wie passt das zusammen?“

Das passt ja gar nicht zusammen! Die Leerstehungen gegenüber dem Vorjahr sind hochgeschwungen und gleichzeitig sind auch die Besucherfrequenzen der Cities mehr als spürbar gestiegen. Würde man aus den Shopflächen-Daten der vergangenen Periode (voreilig) Schlüsse ziehen, würden wir angesichts der Leerstehungen auch leere Cities vermuten. – Dem ist aber nicht so:



Lag die durch Mobilfunkdaten von „Drei“ gemessene Besucherfrequenz pro Stunde in City-A-Lagen 2023 noch bei 2.567 Besuchern pro Stunde, erhöhte sich diese im Jahresdurchschnitt 2024 um 27% (!) auf 3.253. In der Kasse der Shopbetreiber macht sich der Frequenzsprung offensichtlich nicht wirklich bemerkbar, ganz im Gegenteil: Die spezielle Datenlage spiegelt leider sehr treffend die Themen Kaufzurückhaltung, Konsumverzicht und Sparen wider.

„Sollen wir nicht lieber zum geordneten Rückzug blasen?“

Angesichts des erneuten starken Anstiegs der Leerstandsquoten haben die Erfahrungen aus den vergangenen Jahren gezeigt, dass sich erst mit einem weiteren Einsetzen von Shopflächen-Reduzierungen die Leerstandsquoten wieder rückläufig entwickeln. „Shopflächen-Sterben“ klingt in diesem Zusammenhang hart, ist aber als bereinigender Prozess zu verstehen, wo ehemalige Shopflächen einer neuen, außerhalb des Shoppings liegenden Funktion zugeführt werden: Arztpraxen, Partei- und Vereinslokale, Lagerräumlichkeiten, Büros oder Kinderwagenabstellplätze statt Shopflächen. Nur: Was ist, wenn auch diese „Transformationsoptionen“ in näherer Zukunft abgegrast sind? „Game Over“ in der Erdgeschoß-Zone?

Schön langsam rächt sich die Planungsmaxime aus den 70er- und 80er-Jahren: „Und wenn uns nichts Anderes mehr einfällt, dann geben wir einfach Handel in die Erdgeschoß-Zone“. Vorbei ist es mit dem Shopflächen-Gießkannenprinzip. Shopbetreiber können nur dann erfolgreich reüssieren, wenn eine ausreichend große, aber dennoch auf die Tragfähigkeit des Einzugsgebiets abgestimmte, dabei sehr kompakte, gut erreichbare Einkaufszone mit entsprechender Aufenthaltsqualität und Sicherheitsanmutung vorliegt. B-Lagen werden kritisch beäugt bzw. stehen auf dem Prüfstand, C-Lagen werden nur noch mit Kopfschütteln quittiert.

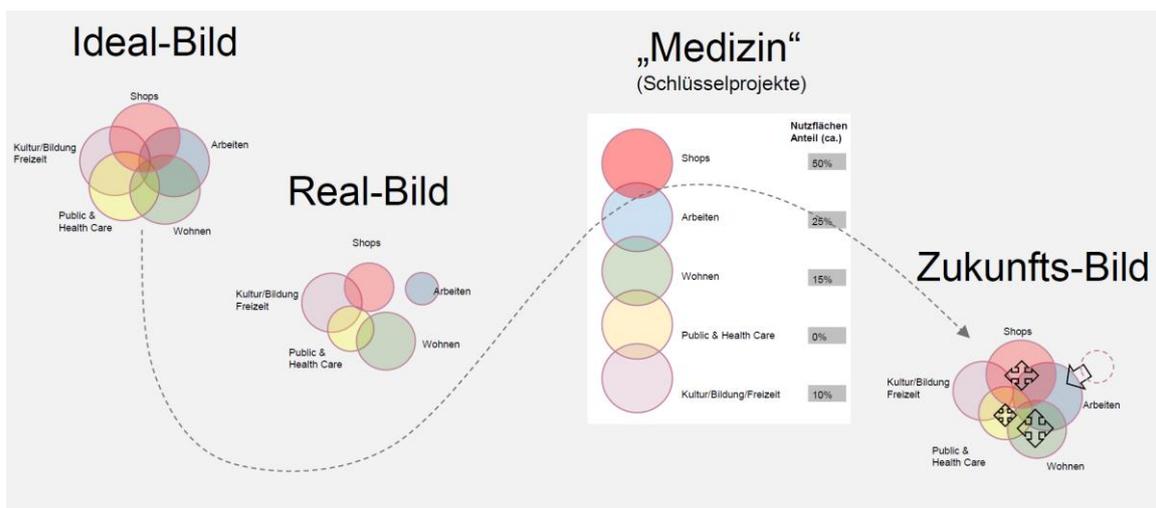
Eine Aufrechterhaltung der B- oder gar C-Lagen um jeden Preis artet in manchen Städten – subventioniert durch teilweise hohe Fördersummen – in einer regelrechten „Zwangsbepflanzung“ aus,

