

Geringfügig anders schaut es in Graz aus; dort gingen die Spitzenmieten in 2023 moderat zurück. Speziell die Grazer Innenstadt befindet sich seit geraumer Zeit in einem Spannungsfeld mit nicht weniger als fünf umliegenden Einkaufszonen.



© TEDI

”

*Wien ist die Nummer eins am Retailmarkt. Wir gehen 2024 von gleichbleibenden Spitzenmieten für die Bundeshauptstadt aus.*

#### Anton Putz

Re/Max Commercial  
Wien

“

tren (Shopping City Seiersberg, Citypark, Murpark, Shopping Nord und Center West). Ergo erlebt die Innenstadt ein paar teilweise insolvenzbedingte Schließungen. Die werden dann mit branchenähnlichen Unternehmen (Hunkemöller, Weekday, Douglas) ersetzt.

#### Kaufkräftige Linzer

Linz entwickelt sich dank hoher Kaufkraft (31.000 € pro Kopf) durchaus positiv. Die Linzer Landstraße ist trotz der Konkurrenz zur Plus City Linz nach wie vor beliebt. Rund um die Landstraße verfügt die Innenstadt über 191 Geschäfte in A-Lage. Neben Re/Max bestätigt das auch Immobilienentwickler CBRE: „Einzig rund um die Landstraße im Süden, in Richtung Bahnhof, ist eine höhere Konzentration an Leerständen

zu verzeichnen, die sich allerdings durch die geplante Verkehrsberuhigung demnächst auflösen sollte“, so Christoph Oßberger, Leitung CBRE West. Rund um den Linzer Hauptplatz verändere sich der Branchenmix, hin zu mehr Gastronomie, ein typisches Zeitgeistzeichen. Die durchschnittliche Miete in A-Lage liegt in Linz aktuell bei 40 bis 70 €/m²/Monat.

#### Leerstände in Salzburg

Schwieriger ist die Situation in Salzburg. Zwar kehrten 2022 die Touristen in Salzburg wieder. Dennoch kommt es in der Innenstadt vermehrt zu Leerständen. Das ging 2022 mit einer leichten Reduktion der Spitzenmieten einher, 2023 blieben sie indes gleich. Dennoch hat die Innenstadt beispielsweise mit Nespresso, Depot oder Zara namhafte Unternehmen verloren. Für das Jahr 2024 geht Re/Max von der Reduktion der Spitzenmieten in Salzburg aus.

Weiter westwärts: Innsbruck hat 2023 leicht steigende Spitzenmieten verbucht. „Die Nachfrage nach Handelsflächen ist generell gesunken, auch die Nachfrage nach 1A-Lagen wurde weniger und dementsprechend sind die Mietpreise durchwegs gefallen. B- und C-Lagen sind spürbar weniger nachgefragt, die Mietpreise für diese Lagen sind überproportional – teilweise sogar im zweistelligen Prozentbereich – gefallen“, berichtet Arno Wimmer von Re/Max Commercial Innsbruck.

Noch weiter im Westen schätzt Philipp Feurstein von Re/Max Commercial in Bregenz die Situation im Ländle folgendermaßen ein: „Neue Handelsprojekte kommen bei uns de facto nicht mehr auf den Markt. Der Wettbewerb um die besten Lagen bleibt, dennoch gestalten sich Vermietungen im gesamten Vorarlberger Raum als herausfordernd.“

Mehr Bewegung hat es im abgelaufenen Jahr in Klagenfurt gegeben. Im Sommer 2023 hat die größte Eröffnung des Jahres stattgefunden: Das deutsche Familienunternehmen Modemark Röther eröffnete im Süden Klagenfurts mit einer Verkaufsfläche von rund 4.400 m² seine Pforten. Allerdings ist in Klagenfurt der Trend zu Filialschließungen großer Ketten aus den Bereichen Textil, Schuhe und Einrichtung beobachtbar.



© Agentur und Punkt

#### Expansiv

Diskonter im Non Food-Bereich, also KiK, TEDI, Action oder Thomas Philipps, suchen auch 2024 nach neuen Standorten.

Re/Max liefert auch eine Einschätzung der Entwicklung von Vertriebslinien. Demnach sind vor allem Diskont-Konzepte wie KiK, TEDI, Action oder Thomas Philipps auf der Suche nach neuen Filialstandorten. Auch die deutsche Warenhauskette Woolworth ist 2023 wieder auf den österreichischen Markt zurückgekehrt und plant bis Ende 2024 bis zu 30 Standorte.

#### Hemmnisse für den LEH

Expansionslust gilt nach wie vor im Bereich LEH und Drogerie/Parfümerie – allerdings werden neue Flächenaufschließungen und Umwidmungen für Stand-alone-Objekte schwierig. Die sich verschärfenden gesetzlichen Rahmenbedingungen in der Flächenwidmung gedeihen zusehends herausfordernd.

Expansiv unterwegs sind Shops mit Luxuslabels. So haben Unternehmen wie Hermès, Dior oder Longines neue Standorte an Topadressen in Wien eröffnet. Fazit bei Re/Max: „Der Handel in Österreich sieht sich noch immer mit einer Vielzahl an Herausforderungen konfrontiert“, so Stefan Krejci von Re/Max Commercial Austria.

”

*Der Handel in Österreich sieht sich mit einer Vielzahl an Herausforderungen konfrontiert, darunter auch sinkende Konsumausgaben.*

#### Stefan Krejci

Re/Max Commercial  
Austria

“