



WHITE PAPER #18

CITY RETAIL  
ÖSTERREICH

März 2026

## S+M City Retail Österreich 2025/26: Inhaltliche Kernbotschaften

Seit 2013 erfasst Standort + Markt jährlich die innerstädtischen Verkaufsflächen in den größten Städten Österreichs. Diese Daten geben einen einzigartigen Überblick über die Veränderungen der Handelslandschaft. Die jüngste City Retail-Analyse von S+M zeigt keinen pauschalen Niedergang der Innenstädte, sondern einen differenzierten Transformationsprozess. Innenstädte „sterben“ nicht, sie verändern sich. Wer Innenstadtentwicklung seriös beurteilen will, darf nicht nur auf Handelsflächen schauen.

Die wichtigsten Erkenntnisse:

- Shopflächen sind leicht rückläufig, jedoch ohne dramatische Entwicklung.
- Einzelhandelsflächen sind deutlicher zurückgegangen, teils durch Sondereffekte beeinflusst.
- Handelsfläche ist nur ein Teilsegment der Shopfläche. Genau das ist für die Interpretation entscheidend. Einzelhandelsnahe Nutzungen kompensieren (zum Teil) den Handelsflächenverlust.
- Leerstand muss differenziert gelesen werden, prinzipiell gilt: Je kleiner die Stadt, desto größer tendenziell der Leerstand; zugleich zeigt die Kategorie „Leerstand im Umbau“, dass auch Transformation stattfindet.
- Die attraktivsten Shops sind tendenziell in innerstädtischen Einzelhandelsensembles größerer Städte zu finden. Die Attraktivität nimmt mit der Stadtgröße ab.
- 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.

### Fazit:

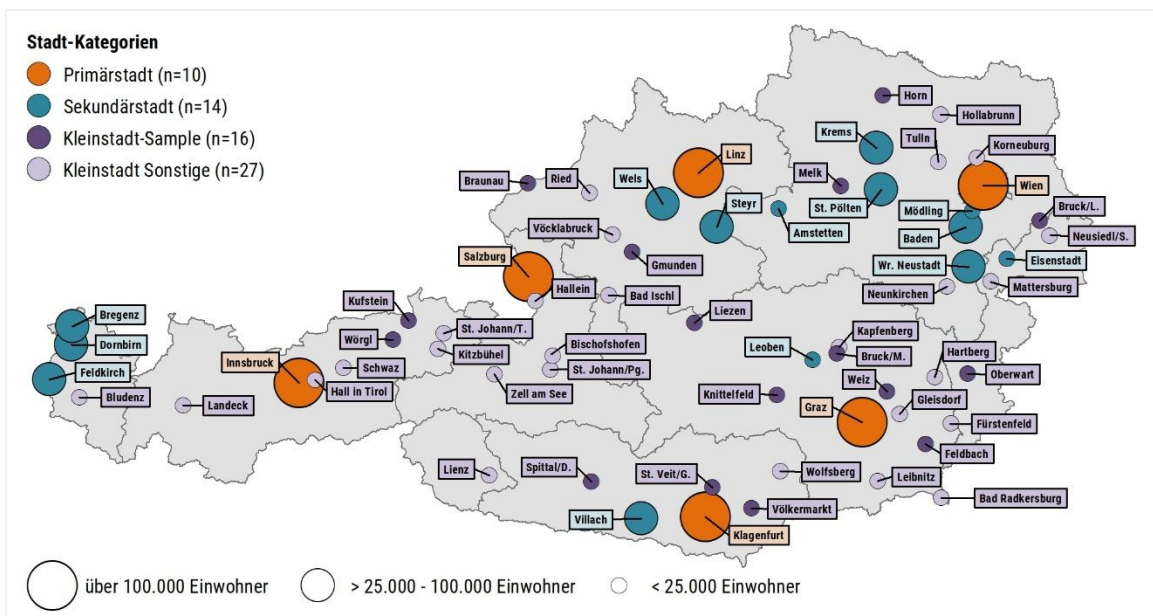
Die Zukunft des stationären Handels in Österreich wird zunehmend von der Multifunktionalität der Städte abhängen. Eine bloße Konzentration auf Verkaufsflächen wird nicht ausreichen, um die Cities „wiederzubeleben“ respektive auf Dauer „am Leben“ zu erhalten. Stattdessen sind eine tiefgreifende Umstrukturierung und Anpassung an neue Bedürfnisse erforderlich. Man wird den Fokus auf klar abgegrenzte zentrale Bereiche legen müssen.

## S+M City Retail Österreich 2025/26

Was 2013 als erster „Versuch“ begann, innerstädtische systematisch zu erfassen, hat sich in den vergangenen 13 Jahren deutlich weiterentwickelt und stark skaliert. Der in Österreich einzigartige Datenpool reicht mittlerweile über zwölf Jahre zurück und umfasst heute 67 Innenstadtlagen in 63 Städten, die jährlich beobachtet werden; in Wien werden zusätzlich fünf innerstädtische Einkaufslagen regelmäßig erhoben.

Durch die Kooperation mit der Sparte Handel der Wirtschaftskammer Österreich konnte die Datenbank gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich erweitert werden: 27 weitere Städte wurden neu aufgenommen. Die Erhebungen werden jährlich fortgeführt und liegen nun erneut in aktualisierter Form vor.

Die untenstehende Karte zeigt alle analysierten Städte sowie deren Einordnung nach Stadtkategorien. Primärstädte sind größere Landeshauptstädte (über 100.000 Einwohner), Sekundärstädte umfassen kleinere Landeshauptstädte sowie größere Bezirkshauptorte (bis etwa 25.000 Einwohner). Darauf folgen Kleinstädte, wobei die 27 neu aufgenommenen Kleinstädte in der Kategorie „Kleinstädte Sonstige“ zusammengefasst wurden.



