

UNTERNEHMENSPROFILE

IMMOTERMIN

Teilen



DRUCKEN

MERKEN

Immoflash

13:46 – 05.10.2023

BUNDESWEITE BODENSTRATEGIE AUSSTÄNDIG

Pro Jahr werden in Österreich im Schnitt 41 km² an Boden in Anspruch genommen, das entspricht in etwa einem Bodenverbrauch von 11,3 ha pro Tag. Etwa die Hälfte dieser Fläche wird auch versiegelt – also mit einer wasser- und luftundurchlässigen Schicht verdeckt, wodurch das Bodenleben abstirbt. Gemäß Regierungsprogramm 2020 – 2024 soll die Flächeninanspruchnahme bis 2030 auf 2,5 ha pro Tag bzw. 9 km² pro Jahr sinken. Eine verbindliche Strategie, wie dieses Ziel erreicht werden soll, steht seitens der Regierung noch aus. Eine neue Studie von Standort+Markt...

Autor: Elisabeth K. Fürst



Handelsverband und ACSP fordern eine Reform der Raumordnung. | © Christian Mikes/Opinion Leaders Network



Pro Jahr werden in Österreich im Schnitt 41 km² an Boden in Anspruch genommen, das entspricht in etwa einem Bodenverbrauch von 11,3 ha pro Tag. Etwa die Hälfte dieser Fläche wird auch versiegelt – also mit einer wasser- und luftundurchlässigen Schicht verdeckt, wodurch das Bodenleben abstirbt. Gemäß Regierungsprogramm 2020 – 2024 soll die Flächeninanspruchnahme bis 2030 auf 2,5 ha pro Tag bzw. 9 km² pro Jahr sinken. Eine verbindliche Strategie, wie dieses Ziel erreicht werden soll, steht seitens der Regierung noch aus. Eine neue Studie von Standort+Markt im Auftrag von Handelsverband und Austrian Council of Shopping Places hat sich nun die Verteilung bei der Versiegelung angeschaut. Laut Umweltbundesamt setzt sich dabei die Flächeninanspruchnahme wie folgt zusammen: Wohnbau: 21,1 km²/Jahr; Betriebsflächen (Industrie, Logistik, Gewerbe, Handel): 11,0 km²/Jahr und Straßenbau: 4,4 km²/Jahr. Bei den amtlich erfassten Daten wird innerhalb der Kategorie Betriebsflächen nicht genauer nach Branchen (Industrie, Logistik, Gewerbe, Handel) unterschieden. Von den 83.883 km² Gesamtfläche, die Österreich umfasst, sind aufgrund der Topographie lediglich 32.540 km² zur Besiedelung geeignet – der sogenannte Dauersiedlungsraum. Davon sind aktuell 2.411 km² auch tatsächlich versiegelt. Zum Vergleich: 36.105

km² entfallen auf Wälder, 23.846 km² auf Äcker, Wiesen oder Weiden. Auf Betriebsflächen der unterschiedlichsten Branchen entfallen 683 km². Die erstmalige Studie von Standort + Markt für den Handelsverband und das Austrian Council of Shopping Places (ACSP) zeigt nun die Verteilung der Versiegelung genauer. Der Wohnbau nimmt dabei 45,40 Prozent, Verkehrsflächen 35,95 Prozent, Betriebsflächen ohne Einzelhandel 10,96 Prozent, Freizeitflächen 4,24 Prozent, Sonstiges 2,86 Prozent, und der Einzelhandel 0,61 Prozent ein. Bezogen auf die gesamten in Anspruch genommenen Flächen nutzt der Einzelhandel derzeit 35,7 km². In dieser Zahl sind neben den Verkaufsflächen auch Parkplätze sowie Lagerflächen inkludiert. Das entspricht 5,2 Prozent der gesamten Betriebsflächen des Landes bzw. 0,6 Prozent am gesamten Bodenverbrauch. Näher beleuchtet wurden in der Studie auch die Shoppingcenter. Österreichweit gibt es laut Standort + Markt derzeit 245 Shoppingcenter (Shopping Malls, Retail Parks, Outlet Center und Sonderformen) mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 8,0 km². Von dieser Fläche sind 89,4 Prozent versiegelt, wobei von der versiegelten Fläche je etwa die Hälfte auf das Gebäude selbst, die andere Hälfte auf Park- und Verkehrsflächen entfällt. Damit haben die Shoppingcenter in Österreich bis dato mit einer gesamten versiegelten Fläche von 7,2 km² nur 0,3 Prozent Anteil an der Gesamtflächenversiegelung von Österreich (derzeit 2.411 km²). Auch regional sind die Trends bei der Bodenversiegelung sehr unterschiedlich. Mit Abstand negativer Spitzenreiter ist das Burgenland. Hier sind pro Einwohner und über alle Nutzungsarten hinweg bereits 500 m² versiegelt. Mit großem Abstand folgt Niederösterreich (402,8 m²) vor Kärnten (365,5 m²). Aufgrund der hohen Bevölkerungsdichte und entsprechend dichter Bauweise am wenigsten versiegelte Fläche pro Kopf weist Wien mit 55,5 m² auf. Aber auch in Vorarlberg (177,6 m²) und Tirol (222,0 m²) geht man vergleichsweise sparsam mit dem Boden um. Handelsverband-Geschäftsführer Rainer Will und Austrian Council of Shopping Places-Obmann Christoph Andexlinger fordern daher unisono: "Handelsverband und ACSP fordern einen unbedingten Einbezug der Ergebnisse der Studie in die Bodenstrategie der Bundesregierung, da die neue Faktenlage die Basis für das politische Handeln sein muss. Der Föderalismus mit neun unterschiedlichen Raumordnungen ist in vielen Fällen ein Wettbewerbshindernis. Die Landesgesetzgeber verfolgen gleichartige Ziele, insbesondere die Erhaltung der Ortszentren und die Sicherung der Nahversorgung, jedoch mit teils erheblich divergierenden Konzepten. Der Handelsverband und das ACSP empfehlen daher eine maßvolle Reform, welche mit einer grundsätzlichen Einigung der Bundesländer auf zeitgemäße Standards und einheitliche Definitionen ihren Ausgang finden könnte."

