

# Wachstumskaiser Leerstand

Obwohl in Österreichs Primär- und Sekundärstädten in den Jahren 2018 und 2019 innerstädtische Shopflächen aus dem Markt genommen wurden, hat die Leerstandsquote weiter zugelegt.

Autor: Stefan Pirker

Seit 2013/14 erhebt das Beratungsunternehmen Standort + Markt aus Baden bei Wien alljährlich die Entwicklung der Citygeschäftszonen in mittlerweile 20 österreichischen Primär- und Sekundärstädten. Bei der Betrachtung dieser Zeitreihe fällt auf, dass die städtischen Shopflächen (Einzelhandel, einzelhandelsnahe Bereiche, Leerstände) 2015 um 0,6 Prozent, 2016 um 0,5 Prozent und 2017 sogar um 0,9 Prozent zulegten. Doch in den letzten beiden Jahren wurde der Rückwärtsgang eingelegt. Sprich 2018 (minus 0,3 Prozent) und 2019 (minus 0,1 Prozent) war die Shopflächenentwicklung rückläufig.

## Weitere Reduktion von Shopflächen

Mag. Hannes Lindner, geschäftsführender Gesellschafter von Standort + Markt, sieht die Entwicklung noch nicht dramatisch, obwohl er davon ausgeht, dass sich dieser Trend in Zukunft fortsetzen wird. „Wir erwarten in den kommenden Jahren, dass ein Teil der Leerstände als unvermietbar

klassifiziert wird und dass diese Shopflächen in weiterer Folge dem Markt entzogen werden“, so Lindner. Im Zuge dessen werden etwa Geschäftsflächen zu Büros, Wohnungen, Arztpraxen oder Betreu-

ungseinrichtungen umfunktioniert. Auch verweist Lindner darauf, dass diese Durchschnittswerte nicht für alle Städte gelten. In Dornbirn, der Wiener Landstraßer Hauptstraße (beide plus 7,2 Prozent)

## Standort + Markt City Retail Österreich

Im Jahr 2013 hat das Beratungsunternehmen Standort + Markt erstmals die Citygeschäftszonen der 15 größten Städte Österreichs analysiert. 2014 wurde die Dokumentation um weitere drei Städte ergänzt, 2017 kam ein Kleinstädte-Sample von ursprünglich 14 und mittlerweile 16 Städten hinzu. Aktuell dokumentiert man folgende 24 Geschäftsbereiche in 20 Primär- und Sekundärstädten: Wien – City, Wien – Favoritenstraße, Wien – Landstraßer Hauptstraße, Wien – Mariahilfer Straße, Wien – Meidlinger Hauptstraße, Graz, Innsbruck, Klagenfurt, Linz, Salzburg, Amstetten, Baden, Bregenz, Dornbirn, Eisenstadt, Feldkirch, Krems, Leoben, Mödling, St. Pölten, Steyr, Villach, Wels und Wiener Neustadt. Hinzu kommen die Kleinstädte Kufstein, Wörgl, Spittal/Drau, St. Veit/Glan, Völkermarkt, Liezen, Knittelfeld, Bruck/Mur, Weiz, Feldbach, Oberwart, Bruck/Leitha, Horn, Gmunden und Braunau. Alles zusammen wurden im Jahr 2019 13.344 Shops mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2,078 Millionen Quadratmetern erfasst. Die Shopgröße (Verkaufsfläche) belief sich im Durchschnitt auf 156 Quadratmeter, der Filialisierungsgrad betrug 38,6 Prozent.

und in Leoben (plus 4,9 Prozent) kam es in den letzten sechs Jahren sogar zu einer merkbaren Ausweitung der städtischen Shopflächen. Verantwortlich dafür waren auch die Neueröffnung der Shoppingmall „Post am Rochus“ in der Landstraßer Hauptstraße und die Erweiterung des Einkaufszentrums Leoben City Shopping.