### „Was man nicht misst, kann man nicht verbessern“

Die erhobenen Daten ermöglichen es, die Veränderungen und Turbulenzen im Standortgefüge der wichtigsten innerstädtischen Handelslagen Österreichs näher zu beleuchten. Sie bieten Städten eine fundierte Grundlage, um sich miteinander zu vergleichen, eigene Potenziale zu identifizieren und gegebenenfalls mit stadtplanerischen Maßnahmen darauf zu reagieren.

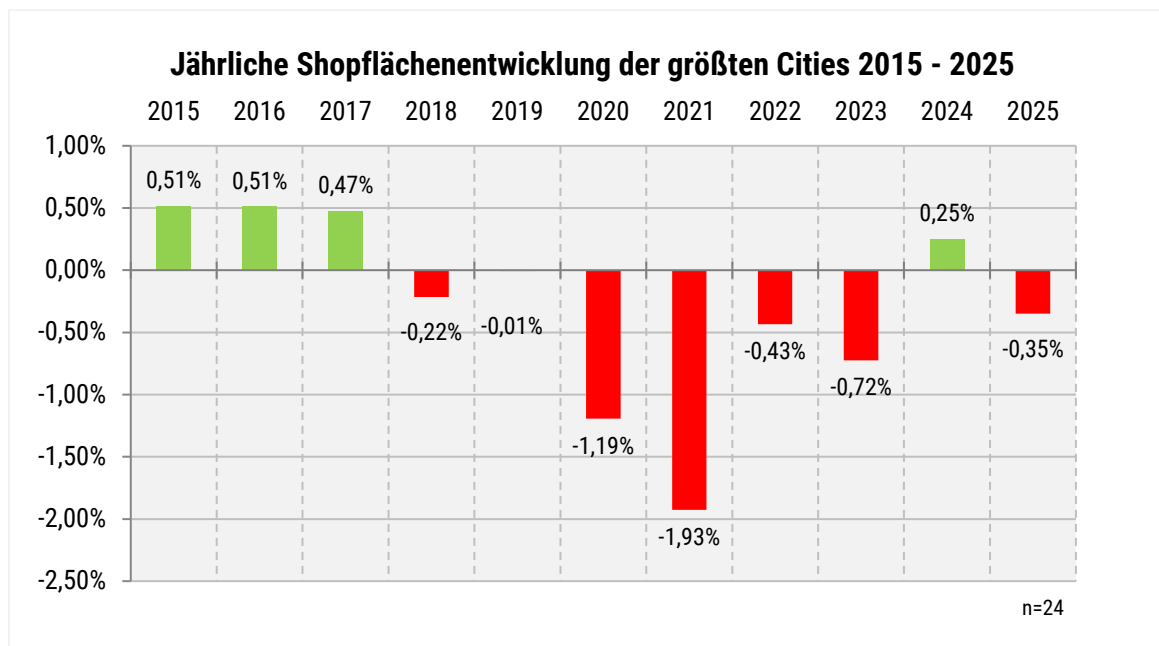
Ein positives Ergebnis vorweg: Die vielfach prognostizierten „apokalyptischen Szenarien“ sind bislang nicht eingetreten. Leerstandsquoten erreichen nur in wenigen Städten deutlich überdurchschnittliche Werte; insgesamt lässt sich die Situation derzeit damit grosso modo als stabil beschreiben.

Trotz dieser vorsichtig positiven Einschätzung im Vergleich zum Vorjahr zeigt ein genauerer Blick auf die Daten jedoch auch einige Entwicklungen und Indikatoren, die Anlass zur Aufmerksamkeit geben.

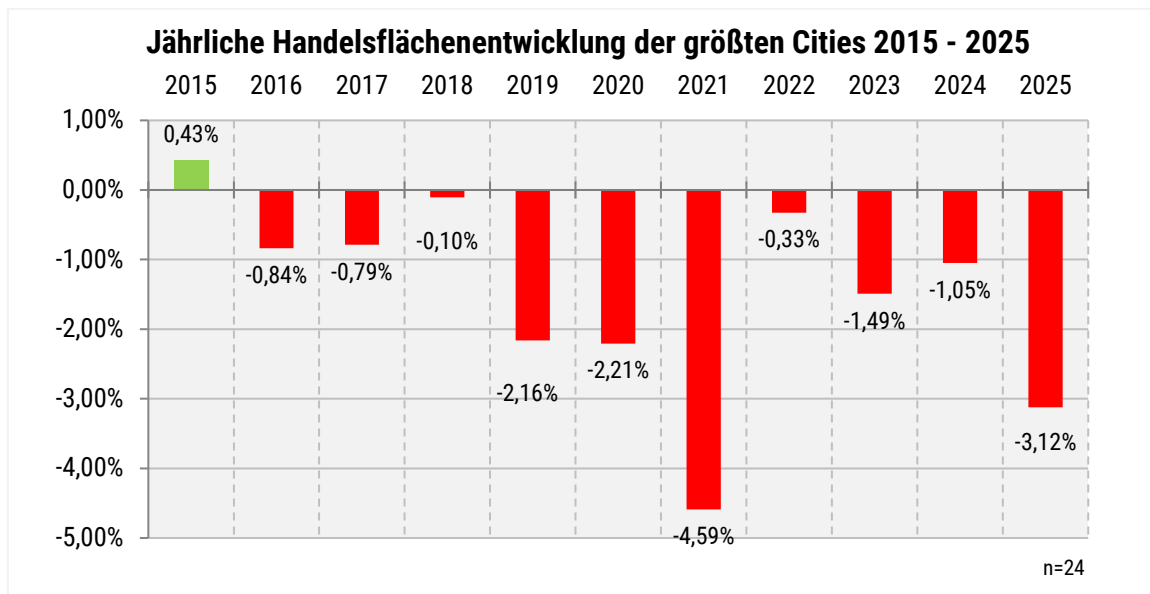
### Flächenrückgang in den Cities: prolongiert, aber nicht wie häufig kolportiert „apokalyptisch“