Hauptsache der Leerstand wird eingedämmt: Hier ein weiterer Co-Working Space, dort ein Concept Store, dort drüben noch ein Pop-Up-Store, allesamt mietengestützt, versteht sich. Sehr häufig nur eine Kosmetik von Leerständen, nur in seltenen Fällen bewirken diese Förderprogramme unserer Einstufung nach einen nachhaltigen, langfristigen Strukturwandel. Wir sehen diese Aktivitäten vermehrt als Gewissenberuhigung der Stadtverantwortlichen und Landesplanungsstellen, nicht selten wird daraus eine saftige Spielwiese für eine Heerschar von „Konsulenten“. Ist das Feld abgegrast, werden mit neuen „White Papers“ die nächsten saftigen Wiesen sondiert. Eine ernsthafte Beschäftigung mit den tatsächlichen strukturellen und funktionellen Problemen bleibt allzu häufig aus; damit aber auch die Chance, einzugestehen, dass „manches Pferd derart verritten“ ist, dass man es nicht mehr auf einen soliden Pfad zurückführen kann.

Diese Fälle werden wir, sofern E-Commerce weiter stark zulegt und Temu & Shein sich ungehemmt weiter entfalten können, bald schon öfter erleben. Hier wird es Mut erfordern, zum Rückzug zu blasen. Kein künstliches Verrenken mehr, um jeden Leerstand mit Förderungen zu bespielen. Der Rückzug sollte allerdings geordnet erfolgen: Ausgefranste Geschäftszonen mit nicht mehr reversiblen Leerstand müssen mit geeigneten Strategien zu einer neuen Kompaktheit transformiert werden, das geschieht im Markt selten von alleine.

„Wenn alles am Boden liegt: Gibt es eine Methode, die City wieder zu aktivieren?“

Wenn, wie etwa in Hartberg oder in Bruck an der Mur, die Situation derart stark gekippt ist, dass der Leerstand mit deutlich mehr als 30% das Bild prägt, ist ein „Reset“ erforderlich. Wir haben mit dem sogenannten Nutzungsschichtenmodell eine transparente und objektive Methodik entwickelt, die es ermöglicht, das komplexe „Nutzungsgeflecht Stadt“ gemeinsam mit den Stadtverantwortlichen tiefgreifend zu verstehen. Dieses Modell deckt die Stärken und Schwächen der Funktionsschichten der Stadt auf. Mit einer strukturierten Suche von Schlüsselliegenschaften wird in weiterer Folge versucht, durch gezielte Projektentwicklungen die funktionalen Defizite auszugleichen. „Quick Wins“ gibt es bei dieser Methode selten, alleine drei Dinge sind für den Erfolg wichtig: Strategische Planung ohne politisches Querfeuer, Investoren mit Weitsicht und eine große Mischmaschine. Ohne die Implementierung von neuen, verbesserten Nutzungsschichten, die sich fast ausschließlich in neuen baulichen Objekten und Räumen manifestieren, tritt keine Veränderung der Situation ein.