[ÖSTERREICH](#)[STUDIE](#)[FLÄCHENVERSIEGELUNG](#)[HANDELSVERBAND](#)[IMMOBILIEN MAGAZIN](#)[immoflash^{today}](#)[immojobs](#)[immotermin](#)[IMMO7NEWS](#)[Mediadaten](#)[Impressum](#)[Datenschutz](#)[Kontakt](#)[AGB](#)

Heimischer Handel sieht sich nicht als Treiber des Bodenverbrauchs

[News](#), [Handel](#), [Energie & Umwelt](#), [Foto](#) | Dejan Filipovic

04.10.2023

Laut einer Studie steht die Branche für nur 0,6 Prozent der Flächeninanspruchnahme.



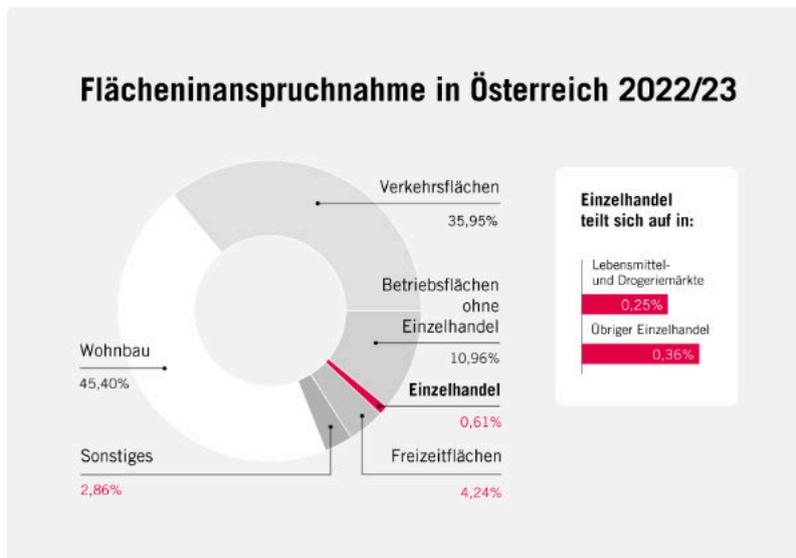
V.l.n.r.: Christoph Andexlinger, Hannes Lindner und Rainer Will © LEADERSNET/C. Mikes

Österreich ist beim Bodenverbrauch weiter Europameister im negativen Sinn. Dabei hat der heurige Sommer erneut vor Augen geführt, wie schnell sich Betonflächen in Hitzeinseln verwandeln und welche Kraft das Wasser im Fall von Starkniederschlägen und fehlender Versickerungsmöglichkeit hat. Der momentane Bodenverbrauch von mehr als elf Hektar Äcker und Wiesen oder umgerechnet im Ausmaß von 16 Fußballfeldern pro Tag gefährdet dabei nicht nur die heimische Lebensmittelproduktion, die Tier- und Pflanzenwelt, den Tourismus etc., sondern befeuert auch die Auswirkungen von Extremwetterereignissen wie Überschwemmungen.

0,6 Prozent der gesamten Flächeninanspruchnahme

Eine neue Studie von Standort+Markt im Auftrag von Handelsverband (HV) und Austrian Council of Shopping Places (ACSP) soll jetzt ein differenzierteres Bild zeichnen, wonach die "Flächen-Sünder" primär nicht aus dem Einzelhandel kommen.

"Über Geschmack kann man diskutieren, über Fakten nicht. Der Handel ist mit 0,6 Prozent der gesamten Flächeninanspruchnahme in Österreich nicht der Treiber des Bodenverbrauchs, sondern eine Randerscheinung. Für die bisherige Flächeninanspruchnahme sind schwerpunktmäßig der Wohnbau mit 45,4 Prozent, Verkehrsflächen mit 36 Prozent und handelsfremde Betriebsflächen mit 10,9 Prozent hauptverantwortlich. Dennoch sichert der Handel in allen Regionen die Nahversorgung und belebt Gemeinden", fasst Handelsverband-Geschäftsführer Rainer Will die wichtigsten Ergebnisse der brandneuen Studie zusammen, die er am Mittwoch mit Christoph Andexlinger, Obmann des Austrian Council of Shopping Places (ACSP) und Hannes Lindner Geschäftsführender Gesellschafter bei Standort + Markt, präsentierte.



Flächeninanspruchnahme
in Österreich 2022-23.
© HandelsverbandS+M

Drei Promille entfällt auf Shoppingcenter

Die Studie zeigt außerdem, dass drei Promille der versiegelten Fläche in Österreich auf Shoppingcenter entfallen sollen.