### Anstieg der Leerstandsrate

Trotz der generell rückläufigen Geschäftsflächen in Österreichs Innenstädten ist die Leerstandsrate von 2018 auf 2019 deutlich angestiegen. Konkret erhöhte sich diese inklusive Einbeziehung des Kleinstädte-Samples (Definition siehe Kasten „Standort + Markt City Retail Österreich“) um rund einen Prozentpunkt auf 7,4 Prozent. „Dabei lässt sich sagen, dass Kleinstädte grundsätzlich eine signifikant höhere Leerstandsrate haben als größere Städte. Ebenso sind Leerstände in A-Lagen tendenziell niedriger als in B- und C-Lagen“, betont Lindner, der für den Beobachtungszeit-



Hannes Lindner, geschäftsführender Gesellschafter von Standort + Markt



Roman Schwarzenegger, Gesellschafter und Prokurist bei Standort + Markt

raum 2019 folgende augenmerkliche Geschäftsschließungen nennt: Müller Drogerie in Wiener Neustadt, zweimal H&M in Wien Mariahilf, Kleider Bauer in Linz sowie allgemein Charles Vögele (unter anderem in Graz und Wien).

### Hohe Fluktuation als Krisenindikator

Als Vorboten des Leerstandes bezeichnet Dr. Roman Schwarzenegger, Gesell-

schafter und Prokurist ebenfalls bei Standort + Markt, die Fluktuationsrate. „Dies ist der prozentuale Anteil der gegenüber dem Vorjahr veränderten Shops an der Gesamtshopzahl in der jeweiligen Stadt. In den beobachteten österreichischen Primär- und Sekundärstädten lag der Anteil 2019 bei 13,5 Prozent. Das heißt, es wechselt somit jedes Geschäft im Schnitt alle



KOCHT MIT  
**Jamie Oliver**

**NEU**



Von Jamie kreiert, von iglo serviert:

- ✔ Grandioser Geschmack
- ✔ Vollgepackt mit Gemüse
- ✔ Einfach zubereiten & genießen

sieben Jahre seinen Auftritt“, erklärt Schwarzenecker. Die höchsten Fluktuationsraten wiesen im Vorjahr Wiener Neustadt, Steyr sowie die Wiener Favoritenstraße mit Werten von über 20 Prozent auf. „Eine hohe Rate zeugt von Veränderungsprozessen im Handelsgewebe einer Stadt, die von gewissen Umstrukturierungen – und zum Teil auch Unsicherheiten – determiniert werden. Überwiegend traditionelle und beständige Handelsstrukturen wie die Wiener City, Salzburg, Bregenz und Baden haben sich im Vergleich zum Vorjahr wenig verändert mit Werten um die zehn Prozent“, stellt Schwarzenecker fest.

**Veränderung des Branchenmixes**

Das Beratungsunternehmen Standort + Markt erfasst in seinen jährlichen Erhebungen aber nicht nur die Anzahl der Geschäftsflächen, sondern auch deren Nutzungsart, wodurch die Veränderung des Branchenmixes ersichtlich wird. „Dabei ist auffallend, dass die Kernkompetenz der Citys, der Modeeinzelhandel, primär durch den Distanzhandel stark unter Druck kommt. Die Flächenanteile haben sich von 33,1 Prozent im Jahr 2014 auf zwischenzeitlich 29,4 Prozent reduziert“, umreißt Hannes Lindner die aktuelle Situation, der gleichzeitig eine weit verbreitete Meinung etwas revidiert: „Die groß propagierten Flächen-

wachstumsschübe im Bereich Dienstleistungen und Gastronomie spiegeln sich in unseren Zahlen nicht wider. Der Gastroanteil stieg zwar stetig, dafür aber sehr langsam von 12,7 Prozent 2014 auf 13,2 Prozent 2019.“ Für den Dienstleistungssektor gibt er zu bedenken, dass etliche Bereiche, etwa Banken und Reisebüros, durch die Digitalisierung sogar stark an Flächen eingebüßt hätten.