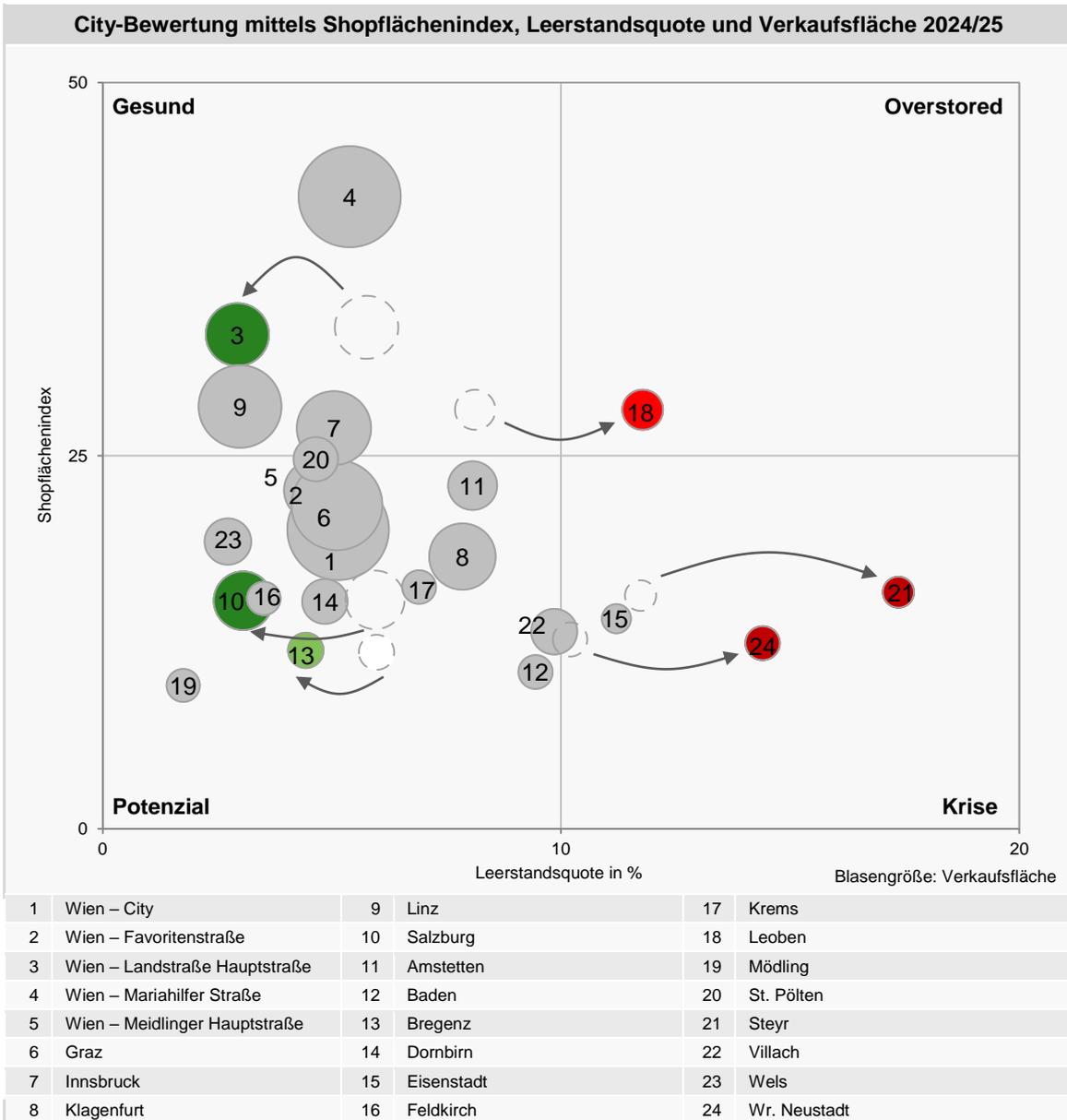


Eines lehren uns die Zahlen der letzten Jahre: Shopflächen alleine bestimmen nicht das Leben und die Frequenz der City; die Multifunktionalität der City kann einiges an Frequenz gut machen. City-Resilienz wird zukünftig durch City-Multifunktionalität definiert.