"Wer davon ableitet, dass unsere Branche der Treiber der Flächenversiegelung sei, liegt offensichtlich falsch und verkennt die Fakten. In den vergangenen drei Jahren kam zudem praktisch kaum ein Quadratmeter Flächenversiegelung durch Shoppingcenter neu hinzu", sagt Christoph Andexlinger. "Gemessen am Wachstum anderer Sektoren entwickelt sich der Anteil des Handels am Flächenverbrauch sogar unterdurchschnittlich – mit weiter rückläufiger Tendenz", ergänzt Will.

Weitere Ergebnisse der Studie

Von den 83.883 Quadratkilometern Gesamtfläche, die Österreich umfasst, sind 32.540 Quadratkilometer zur Besiedelung geeignet. Davon sind 2.411 Quadratkilometer (Stand 4. Oktober 2023) auch tatsächlich versiegelt. 36.105 Quadratkilometer entfallen auf Wälder, 23.846 Quadratkilometer auf Äcker, Wiesen oder Weiden. Auf Betriebsflächen der unterschiedlichsten Branchen entfallen 683 Quadratkilometern.

- Der gesamte österreichische Einzelhandel hält derzeit bei einer Verkaufsfläche von 13,2 Quadratkilometern.
- Bezogen auf die gesamten in Anspruch genommenen Flächen nutzt der Einzelhandel derzeit 35,7 Quadratkilometern. In dieser Zahl sind neben den Verkaufsflächen auch Parkplätze sowie Lagerflächen inkludiert. Das entspricht nur 5,2 Prozent der gesamten Betriebsflächen des Landes bzw. lediglich 0,6 Prozent am gesamten Bodenverbrauch. Zum Vergleich: 45,4 Prozent entfallen auf den Wohnbau, 36 Prozent auf Verkehrsflächen, 11 Prozent auf handelsfremde Betriebsflächen.

Das Burgenland ist am meisten verbaut

Mit Abstand negativer Spitzenreiter ist laut der Untersuchung das Burgenland. Hier sind pro Einwohner:in und über alle Nutzungsarten hinweg bereits 500 Quadratmeter versiegelt. Mit großem Abstand folgt Niederösterreich (402,8 Quadratmeter) vor Kärnten (365,5 Quadratmeter). Aufgrund der hohen Bevölkerungsdichte und entsprechend dichter Bauweise am wenigsten versiegelte Fläche pro Kopf weist Wien mit 55,5 Quadratmeter auf. Aber auch in Vorarlberg (177,6 Quadratmeter) und Tirol (222,0 Quadratmeter) geht man vergleichsweise sparsam mit dem Boden um.

Eines sei jedoch allen Bundesländern gemein, der Anteil des Einzelhandels an der versiegelten Fläche soll immer im äußerst niedrigen einstelligen Prozentbereich, bei Shoppingcentern sogar bei unter einem Prozent liegen.

Retail Studie: Handel steht für nur 0,6% der Flächeninanspruchnahme

Neue Studie zum Bodenverbrauch von Standort+Markt: Lebensmittelhandel für lediglich 0,5% der versiegelten Flächen Österreichs verantwortlich, Shoppingcenter für 0,3% - Wohnbau und Straßen tatsächliche Treiber

[Patrick Baldia](#) / 04.10.2023



© AdobeStock | Der heimische Einzelhandel ist nicht der größte "Bodenverbrauch-Sünder", so eine neue Studie von Standort + Markt

Vor dem Hintergrund der Klimakrise erlangt das Thema Bodenverbrauch endlich auch in der öffentlichen Diskussion jene Bedeutung, die es schon lange verdient. Aber: Statt konstruktiv über Lösungen zu diskutieren, werden "Flächen-Sünder" gesucht und derzeit – entgegen allen wissenschaftlichen Fakten – primär im Bereich des Einzelhandels bzw. der Shoppingcenter "identifiziert". Eine neue Studie von Standort + Markt zeichnet nun ein deutlich differenzierteres Bild.

"Über Geschmack kann man diskutieren, über Fakten nicht. Der Handel ist mit 0,6 Prozent der gesamten Flächeninanspruchnahme in Österreich nicht der Treiber des Bodenverbrauchs, sondern eine Randerscheinung. Für die bisherige Flächeninanspruchnahme sind schwerpunktmäßig der Wohnbau mit 45,4 Prozent, Verkehrsflächen mit 36,0 Prozent und handelsfremde Betriebsflächen mit 10,9 Prozent hauptverantwortlich. Dennoch sichert der Handel in allen Regionen die Nahversorgung und belebt Gemeinden", fasst Handelsverband-Geschäftsführer Rainer Will die wichtigsten Ergebnisse der brandneuen Studie zusammen, die er heute mit Christoph Andexlinger, Obmann des Austrian Council of Shopping Places (ACSP), präsentierte und die der Handelsverband und das ACSP gemeinsam in Auftrag gegeben haben.

"Die neue Studie von Standort+Markt zeigt, dass nur drei Promille der versiegelten Fläche in Österreich auf Shoppingcenter entfallen. Wer davon ableitet, dass unsere Branche der Treiber der Flächenversiegelung sei, liegt offensichtlich falsch und verkennt die Fakten. In den vergangenen drei Jahren kam zudem praktisch kaum ein Quadratmeter Flächenversiegelung durch Shoppingcenter neu hinzu", sagt Christoph Andexlinger. "Gemessen am Wachstum anderer Sektoren entwickelt sich der Anteil des Handels am Flächenverbrauch sogar unterdurchschnittlich – mit weiter rückläufiger Tendenz", ergänzt Handelssprecher Will.