Immer wieder ist von einer „gewaltigen Flächenerosion im Handel“ die Rede – doch trifft diese Diagnose auf die Cities in Österreich tatsächlich zu? Zunächst gilt es, den Fokus der Betrachtung zu klären. **Einzelhandelsflächen** stellen selbst in klassischen Geschäftsstraßen und im Erdgeschoß nur einen Teil der tatsächlichen Nutzungen dar. Neben einzelhandelsnahen Nutzungen, die in den Shopflächen-Auswertungen berücksichtigt sind, finden sich auch zahlreiche andere Nutzungen – etwa Ordinationen, Kanzleien, Behörden oder Hotels –, die in diesen Erhebungen nicht erfasst werden.

Im Folgenden richtet sich der Blick zunächst auf die Shopflächen, also jene Geschäftsflächen, die durch Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen oder Freizeiteinrichtungen genutzt werden – und zu einem geringen Teil derzeit leer stehen bzw. gerade umgebaut werden.



Bis 2017 konnte in den 24 Citybereichen der Primär- und Sekundärstädte noch ein jährliches Wachstum der Shopflächen von rund +0,5 % erzielt werden. Seit 2018 bis zuletzt 2023 war die Entwicklung hingegen deutlich negativ. 2024 folgte zwar der vermeintliche „Umschwung“, dieser ist jedoch fast ausschließlich auf die Eröffnung der Shopping Mall Vio Plaza zurückzuführen, die wir dem Hauptgeschäftsbereich der Wiener Meidlinger Hauptstraße zurechnen. Ohne diesen Flächenzuwachs wäre erneut ein Rückgang der Shopflächen zu verzeichnen gewesen, und zwar um -0,37 %. Damit läge der Flächenverlust nahezu auf dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt ist diese Entwicklung noch nicht allzu besorgniserregend. Deutlich kritischer erscheint die Lage allerdings, wenn man ausschließlich die Einzelhandelsflächen und nicht die Shopflächen insgesamt betrachtet:



Seit nunmehr zehn Jahren schrumpfen hier die Handelsflächen – und selbst die Eröffnung des Vio Plaza konnte diesen Trend im Jahr 2024 nicht drehen. Seit 2016 hat sich das Handelsflächenangebot um mehr als 15 % verringert, im Schnitt ging in den vergangenen zehn Jahren jährlich 1,4 % der Fläche verloren. Dass sich die Entwicklung in den Innenstädten dennoch weniger dramatisch darstellt, liegt vor allem an den einzelhandelsnahen Nutzungen: Sie bremsen den Rückgang der Shopflächen insgesamt spürbar ab. Weil diese Nutzungen von Konsument:innen aber weit weniger stark wahrgenommen werden als klassische Handelsbetriebe, entsteht leicht der Eindruck, die Innenstädte hätten deutlich mehr an Substanz verloren, als es tatsächlich der Fall ist.

Klar ist aber auch: Der innerstädtische Einzelhandel bleibt das frequenzbringende Rückgrat der City-Handelszonen. Wird sein Flächenanteil zu stark zurückgedrängt – in einer Bezirkshauptstadt lag er zuletzt nur noch bei 28,6 % –, verliert auf Dauer die gesamte Innenstadt an Bedeutung.

Warum gibt es also trotz sinkender Nachfrage weiterhin zu viele Shopflächen? Ein zentraler Treiber ist der E-Commerce. Vor allem neue, noch günstigere und aggressiver auftretende Online-Anbieter setzen dem stationären Handel weiterhin zu. Bereits rund 14 % der Gesamtausgaben werden online gebunden, im Auswahlgüterbereich könnten bald schon durchschnittlich 30% erreicht werden. Dass diese derart stark veränderte Konsumverhalten Folgen für den stationären Handel haben muss, liegt auf der Hand.