Health-Check 2025

Die folgende Grafik (Bubble-Diagramm) zeigt die Korrelation zwischen Leerstandsquote und Shopflächenindex: Dort, wo dichte Nutzung (hoher Shopflächenindex¹) und gleichzeitig eine geringe Leerstandsquote vorherrschen – also im Quadranten links oben –, haben wir es mit „gesunden“, gut funktionierenden und nachgefragten Innenstädten zu tun.

13



Die besten respektive erfreulichsten Entwicklungen werden in der o.a. Grafik grün dargestellt, die negativsten Entwicklungen der City-Bewertung hingegen rot. Der Farbton gibt die Stärke der Veränderung wieder (dunkel: stark, hell: schwach). Bei den Städten mit einer maßgeblichen Veränderung werden jeweils auch der Entwicklungsweg gekennzeichnet und der Vorjahreswert strichliert angezeigt. Während kaum signifikante vertikale Bewegungen in der Grafik ersichtlich sind, die

¹ Shopflächenindex: Verkaufsflächendichte je Meter Straßenlänge

durch den Shopflächenindex (u.a. durch entscheidende Flächenzugewinne) determiniert werden, sind horizontale Bewegungen begründet durch Veränderungen der Leerstandsquoten maßgeblich.

Zu den „gesunden“ Geschäftsbereichen zählen insbesondere die Wiener Mariahilfer Straße (Nr. 4) und Landstraßer Hauptstraße (3), Innsbruck (7) und Linz (9). Es ist anzumerken, dass es sich durchwegs um sehr große innerstädtische Einzelhandelsensembles handelt, u.a. mit ausgeprägten Entwicklungen im Bereich Shopping Center. An der Grenze zu diesem Quadranten liegen die Innenstadtbereiche von Graz (Nr. 6), Amstetten (11), St. Pölten (20), Meidlinger Hauptstraße (5) und Favoritenstraße (2). Insbesondere Graz und Amstetten weisen einen eher durchschnittlichen Shopflächenindex auf, welcher aus der Weitläufigkeit des Geschäftsgebietes resultiert.

Im rechten oberen Quadranten setzt der Effekt eines „Overstorings“ ein: eine Überdimensionierung der Shops im Verhältnis zur Stadtgröße. Mittlerweile befindet sich nur Leoben in diesem Quadranten. Die Stadt gilt als ein jahrelanges Beispiel. Dies wird mit dem verfügbaren Flächenangebot der integrierten Shopping Mall LCS und der überdurchschnittlichen Leerstandsquote der Innenstadt begründet. Leoben (Nr. 18) hat bereits begonnen, durch Umnutzungen (ehemaliger Shops) und Umstrukturierungen von Geschäftsbereichen bestehende Freiflächen bzw. Leerstandsflächen zu reduzieren. Als Beispiel wird der Umbau und die Umnutzung der (beinahe) über Jahre leerstehenden Rathauspassage genannt.

Ein Flächenerweiterungspotenzial gibt es in Innenstädten mit geringer Leerstandsquote und geringem Shopflächenindex, welche im Quadranten links unten ersichtlich sind. Eine Vielzahl der Cities finden sich in diesem Bereich wieder: Wiener Innenstadt (Nr. 1) und Meidlinger Hauptstraße (5), Graz (6), Klagenfurt (8), Salzburg (10), Amstetten (11), Eisenstadt (15), Krems (17), St. Pölten (20), die Hauptorte des „Ländles“, Dornbirn (14), Bregenz (13) und Feldkirch (16), die Thermenregion-Gemeinden Baden (12) und Mödling (19) sowie Villach (22) und Wels (23). Eine schlechtere Positionierung ist bei Baden (12) und Villach (22) ersichtlich, der „ungewöhnliche“ Zuwachs in der diesjährigen Leerstandsquote macht sich hier bemerkbar. Verbessert in der Leerstandsquote haben sich hingegen Salzburg (10) und Bregenz (13). Wie sich schon im Vorjahr abgezeichnet hat, ist Eisenstadt (15) tatsächlich in den Quadranten „Krise“ abgerutscht; die gegenwärtige Entwicklung ist hier durchaus richtungweisend.