Bundesweite Bodenstrategie ausständig

Pro Jahr werden in Österreich im Schnitt 41 km² an Boden in Anspruch genommen, das entspricht in etwa einem Bodenverbrauch von 11,3 ha pro Tag. Etwa die Hälfte dieser Fläche wird auch versiegelt – also mit einer wasser- und luftundurchlässigen Schicht verdeckt, wodurch das Bodenleben abstirbt. Gemäß Regierungsprogramm 2020 – 2024 soll die Flächeninanspruchnahme bis 2030 auf 2,5 ha pro Tag bzw. 9 km² pro Jahr sinken. Eine verbindliche Strategie, wie dieses Ziel erreicht werden soll, steht seitens der Regierung noch aus.

Laut Umweltbundesamt setzt sich die Flächeninanspruchnahme wie folgt zusammen:

- Wohnbau: 21,1 km²/Jahr
- Betriebsflächen (Industrie, Logistik, Gewerbe, Handel): 11,0 km²/Jahr
- Straßenbau: 4,4 km²/Jahr

Bei den amtlich erfassten Daten wird innerhalb der Kategorie Betriebsflächen nicht genauer nach Branchen (Industrie, Logistik, Gewerbe, Handel) unterschieden. Warum daher ausgerechnet immer wieder der Handel – und hier insbesondere der Lebensmittelhandel sowie die Shoppingcenter-Branche – in der öffentlichen Diskussion als hauptverantwortlicher Treiber des Bodenverbrauchs verantwortlich gemacht wird, war bisher anhand der dünnen Faktenlage nicht objektiv nachvollziehbar. Genau in diese Lücke stößt nun die neue Studie vor und deckt ein völlig anderes Bild auf.

Handel nur für 5,2 % der Betriebsflächen verantwortlich

Von den 83.883 km² Gesamtfläche, die Österreich umfasst, sind aufgrund der Topographie lediglich 32.540 km² zur Besiedelung geeignet – der sogenannte Dauersiedlungsraum. Davon sind – Stand heute – 2.411 km² auch tatsächlich versiegelt. Zum Vergleich: 36.105 km² entfallen auf Wälder, 23.846 km² auf Äcker, Wiesen oder Weiden. Auf Betriebsflächen der unterschiedlichsten Branchen entfallen 683 km². Auch hier ist aufgrund der Struktur der amtlichen Statistiken keine weitere Unterscheidung nach Wirtschaftszweigen möglich. Dies leistet nun erstmals die neue Studie von Standort + Markt für den Handelsverband und das Austrian Council of Shopping Places (ACSP). Zentrale Ergebnisse:

- Der gesamte österreichische Einzelhandel hält derzeit bei einer Verkaufsfläche von 13,2 km².
- Bezogen auf die gesamten in Anspruch genommenen Flächen nutzt der Einzelhandel derzeit 35,7 km². In dieser Zahl sind neben den Verkaufsflächen auch Parkplätze sowie Lagerflächen inkludiert. Das entspricht nur 5,2% der gesamten Betriebsflächen des Landes bzw. lediglich 0,6% am gesamten Bodenverbrauch. Zum Vergleich: 45,4% entfallen auf den Wohnbau, 36% auf Verkehrsflächen, 11% auf handelsfremde Betriebsflächen.

Lebensmittelhandel für lediglich 0,8 % der jährlichen Neuversiegelung verantwortlich

Mit einem Umsatz von rund 26,1 Mrd. Euro (2022) bzw. einem Anteil von fast einem Drittel (32%) am gesamten Einzelhandelsumsatz nimmt der Lebensmittelhandel eine besonders prominente Rolle ein. Gemessen an der Flächeninanspruchnahme (14,4 km²) liegt der Kurzfristbedarf (Lebensmittelhandel und Drogerien) bei 40% der Flächeninanspruchnahme des gesamten Einzelhandels (35,7 km²).

Laut Studie betrug die Neufächenversiegelung im Lebensmittelhandel im Schnitt der letzten drei Jahre 0,19 km² p.a.. "Bei einer zuletzt neu versiegelten Fläche von 24 km² entspricht der Anteil des Lebensmittelhandels einem Wert von höchstens 0,79% an der gesamten jährlichen Neuversiegelung sowie einem Anstieg der bereits vom Lebensmittelhandel belegten Flächen um ca. 1,6% jährlich. Damit sichert die Branche die Versorgung unserer wachsenden Bevölkerung. Denn auch die Wohnbevölkerung Österreichs wuchs von 2022 auf 2023 um 1,4 Prozent", bekräftigt Handelssprecher Rainer Will.