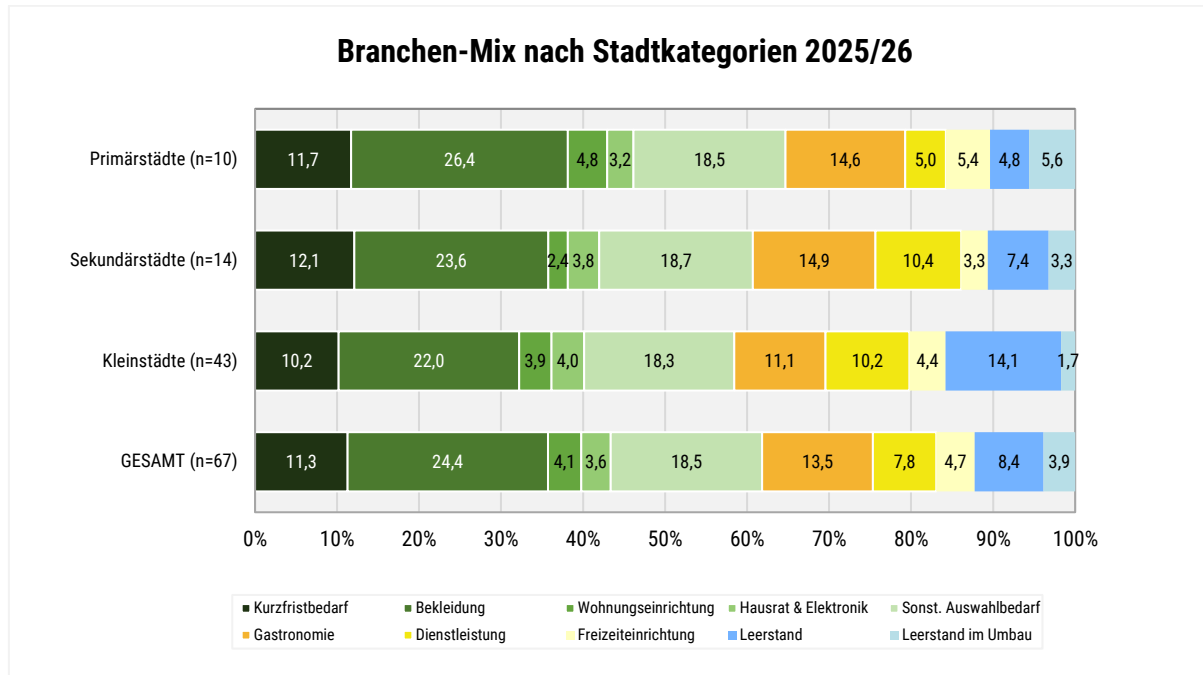
### Angebotsmix: Stadtgröße macht den Unterschied

Besonders deutlich wird das beim Blick auf den Bekleidungsbereich. Grundsätzlich gilt: Je größer die Stadt, desto höher ist der Anteil der Bekleidungsflächen, und dieses Angebotssegment prägt das Stadtbild und das urbane Flair ganz besonders. Gleichzeitig zeigt sich über alle Stadtkategorien hinweg derselbe Trend: Der Bekleidungsanteil ist deutlich gesunken. Lag er 2018 noch bei 28,5 %, sind es inzwischen nur noch 24,4 %. Wenn wir das Rad der Zeit noch weiter zurückdrehen, so konnten wir feststellen, dass 2014 in den Primär- und Sekundärstädten der Bekleidungsanteil noch bei knapp 33% lag.

Überraschend niedrig erscheint auf den ersten Blick der Anteil des Kurzfristbedarfs in Kleinstädten. Er erklärt sich jedoch aus den oft fehlenden Flächenreserven in zentralen Lagen, die große Lebensmittelanbieter an den Stadtrand ausweichen lassen. In größeren Städten stehen dafür innerhalb der Zentren eher passende Flächen zur Verfügung.

Wenig überraschend ist dagegen, dass das gastronomische Angebot in größeren Städten dichter ausfällt als in kleineren. Auffällig ist allerdings ein anderer Befund: Der Anteil an Dienstleistungsflächen ist in größeren Städten deutlich geringer als in kleineren Stadtkategorien. Ein möglicher Grund dafür ist, dass Dienstleistungsbetriebe ihre Standortgröße mit wachsender Stadtgröße kaum verändern, während der Einzelhandel sehr wohl skaliert – sichtbar etwa an großflächigen Flagship Stores in bedeutenden Geschäftsstraßen.

Auch beim Leerstand zeigt sich ein klares Muster: Je größer die Stadt, desto niedriger fällt in der Regel die Leerstandsquote aus.



### Vermietungsgrad und Leerstandsbetrachtung

Leerstand bleibt ein Thema in Österreichs Innenstädten – allerdings mit großen Unterschieden je nach Lage und Stadtgröße. Über alle 67 untersuchten Innenstadtbereiche hinweg liegt die Leerstandsquote derzeit bei 8,4 %, in den Toplagen bei 7,7 %. Für ein konstantes Vergleichssample von 40 Städten, das bis 2018 zurückreicht, ergibt sich aktuell eine Quote von 7,5 %. Gegenüber dem Vorjahr ist das nur ein geringfügiger Anstieg um 0,1 Prozentpunkte. Höhere Werte wurden zuletzt nur in den Krisenjahren 2020 und 2021 verzeichnet. In den A-Lagen hat sich die Situation sogar verbessert: Dort sank die durchschnittliche Leerstandsquote im Jahresvergleich um 0,5 Prozentpunkte auf 6,5 %.

Das zeigt vor allem eines: Die Toplagen behaupten sich, während der Druck auf die Nebenlagen zunimmt. In den zentralen, hochfrequentierten Bereichen bleiben Leerstände vergleichsweise niedrig. Abseits davon wird es schwieriger. Dort geraten klassische Handelsflächen immer öfter unter Verwertungsdruck, weil der Handel schrumpft und alternative Nutzungen attraktiver werden. Was früher Verkaufsfläche war, wird heute nicht selten zu Büro, Lager, Atelier oder zu einer anderen urbanen Nutzung umgebaut. Der Handel konzentriert sich damit zunehmend auf jene Lagen, die noch ausreichend Frequenz und Sichtbarkeit versprechen.

Besonders deutlich wird diese Entwicklung beim Blick auf die Stadtkategorien. In den Primärstädten – also in den Wiener Geschäftsbereichen und den größten Landeshauptstädten – liegt die Leerstandsquote bei nur 4,8 %, in den Toplagen sogar bei 3,5 %. In den Sekundärstädten beträgt sie 7,4 %, in den A-Lagen 6,9 %. Ganz anders die Lage in den Kleinstädten: Dort liegt die Leerstandsquote bereits bei 14,1 %, in den Toplagen noch immer bei hohen 13,3 %. Damit gilt weiterhin die einfache Regel: Je größer die Stadt, desto robuster zeigt sich in der Regel auch ihr innerstädtischer Einzelhandel.