Im Quadranten rechts unten liegen Innenstädte, die grosso modo über Flächenressourcen verfügen, die derzeit der Markt nicht rechtfertigt, und die sich bei genauer Betrachtung in einer unweigerlichen „Krise“ mit Adaptionsschwierigkeiten befinden. Hierzu zählen weiterhin Steyr (Nr. 21) und Wiener Neustadt (24) sowie neuerdings auch Eisenstadt (15). Ein Blick auf die Historie zeigt, dass die „Verweildauer“ in diesem Quadranten zeitlich recht ausgedehnt ist. Krisengeschüttelte Innenstädte brauchen daher oft Jahre, um ihre Position – auch nachhaltig – zu verbessern. Wiener Neustadt beschreitet den Weg bereits durch die anhaltende Umnutzung von bestehenden (ehemaligen) Verkaufsflächen oder Verkaufsflächenreduktionen.

Im Vergleich zum Vorjahr hat eine Vielzahl der Städte nur geringfügige Lageveränderungen in den einzelnen Quadranten erfahren (in der Grafik grau dargestellt). Zu einer maßgeblichen Verbesserung hinsichtlich der City-Bewertung (in der Grafik grün dargestellt) kam es bei Salzburg, der Wiener Landstraßer Hauptstraße und Bregenz, welche allesamt ihre Leerstandsquote auf einem niedrigen Niveau einordnen konnten. Die drei maßgeblichsten „Verschlechterungen“ zum Vorjahr betreffen Steyr, Wr. Neustadt und Leoben. Den Quadranten verschlechtert haben hier nur Leoben (Overstored) und Eisenstadt (Krise).

Bezeichnend sind einige Transformationsprozesse in einzelnen innerstädtischen Geschäftsensembles. Insbesondere in Wr. Neustadt und der Wiener Favoritenstraße sind bereits durch verschiedene Immobilienprojektvorhaben Prozesse am Laufen, die eine Umstrukturierung von ehemals genutzten Shopflächen ermöglichen sollen. Im Fokus steht der Umbau von großflächigen Shopstrukturen, die auch von ihrer Bausubstanz her nicht mehr zeitgemäß sind und daher nur schwer (besonders auf längere Dauer) vermittelbar sind. In den meisten Fällen werden die (Verkaufs-)Flächen

rückgebaut, um so andere Nutzungsmöglichkeiten zu offerieren. So sind in den oberen Etagen der Immobilien oftmals Wohn- und Büronutzungen vorgesehen, in der Erdgeschoßzone sollen u.a. auch gewerbliche Nutzungen Platz finden. Häufig anzutreffen sind Arztordinationen/-Praxen, Betreuungseinrichtungen und Behörden sowie Lagerflächen. Die Ausrichtung ist oft vielfältig, sodass auch dem Handel im eingeschränkten Flächenausmaß Angebote offeriert werden. Dahingehend sollte das Flächenpotenzial (für den Handel) der Stadt auch nachhaltig optimiert werden, wenngleich auch parallel dazu Verkaufsflächen verloren gehen. Fraglich ist, ob hier eine Umstrukturierung von bestehenden Immobilien bzw. Leerständen gelingen kann, um ein größeres respektive attraktiveres (Handels-)Potenzial zu erreichen. So hat sich z.B. die Ausrichtung der Einkaufsstraße Favoritenstraße (in Richtung migrantische Ökonomien) immerhin über Jahre maßgeblich geändert, ein Transformationsprozess, der einigen Geschäftsstraßen noch bevorsteht.