Nur 0,19 % der neu versiegelten Fläche entfällt auf Shoppingcenter

Näher beleuchtet wird in der Studie auch die Shoppingcenter-Branche. Österreichweit gibt es laut Standort + Markt derzeit 245 Shoppingcenter (Shopping Malls, Retail Parks, Outlet Center und Sonderformen) mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 8,0 km². Von dieser Fläche sind 89,4% versiegelt, wobei von der versiegelten Fläche je etwa die Hälfte auf das Gebäude selbst, die andere Hälfte auf Park- und Verkehrsflächen entfällt. Damit haben die Shoppingcenter in Österreich bis dato mit einer gesamten versiegelten Fläche von 7,2 km² lediglich 0,3% Anteil an der Gesamtflächenversiegelung von Österreich (derzeit 2.411 km²). "In Bezug auf die Betriebsflächen halten die Shoppingcenter in Österreich einen Flächenanteil von 1,18 Prozent. Der Anteil an der bisherigen Flächeninanspruchnahme insgesamt fällt mit 0,14 Prozent besonders niedrig aus", bestätigt Christoph Andexlinger.

Da Standort+Markt bereits seit Jahrzehnten die Daten aller Shoppingcenter Österreichs lückenlos erhebt, kann hier auch Auskunft über die zeitliche Entwicklung gegeben werden. Nach einem Höhepunkt der Flächenexpansion rund um die Jahrtausendwende kam es bereits vor rund zehn Jahren zu einem deutlichen Rückgang des Flächenzuwachses. In den Jahren 2013 bis 2023 wuchs die durch Shoppingcenter versiegelte Fläche im Schnitt um 0,04 km² p. a.. Der Anteil der Shoppingcenter an der jährlichen neu versiegelten Fläche liegt somit durchschnittlich bei nur 0,19% pro Jahr, bzw. in den vergangenen drei Jahren bei annähernd null Prozent.

Bundesländervergleich: Das Burgenland ist am meisten verbaut

Regional sind die Trends bei der Bodenversiegelung sehr unterschiedlich. Mit Abstand negativer Spitzenreiter ist das Burgenland. Hier sind pro Einwohner und über alle Nutzungsarten hinweg bereits 500 m² versiegelt. Mit großem Abstand folgt Niederösterreich (402,8 m²) vor Kärnten (365,5 m²). Aufgrund der hohen Bevölkerungsdichte und entsprechend dichter Bauweise am wenigsten versiegelte Fläche pro Kopf weist Wien mit 55,5 m² auf. Aber auch in Vorarlberg (177,6 m²) und Tirol (222,0 m²) geht man vergleichsweise sparsam mit dem Boden um.

Eines ist jedoch allen Bundesländern gemein: Der Anteil des Einzelhandels an der versiegelten Fläche liegt immer im äußerst niedrigen einstelligen Prozentbereich, bei Shoppingcentern sogar bei unter einem Prozent.

"Jeder Quadratmeter in Österreich ist bestmöglich zu nutzen. Polemik hat bei diesem wichtigen Thema keinen Platz. Standort+Markt kann mit seiner analytischen Vorgehensweise garantieren, dass für jeden Standort in Österreich die bestmögliche Nutzung unter Wahrung von Ökonomie und Ökologie herausgefiltert werden kann. Dazu ist es aber erforderlich, dass sich Politik wie auch Gesellschaft dem Thema objektiv öffnen. Nur so können Anreize geschaffen werden, dass zukünftig mit Fläche bestmöglich und gewissenhaft umgegangen wird", ist Studienautor Hannes Lindner von Standort+Markt überzeugt.

Photovoltaik, LED-Beleuchtung, begrünte Dächer: Handel & Retail-Immobilien sind Vorreiter

"Die Handelsimmobilienbranche beschäftigt sich seit Jahrzehnten mit nachhaltiger Nutzung und dem energieeffizienten Betrieb von Malls. Es gibt zahlreiche beispielhafte Maßnahmen, welche die Shoppingcenter-Branche seit Jahren umsetzt und weiterentwickelt – von großflächigen Photovoltaikanlagen, kluger Nutzung von natürlichen Ressourcen, stromsparender LED-Umrüstung über die hochtechnologisch intelligente Klimatisierung bis hin zur verdichteten Bauweise oder begrünten Dachflächen", stellt Christoph Andexlinger für die Branche fest.

"Sowohl der heimische Lebensmittelhandel als auch der Non-Food-Handel setzen immer stärker auf nachhaltige, innovative Filaikonzeppte. Dazu zählen etwa mehrgeschoßige Metropolfilialen mit geringem Flächenverbrauch in dicht verbauten Arealen, die Nachverdichtung von Geschäften mit großvolumigem Wohnbau oder auch Parkplätze mit Photovoltaik-Überdachung und E-Ladestationen", sagt Rainer Will.

Empfehlung an die Bundesregierung: Einbezug in Bodenstrategie und Modernisierung der Raumordnung(en)

Die große Herausforderung? Das Korsett der Raumordnung ist ein Vierteljahrhundert alt und Regelungen wie die Verkaufsflächenbeschränkung verhindern immer häufiger, dass Geschäftsbauten für den LEH überhaupt noch errichtet oder an die Erfordernisse der heutigen Zeit angepasst werden können. In zahlreichen Gemeinden in Tirol, Kärnten oder Niederösterreich werden dadurch de facto alle geeigneten Standorte rechtlich ausgeschlossen. Gewonnen ist damit jedoch nichts. Handelsbetriebe siedeln sich ungeachtet der Wünsche einer Raumordnung dann nicht im Ortszentrum an, wenn dies aus unterschiedlichen Gründen schlichtweg keinen Sinn macht.