Ganz so simpel ist das Bild aber nicht. Denn hinter den Durchschnittswerten stehen sehr unterschiedliche lokale Geschichten. Historische Entwicklung, räumliche Struktur, Handelsdynamik und nicht zuletzt der Umgang mit Standorten an der Peripherie prägen die Situation vor Ort oft stärker als jede Statistik. Auch der Tourismus spielt eine Schlüsselrolle. Städte wie Salzburg oder die Wiener City profitieren von hoher Besucherfrequenz und zählen traditionell zu jenen Standorten mit besonders niedrigen Leerstandsquoten.

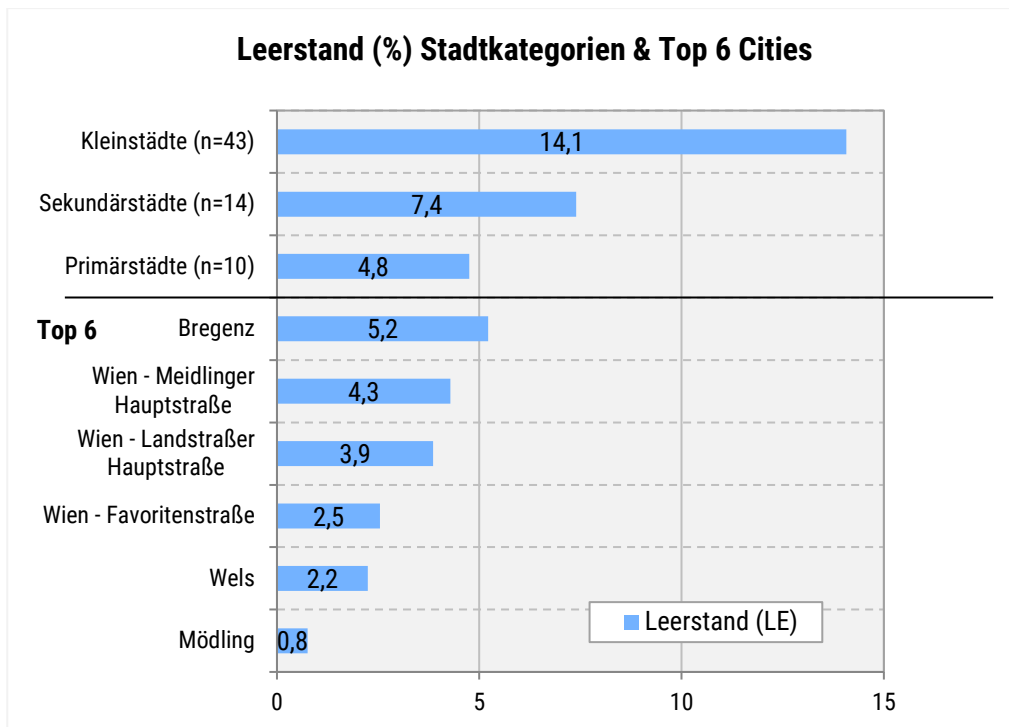
Schwieriger ist die Lage vielerorts dort, wo über Jahre große Verkaufsflächen außerhalb des Zentrums entstanden sind. Vor allem einige Sekundärstädte mit starkem peripherem Handelswachstum – etwa Wiener Neustadt oder Steyr – gelten als besonders gefordert. Hinzu kommen Kleinstädte, in denen hohe innerstädtische Leerstände mittlerweile zu einem strukturellen Problem geworden sind.

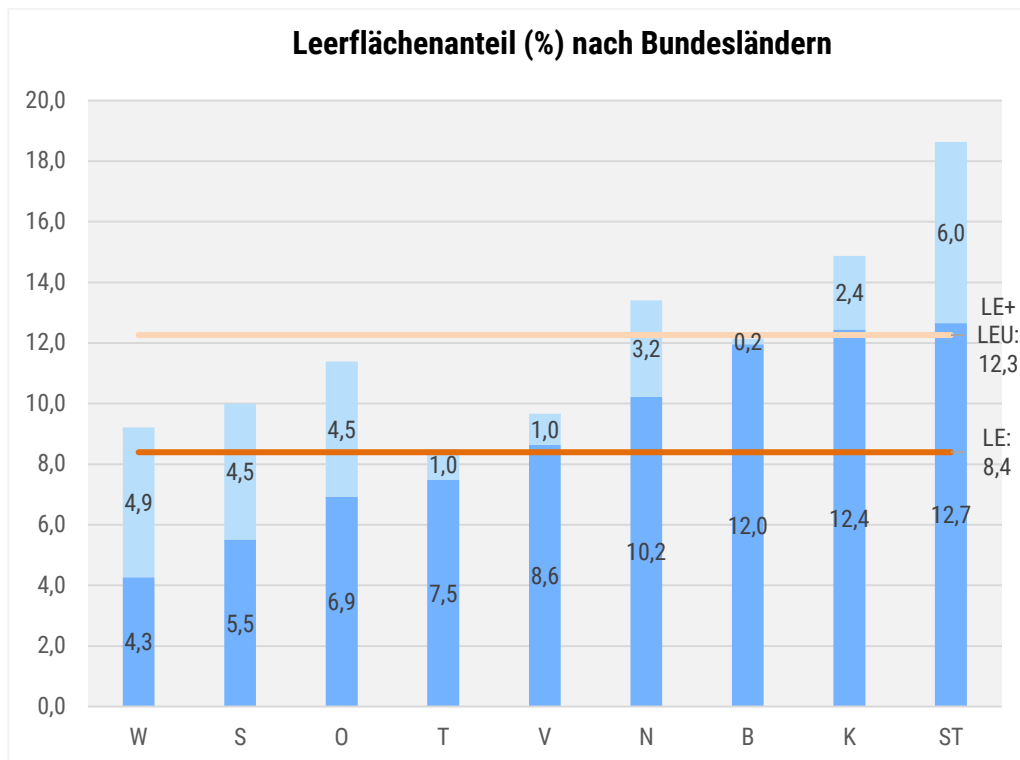
Dort, wo sich die Situation verbessert hat, standen meist gezielte Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen dahinter. Nachnutzungen größerer Liegenschaften, Umstrukturierungen im Bestand oder städtebauliche Impulse haben mancherorts für neue Dynamik gesorgt. Auffällig ist dabei: Ehemalige großflächige Handelsobjekte kehren oft nicht mehr in eine klassische Einzelhandelsnutzung zurück. Die Innenstadt verändert also nicht nur ihr Aussehen, sondern auch ihre Funktion.