Auffallend in diesem Jahr ist die „verdrehte“ Rangordnung der fünf Wiener Ensembles. Während sich die Landstraßer Hauptstraße mit ihren Einkaufszentren auf einem niedrigen Leerstandniveau (2,9 %) profilieren und folglich diese „interne“ Wiener-Wertung gewinnen konnte, fallen die markanten „Aushängeschilder“ wie Wien City und Mariahilfer Straße mit Leerstandsquoten von knapp über 5 % etwas ab. Hier kamen durchaus einige größere Filialisten und Flagship-Stores im letzten Jahr abhanden, auch wenn der Nachzug durchaus ungebrochen scheint, aber mitunter zögerlich vonstattengeht. Die Wiener Mariahilfer Straße ist weiterhin durch mehrere Großbauvorhaben gehemmt (U-Bahn, Lamarr-Kaufhaus), auch einzelne Umbauten an Immobilien bezeugen von anhaltenden Verkaufsflächenreduktionen im Geschäftsbereich. Die Leerstandsquote konnte sich im Vergleich zum Vorjahr jedoch leicht verbessern (-0,7 Prozentpunkte). Zum Zeitpunkt der Erhebung waren einzelne Nebenstraßen wie Kirchengasse oder Lindengasse durch die Umbautätigkeiten im Straßenraum (U-Bahn) teilweise nur sehr schwer zugänglich.

Zu den diesjährigen problematischen Verlusten in Anbetracht der Vorjahreserhebung zählen u.a. Steyr, Baden und Eisenstadt. Insbesondere Baden und Eisenstadt konnten ihre „traditionell“ gute Leerstandsquote nicht halten, wobei man hier anmerken muss, dass der gegenwärtige Leerflächenanteil in beiden Städten derzeit noch alles andere als „besorgniserregend“ ist, dennoch sehen wir hier erste „Warnzeichen“, die eine Abwärtsspirale in Gang setzen könnten. Entsprechende „Gegenmaßnahmen“ bzw. Anreize sollten hier geschaffen werden.



ANHANG: Methodik

Ziel der Dokumentation ist eine kontinuierliche Beobachtung der Shopflächen-Ausstattung und des Branchenmix der City-Einkaufszonen der größten Städte Österreichs. Die Erhebungen werden ausschließlich durch S+M Mitarbeiter durch jährliche Begehung der einzelnen Geschäftszonen durchgeführt. Das Datenmaterial ist zwischenzeitlich derart umfangreich, dass wir eine uneingeschränkt skalierbare Datenbank seit 2019 im Einsatz haben. In dieser Datenbank führen auch alle Shopping Center sowie alle Fachmarkttagglomerationen in Österreich, womit im Laufe der Jahre eine in Österreich einzigartige Datenbank entstanden ist. Das herausragende Datenmaterial und unsere transparente Methodik haben zwischenzeitlich zahlreiche Städte dazu bewegt, ein laufendes Monitoring zu den Shopflächen ihrer Stadt in unsere Hände zu legen. Dazu zählen u.a. Graz, Linz, Salzburg, Innsbruck, Wels, Villach, St. Pölten, Wiener Neustadt, Krems, Mödling und zahlreiche weitere Bezirkshauptstädte.

Im Jahr 2013 wurden die 15 größten Städte erstmals analysiert, 2014 wurde die Dokumentation um weitere 3 Städte ergänzt, 2017 wurde zur Komplettierung der Sicht ein Kleinstädte-Sample von ursprünglich 14, mittlerweile 16 Städten integriert. Ende 2024, wurde die zwischenzeitlich 12. Ausgabe der Dokumentation S+M City Retail Österreich fertiggestellt. Die 24 untersuchten Geschäftsbereiche – plus 16 ausgewählte Kleinstädte – stellen einen wichtigen und statistisch repräsentativen Bereich des innerstädtischen, traditionellen Handels in Österreich dar.

Kontakt:

STANDORT + MARKT Beratungsgesellschaft m.b.H
Erzherzog-Wilhelm-Ring2
2500 Baden
Tel: 02252-80640-0
www.standort-markt.at