"Handelsverband und ACSP fordern einen unbedingten Einbezug der Ergebnisse der Studie in die Bodenstrategie der Bundesregierung, da die neue Faktenlage die Basis für das politische Handeln sein muss. Der Föderalismus mit neun unterschiedlichen Raumordnungen ist in vielen Fällen ein Wettbewerbshindernis. Die Landesgesetzgeber verfolgen gleichartige Ziele, insbesondere die Erhaltung der Ortszentren und die Sicherung der Nahversorgung, jedoch mit teils erheblich divergierenden Konzepten. Der Handelsverband und das ACSP empfehlen daher eine maßvolle Reform, welche mit einer grundsätzlichen Einigung der Bundesländer auf zeitgemäße Standards und einheitliche Definitionen ihren Ausgang finden könnte", so Rainer Will und Christoph Andexlinger unisono.



Studie zum Bodenverbrauch: Handel steht für nur 0,6% der Flächeninanspruchnahme. Wohnbau und Straßen tatsächliche Treiber.

Neue Studie von Standort+Markt im Auftrag von HV und ACSP: Lebensmittelhandel für lediglich 0,5% der versiegelten Flächen Österreichs verantwortlich, Shoppingcenter für 0,3%.

Wien (OTS) - Vor dem Hintergrund der Klimakrise erlangt das Thema **Bodenverbrauch** endlich auch in der öffentlichen Diskussion jene Bedeutung, die es schon lange verdient. Aber: Statt konstruktiv über Lösungen zu diskutieren, werden "**Flächen-Sünder**" gesucht und derzeit – entgegen allen wissenschaftlichen Fakten – primär im Bereich des Einzelhandels bzw. der Shoppingcenter "identifiziert". Eine neue Studie von Standort + Markt zeichnet nun ein deutlich differenzierteres Bild.

"Über Geschmack kann man diskutieren, über Fakten nicht. Der Handel ist mit 0,6 Prozent der gesamten Flächeninanspruchnahme in Österreich nicht der Treiber des Bodenverbrauchs, sondern eine Randerscheinung. Für die bisherige Flächeninanspruchnahme sind schwerpunktmäßig der Wohnbau mit 45,4 Prozent, Verkehrsflächen mit 36,0 Prozent und handelsfremde Betriebsflächen mit 10,9 Prozent hauptverantwortlich. Dennoch sichert der Handel in allen Regionen die Nahversorgung und belebt Gemeinden", fasst Handelsverband-Geschäftsführer **Rainer Will** die wichtigsten Ergebnisse der brandneuen Studie zusammen, die er heute mit **Christoph Andexlinger**, Obmann des Austrian Council of Shopping Places (ACSP), präsentierte und die der Handelsverband und das ACSP gemeinsam in Auftrag gegeben haben.

"Die neue Studie von Standort+Markt zeigt, dass nur drei Promille der versiegelten Fläche in Österreich auf Shoppingcenter entfallen. Wer davon ableitet, dass unsere Branche der Treiber der Flächenversiegelung sei, liegt offensichtlich falsch und verkennt die Fakten. In den vergangenen drei Jahren kam zudem praktisch kaum ein Quadratmeter Flächenversiegelung durch Shoppingcenter neu hinzu", sagt **Christoph Andexlinger**. "Gemessen am Wachstum anderer Sektoren entwickelt sich der Anteil des Handels am Flächenverbrauch sogar unterdurchschnittlich – mit weiter rückläufiger Tendenz", ergänzt Handelssprecher **Will**.

Bundesweite Bodenstrategie ausständig

Pro Jahr werden in Österreich im Schnitt **41 km²** an Boden in Anspruch genommen, das entspricht in etwa einem Bodenverbrauch von 11,3 ha pro Tag. Etwa die Hälfte dieser Fläche wird auch versiegelt – also mit einer wasser- und luftundurchlässigen Schicht verdeckt, wodurch das Bodenleben abstirbt. Gemäß Regierungsprogramm 2020 – 2024 soll die Flächeninanspruchnahme bis 2030 auf 2,5 ha pro Tag bzw. 9 km² pro Jahr sinken. Eine verbindliche Strategie, wie dieses Ziel erreicht werden soll, steht seitens der Regierung noch aus.

Laut Umweltbundesamt setzt sich die Flächeninanspruchnahme wie folgt zusammen:

- **Wohnbau:** 21,1 km²/Jahr
- **Betriebsflächen** (Industrie, Logistik, Gewerbe, Handel): 11,0 km²/Jahr
- **Straßenbau:** 4,4 km²/Jahr

Bei den amtlich erfassten Daten wird innerhalb der Kategorie Betriebsflächen nicht genauer nach Branchen (Industrie, Logistik, Gewerbe, Handel) unterschieden. Warum daher ausgerechnet immer wieder der Handel – und hier insbesondere der Lebensmittelhandel sowie die Shoppingcenter-Branche – in der öffentlichen Diskussion als hauptverantwortlicher Treiber des Bodenverbrauchs verantwortlich gemacht wird, war bisher anhand der dünnen Fakten nicht objektiv nachvollziehbar. Genau in diese Lücke stößt nun die neue Studie vor und deckt ein völlig anderes Bild auf.