Immerhin: Viele Städte reagieren inzwischen aktiver auf das Problem. City- und Leerstandsmanagement sind in zahlreichen Gemeinden zu einem festen Bestandteil der Innenstadtpolitik geworden. Freie Flächen werden gezielt vermittelt, andere bewusst aus dem Handelsbestand herausgenommen und neuen oder temporären Nutzungen zugeführt – von Büros über Betreuungseinrichtungen bis hin zu Zwischennutzungen.

Auch im aktuellen Beobachtungszeitraum 2025 hat sich die Dynamik auf dem Markt deutlich gezeigt. Zu den auffälligeren Schließungen zählen unter anderem Leiner in Graz, MediaMarkt im Kaufhaus Tyrol in Innsbruck, Giga Sport in Spittal an der Drau und Wolfsberg, KARE Design auf der Wiener Mariahilfer Straße, H&M am Grazer Hauptplatz sowie Action in Spittal an der Drau. Gleichzeitig rückten neue Akteure nach: Woolworth etwa expandierte in mehrere Innenstadtlagen, darunter die Mariahilfer Straße, die Meidlinger Hauptstraße, Leoben und St. Pölten. Auch Fitnessanbieter wie Happy Fit oder FitInn besetzten vermehrt leerstehende Flächen. Das verweist auf einen klaren Trend: Diskontorientierte Konzepte und standardisierte Nutzungsformen gewinnen in den Zentren an Boden – eine Entwicklung, die sich auch in Shopping Centern beobachten lässt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die „harten“ Leerstandsquoten nach Stadtkategorien, Leerstehungen in Umbau sind hier damit nicht berücksichtigt. Dort finden sich auch die „Top 6“ der diesjährigen Erhebung. Eine weitere Grafik schlüsselt die Leerflächenanteile zusätzlich nach Bundesländern auf.



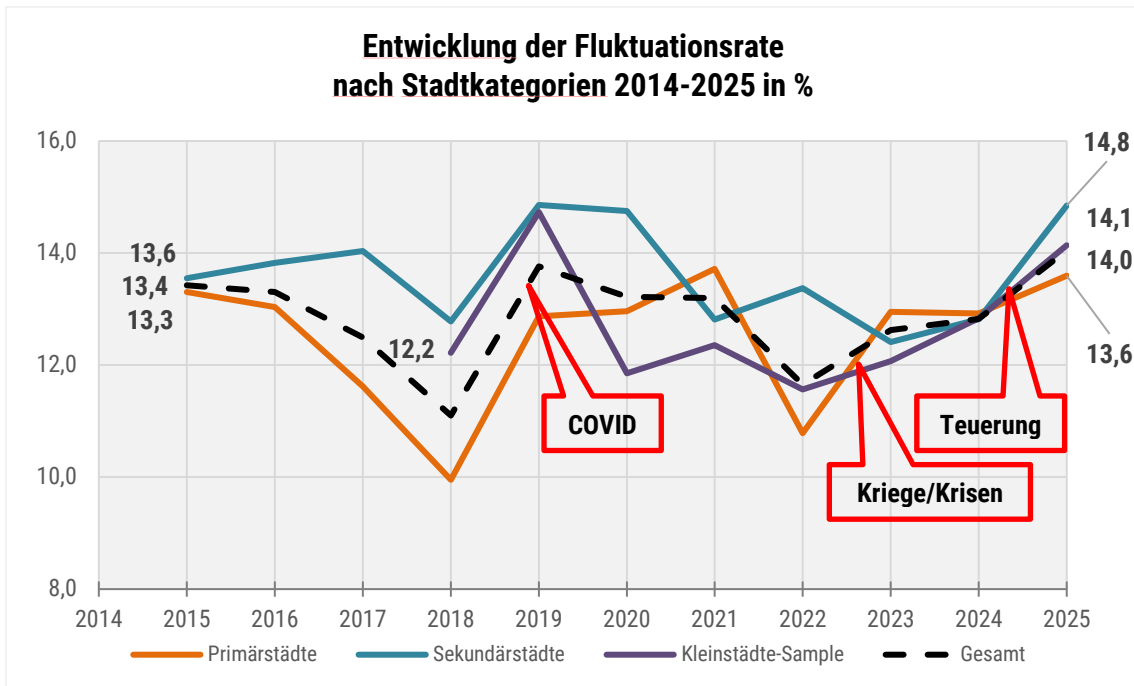


Die Leerstandsquote der **Bundesländer** ist in den Ensembles in Wien (n=5; 4,3 %), Salzburg (n=5; 5,5 %) und Oberösterreich (n=8; 6,9 %) am niedrigsten. In Anbetracht der gesamten Leerflächenanteile (Leerstand + Leerstand im Umbau) liegt jedoch Tirol (n=9; Gesamt 8,5 % = LE 7,5 % + LEU 1,0 %) vor Wien. 5 Bundesländer befinden sich im überdurchschnittlichen Bereich bei den Leerstandsquoten (Niederösterreich (n=13; 10,2 %), Burgenland (n=4; 12 %), Kärnten (n=6; 12,4 %) und Steiermark (n=13; 12,7 %); Vorarlberg ist knapp überdurchschnittlich (n=4; 8,6 %)).