**Stadtentwicklung richtig angehen**

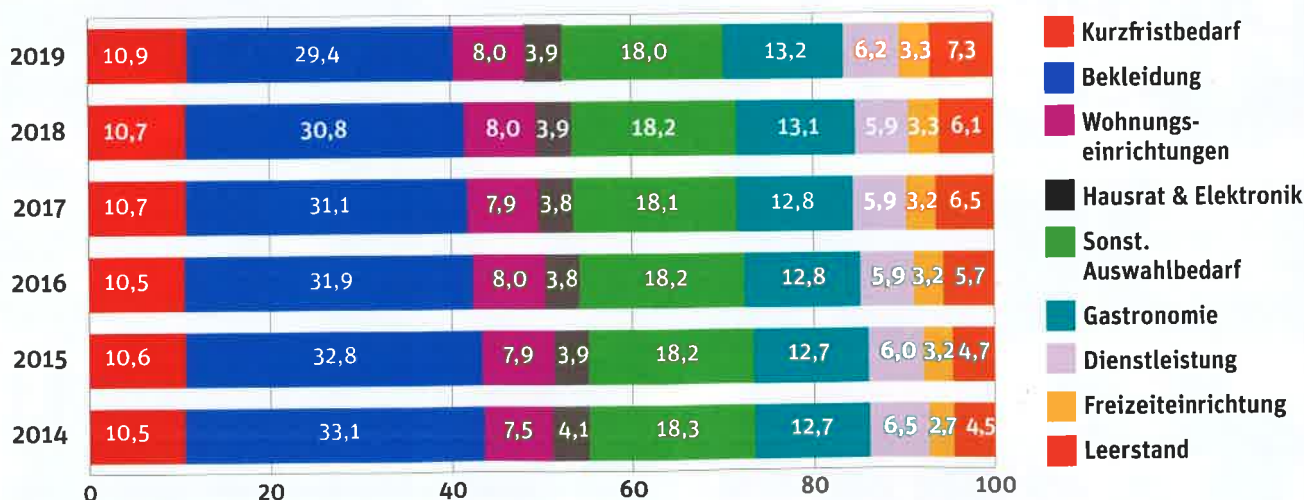
Aufgrund all dieser Fakten zieht Lindner folgendes Resümee: Bei den Mietpreisen wird sich aller Voraussicht nach die Kluft zwischen größeren, für internationale Ketten und Touristen attraktiven Städten und kleineren, die nicht auf deren Radar sind, vertiefen. Wobei stets gilt: Die A-Lagen sind entscheidend für das Mietpreisniveau einer Stadt, an dem sich dann die B- und C-Lagen orientieren. Weiters stellt Lindner unmissverständlich klar: „Größere Städte tun sich leichter bei Entwicklungsprojekten als kleinere mit vielen Shopflächen an der Peripherie. Stadtentwicklung ist aber auch weit mehr als nur eine neue Parkbank aufzustellen.“ Seiner Ansicht nach muss es sich dabei um eine langfristige Zehnjahres-Story handeln, getragen von einem Beirat aus Raumplanern, Architekten, Marktforschern, Immobilienexperten und Soziologen. Im ersten Schritt gilt es dann mittels Verdichtungsprojekten die Wohn-, Arbeits-, Freizeit- und Kulturbereiche einer Stadt zu definieren und sich erst anschließend Gedanken um die Shopflächen zu machen. „Sobald die Leute einmal da sind, kommt der Handel ohnehin von ganz alleine“, zeigt sich Lindner überzeugt.

**Österreichs City-geschäftszonen im Überblick**

Meiste Gesamtverkaufsflächen	
1. Wien, Mariahilfer Str.	223.100 m <sup>2</sup>
2. Wien, City	207.300 m <sup>2</sup>
3. Graz	175.400 m <sup>2</sup>
4. Linz	144.600 m <sup>2</sup>
5. Innsbruck	115.600 m <sup>2</sup>
Niedrigste Fluktuationsrate	
1. Baden	9,7 %
2. Wien, City	11,8 %
3. Salzburg	11,9 %
Höchste Fluktuationsrate	
1. Steyr	24,3 %
2. Wien, Favoritenstraße	20,0 %
3. Amstetten	17,1 %
Niedrigste Leerstandsrate	
1. Salzburg	1,5 %
2. Innsbruck	2,8 %
3. Dornbirn	2,9 %
Höchste Leerstandsrate	
1. Wr. Neustadt	26,5 %
2. Steyr	18,5 %
3. Wien, Favoritenstraße	17,0 %

Quelle: S+M Dokumentation City Retail Österreich 2019/20

**Veränderung des Branchenmix der Primär-/Sekundärstädte 2014 bis 2019**



Quelle: S+M Dokumentation City Retail Österreich 2019/20