Handel nur für 5,2% der Betriebsflächen verantwortlich

Von den 83.883 km² Gesamtfläche, die Österreich umfasst, sind aufgrund der Topographie lediglich **32.540 km²** zur Besiedelung geeignet – der sogenannte **Dauersiedlungsraum**. Davon sind – Stand heute – 2.411 km² auch tatsächlich versiegelt. Zum Vergleich: 36.105 km² entfallen auf Wälder, 23.846 km² auf Äcker, Wiesen oder Weiden. Auf Betriebsflächen der unterschiedlichsten Branchen entfallen 683 km². Auch hier ist aufgrund der Struktur der amtlichen Statistiken keine weitere Unterscheidung nach Wirtschaftszweigen möglich. Dies leistet nun erstmals die neue Studie von Standort + Markt für den Handelsverband und das Austrian Council of Shopping Places (ACSP). Zentrale Ergebnisse:

- Der gesamte österreichische Einzelhandel hält derzeit bei einer **Verkaufsfläche von 13,2 km²**.
- Bezogen auf die gesamten **in Anspruch genommenen Flächen** nutzt der Einzelhandel derzeit 35,7 km². In dieser Zahl sind neben den Verkaufsflächen auch Parkplätze sowie Lagerflächen inkludiert. Das entspricht nur **5,2% der gesamten Betriebsflächen** des Landes bzw. lediglich **0,6% am gesamten Bodenverbrauch**. Zum Vergleich: 45,4% entfallen auf den Wohnbau, 36% auf Verkehrsflächen, 11% auf handelsfremde Betriebsflächen.

Lebensmittelhandel für lediglich 0,8% der jährlichen Neuversiegelung verantwortlich

Mit einem Umsatz von rund 26,1 Mrd. Euro (2022) bzw. einem Anteil von fast einem Drittel (32%) am gesamten Einzelhandelsumsatz nimmt der Lebensmittelhandel eine besonders prominente Rolle ein. Gemessen an der Flächeninanspruchnahme (14,4 km²) liegt der **Kurzfristbedarf** (Lebensmittelhandel und Drogerien) bei 40% der Flächeninanspruchnahme des gesamten Einzelhandels (35,7 km²).

Laut Studie betrug die **Neuflächenversiegelung** im Lebensmittelhandel im Schnitt der letzten drei Jahre 0,19 km² p.a.. *"Bei einer zuletzt neu versiegelten Fläche von 24 km² entspricht der Anteil des Lebensmittelhandels einem Wert von höchstens 0,79% an der gesamten jährlichen Neuversiegelung sowie einem Anstieg der bereits vom Lebensmittelhandel belegten Flächen um ca. 1,6% jährlich. Damit sichert die Branche die Versorgung unserer wachsenden Bevölkerung. Denn auch die Wohnbevölkerung Österreichs wuchs von 2022 auf 2023 um 1,4 Prozent"*, bekräftigt Handelssprecher **Rainer Will**.

Nur 0,19% der neu versiegelten Fläche entfällt auf Shoppingcenter

Näher beleuchtet wird in der Studie auch die Shoppingcenter-Branche. Österreichweit gibt es laut Standort + Markt derzeit **245 Shoppingcenter** (Shopping Malls, Retail Parks, Outlet Center und Sonderformen) mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 8,0 km². Von dieser Fläche sind 89,4% versiegelt, wobei von der versiegelten Fläche je etwa die Hälfte auf das Gebäude selbst, die andere Hälfte auf Park- und Verkehrsflächen entfällt. Damit haben die Shoppingcenter in Österreich bis dato mit einer gesamten versiegelten Fläche von 7,2 km² lediglich 0,3% Anteil an der Gesamtflächenversiegelung von Österreich (derzeit 2.411 km²). *"In Bezug auf die Betriebsflächen halten die Shoppingcenter in Österreich einen Flächenanteil von 1,18 Prozent. Der Anteil an der bisherigen Flächeninanspruchnahme insgesamt fällt mit 0,14 Prozent besonders niedrig aus"*, bestätigt **Christoph Andexlinger**.

Da Standort+Markt bereits seit Jahrzehnten die Daten aller Shoppingcenter Österreichs lückenlos erhebt, kann hier auch Auskunft über die zeitliche Entwicklung gegeben werden. Nach einem Höhepunkt der Flächenexpansion rund um die Jahrtausendwende kam es bereits vor rund zehn Jahren zu einem deutlichen Rückgang des Flächenzuwachses. In den Jahren 2013 bis 2023 wuchs die durch Shoppingcenter versiegelte Fläche im Schnitt um 0,04 km² p. a.. Der Anteil der Shoppingcenter an der jährlichen **neu versiegelten Fläche** liegt somit durchschnittlich bei nur **0,19% pro Jahr**, bzw. in den vergangenen drei Jahren bei annähernd null Prozent.

Bundesländervergleich: Das Burgenland ist am meisten verbaut

Regional sind die Trends bei der Bodenversiegelung sehr unterschiedlich. Mit Abstand negativer Spitzenreiter ist das **Burgenland**. Hier sind pro Einwohner und über alle Nutzungsarten hinweg bereits 500 m² versiegelt. Mit großem Abstand folgt **Niederösterreich** (402,8 m²) vor **Kärnten** (365,5 m²). Aufgrund der hohen Bevölkerungsdichte und entsprechend dichter Bauweise am wenigsten versiegelte Fläche pro Kopf weist **Wien** mit 55,5 m² auf. Aber auch in **Vorarlberg** (177,6 m²) und **Tirol** (222,0 m²) geht man vergleichsweise sparsam mit dem Boden um.

Eines ist jedoch allen Bundesländern gemein: Der Anteil des Einzelhandels an der versiegelten Fläche liegt immer im äußerst niedrigen einstelligen Prozentbereich, bei Shoppingcentern sogar bei unter einem Prozent.