**Anderweitige Nachnutzungen** von Leerständen und weiteren Handelsnutzungen konnten im letzten Jahr in 127 Fällen beobachtet werden. Im Rahmen der Shopwechsel wurden rund ein Drittel (31,4 %) der innerstädtischen Flächen zu Büroflächen. Diese beinhalten in Innenstädten u.a. Co-Working-Räume, Büro-/Arbeitsräume für Architekten, Notare und Rechtsanwälte, aber auch (private) Backoffice-Lösungen. Zur zweitgrößten Gruppe (13,4 %) zählen Lagerräume, die mitunter gerne von (umliegenden) ansässigen Unternehmen angemietet werden. In weniger Fällen sind öffentliche, soziale Einrichtungen (u.a. (Kinder-)Tagesstätten, karitative Beratungen etc.) und ärztliche Einrichtungen als Folgenutzungen sichtbar, die hier durchaus wohlwollend zur innerstädtischen Frequenz beitragen. Während einige Nutzungen für das Citygeschehen weniger repräsentativ sind (u.a. Lager, Lieferdienste oder „Dark Stores“, reine Wohnnutzung), tragen andere durchaus zum Ambiente und zur „Lebendigkeit“ einer City bei – auch abseits des Shoppingvergnügens.

### Fluktuation

Ein Wechsel der Shopnutzung wird als Fluktuation bezeichnet. Aktuell liegt die Fluktuationsrate bei 14,0 %. Das bedeutet, dass ein Shop seine Nutzung im Durchschnitt etwa alle sieben Jahre wechselt. In den Primärstädten zeigt sich die höchste Stabilität. Der Anstieg der Fluktuationsrate korreliert, wie die nachstehende Grafik verdeutlicht, mit handelsbelastenden Entwicklungen wie der COVID-19-Pandemie, dem Ukraine-Krieg, weiteren geopolitischen Konflikten sowie der hohen Inflation beziehungsweise Teuerung.



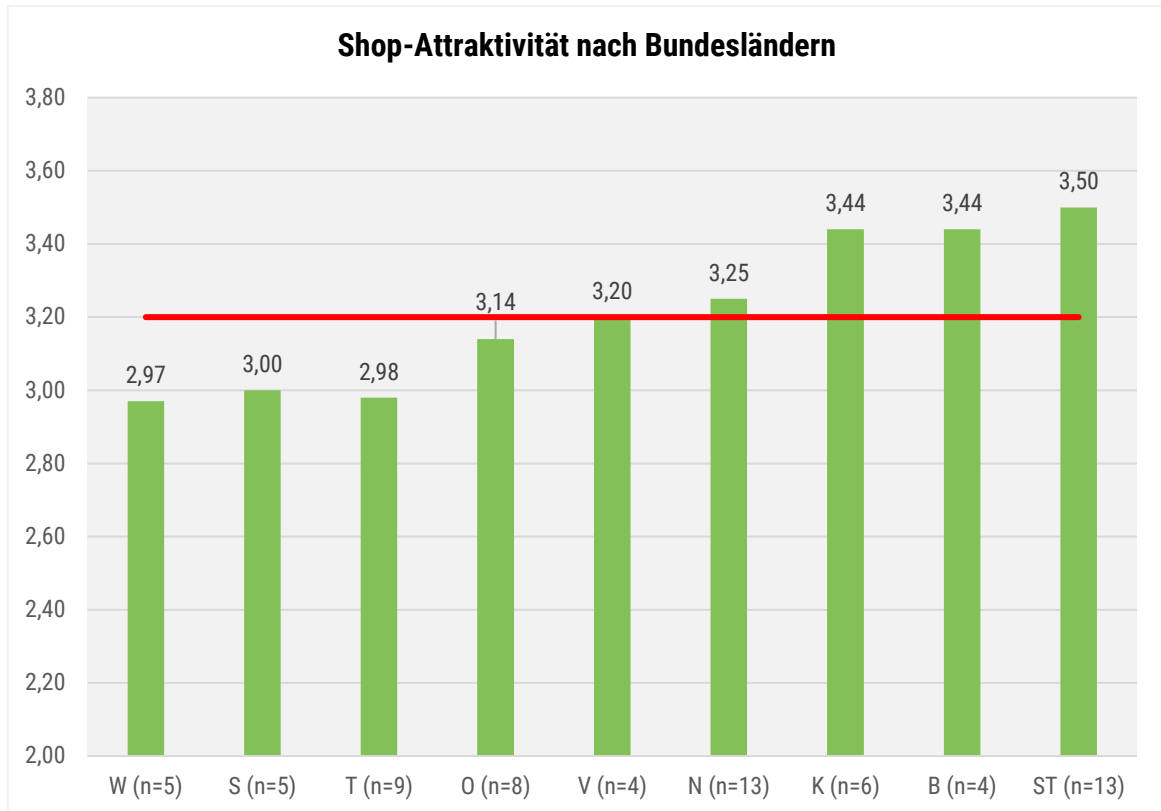
### Shop-Attraktivität

Oft wird in diesem Zusammenhang ein Vergleich mit der Landwirtschaft gezogen: Was der Bauer für die Landschaft ist, ist der Handel für die Innenstädte. Er prägt das Gesamtbild und macht einen Aufenthalt überhaupt erst attraktiv. Allerdings präsentieren sich nicht alle Shops in einem einwandfreien Zustand. Daher haben wir uns entschlossen, erstmals alle 17.285 Shops nach dem Schulnotensystem zu bewerten: Note 1 steht für einen außerordentlich attraktiven Zustand, Note 5 für „nicht genügend“.

Darüber hinaus haben wir die Noten 6 und 7 eingeführt, die ausschließlich für Leerstände vergeben werden. Da Leerstände das Erscheinungsbild und das Ambiente einer Geschäftszeile negativ beeinflussen, verschlechtern sie auch die Bewertung. Eine 6 wurde vergeben, wenn ein leerstehendes Lokal mit geringfügigen Adaptierungen sofort wieder genutzt werden könnte. Eine 7 steht für ein devastiertes Objekt, bei dem umfangreiche Renovierungsarbeiten erforderlich wären, bevor dort wieder ein Shop eröffnet werden kann.



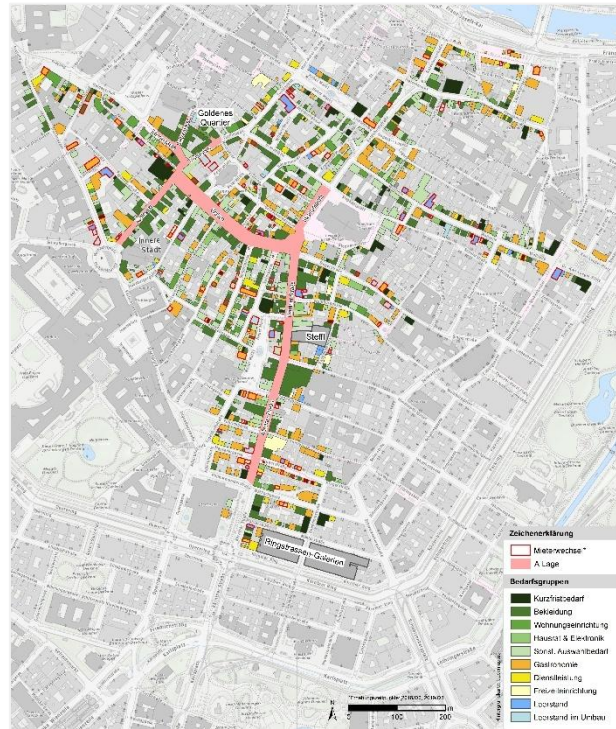
Es zeigt sich, dass größere Städte tendenziell eine höhere Shop-Attraktivität aufweisen als kleinere Städte. Vor diesem Hintergrund ist es wenig überraschend, dass Wien mit seinen fünf innerstädtischen Einzelhandelsensembles den Bundesländervergleich anführt, gefolgt von Salzburg und Tirol. In den Städten Kärntens, der Steiermark und des Burgenlands hingegen zeigt sich noch deutliches Verbesserungspotenzial. Wie die obige Grafik veranschaulicht, lässt sich dieser Zusammenhang sogar linear über die Stadtkategorien hinweg beobachten. Die Stadt mit der höchsten Shop-Attraktivität ist übrigens Kitzbühel, das als Kleinstadt in diesem Zusammenhang einen klaren Ausreißer darstellt.



## ANHANG: Methodik

Ziel der Dokumentation ist eine kontinuierliche Beobachtung der Shopflächen-Ausstattung und des Branchen-Mix der City-Einkaufszonen der größten Städte Österreichs (Abbildung rechts zeigt die Wiener City). Die Erhebungen werden ausschließlich durch S+M Mitarbeiter durch jährliche Begehung der einzelnen Geschäftszonen durchgeführt. Eine Erhebung mittels Desk Research ist nicht möglich, da sich, ganz abgesehen von der Aktualität der Daten, viele Shops nicht im Erdgeschoß befinden und somit für Erhebungsfahrzeuge unerreichbar sind. Ebenso ist die Attraktivität nur empirisch „erfahrbar“.

Das Datenmaterial ist zwischenzeitlich derart umfangreich, dass wir eine uneingeschränkt skalierbare Datenbank seit 2019 im Einsatz haben. In dieser Datenbank führen wir auch alle Shopping Center sowie alle Fachmarkttagglomerationen in Österreich, womit im Laufe der Jahre eine in Österreich einzigartige Datenbank von über 80.000 Einträgen 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, Kitzbühel, Mödling, Baden 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. Durch die Kooperation mit der Wirtschaftskammer konnte nunmehr die Datenbank um weitere 27 Städte ergänzt werden und umfasst nun 67 innerstädtische Geschäftsbereiche, die nun Eingang in die 13. Ausgabe der Dokumentation S+M City Retail Österreich finden. Die seit 2013 erscheinende Studie stellt den wichtigen und statistisch repräsentativen Bereich des innerstädtischen, traditionellen Handels in Österreich dar.

Die vollständige Studie mit umfassenden Dateninhalten kann gerne über unsere Homepage bezogen werden. Unter diesem Link geht es zur Bestellmöglichkeit:

<https://www.standort-markt.at/publikationen/category/innenstaedte/>

**Kontakt:**  
**STANDORT + MARKT Beratungsgesellschaft m.b.H**  
**Erzherzog-Wilhelm-Ring2**  
**2500 Baden**  
**Tel: 02252-80640-0**  
**[www.standort-markt.at](http://www.standort-markt.at)**