"Jeder Quadratmeter in Österreich ist bestmöglich zu nutzen. Polemik hat bei diesem wichtigen Thema keinen Platz. Standort+Markt kann mit seiner analytischen Vorgehensweise garantieren, dass für jeden Standort in Österreich die bestmögliche Nutzung unter Wahrung von Ökonomie und Ökologie herausgefiltert werden kann. Dazu ist es aber erforderlich, dass sich Politik wie auch Gesellschaft dem Thema objektiv öffnen. Nur so können Anreize geschaffen werden, dass zukünftig mit Fläche bestmöglich und gewissenhaft umgegangen wird", ist Studienautor **Hannes Lindner** von Standort+Markt überzeugt.

Photovoltaik, LED-Beleuchtung, begrünte Dächer: Handel & Retail-Immobilien sind Vorreiter

"Die Handelsimmobilienbranche beschäftigt sich seit Jahrzehnten mit nachhaltiger Nutzung und dem energieeffizienten Betrieb von Malls. Es gibt zahlreiche beispielhafte Maßnahmen, welche die Shoppingcenter-Branche seit Jahren umsetzt und weiterentwickelt – von großflächigen Photovoltaikanlagen, kluger Nutzung von natürlichen Ressourcen, stromsparender LED-Umrüstung über die hochtechnologisch intelligente Klimatisierung bis hin zur verdichteten Bauweise oder begrünten Dachflächen", stellt **Christoph Andexlinger** für die Branche fest.

"Sowohl der heimische Lebensmittelhandel als auch der Non-Food-Handel setzen immer stärker auf nachhaltige, innovative Filialkonzepte. Dazu zählen etwa mehrgeschoßige Metropolfilialen mit geringem Flächenverbrauch in dicht verbauten Arealen, die Nachverdichtung von Geschäften mit großvolumigem Wohnbau oder auch Parkplätze mit Photovoltaik-Überdachung und E-Ladestationen", sagt **Rainer Will**.

Empfehlung an die Bundesregierung: Einbezug in Bodenstrategie und Modernisierung der Raumordnung(en)

Die große Herausforderung? Das Korsett der Raumordnung ist ein Vierteljahrhundert alt und Regelungen wie die Verkaufsflächenbeschränkung verhindern immer häufiger, dass Geschäftsbauten für den LEH überhaupt noch errichtet oder an die Erfordernisse der heutigen Zeit angepasst werden können. In zahlreichen Gemeinden in Tirol, Kärnten oder Niederösterreich werden dadurch de facto alle geeigneten Standorte rechtlich ausgeschlossen. Gewonnen ist damit jedoch nichts. Handelsbetriebe siedeln sich ungeachtet der Wünsche einer Raumordnung dann nicht im Ortszentrum an, wenn dies aus unterschiedlichen Gründen schlichtweg keinen Sinn macht.

"Handelsverband und ACSP fordern einen unbedingten Einbezug der Ergebnisse der Studie in die Bodenstrategie der Bundesregierung, da die neue Faktenlage die Basis für das politische Handeln sein muss. Der Föderalismus mit neun unterschiedlichen Raumordnungen ist in vielen Fällen ein Wettbewerbshindernis. Die Landesgesetzgeber verfolgen gleichartige Ziele, insbesondere die Erhaltung der Ortszentren und die Sicherung der Nahversorgung, jedoch mit teils erheblich divergierenden Konzepten. Der Handelsverband und das ACSP empfehlen daher eine maßvolle Reform, welche mit einer grundsätzlichen Einigung der Bundesländer auf zeitgemäße Standards und einheitliche Definitionen ihren Ausgang finden könnte", so **Rainer Will** und **Christoph Andexlinger** unisono.

Die Präsentation zur Pressekonferenz steht unter

<https://www.handelsverband.at/presse/presseaussendungen/> zum Download zur Verfügung.

Verbaut: Ist der Handel der "Bösewicht"?

Von Gabi Hinterkörner-Zauner

Mittwoch, 04. Oktober 2023



Zu Unrecht in Verruf:
Shoppingcenter sind für lediglich 0,19
Prozent neu versiegelter Fläche
verantwortlich.

Wie eine Studie zeigt, ist der Handel nur minimal am Bodenverbrauch beteiligt. Vor allem Wohnbau, Verkehr und andere Betriebsflächen sind die Treiber der Versiegelung.

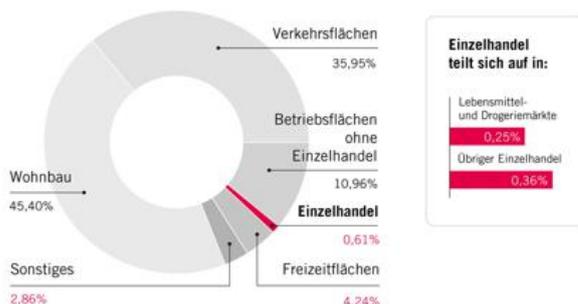
Vielfach wird dem Handel der Schwarze Peter zugeschoben, dass er ein Treiber der Bodenversiegelung sei. Shoppingcentren und Einzelhandelsfilialen, die aus dem Boden schießen: Diese Bild wird gern, auch in den Medien, gezeichnet. Natürlich liegt der Eindruck nahe, dass betonierte Shoppingmeilen mit riesigen Parkflächen nicht unbedingt das Nachhaltigste sind. Wie eine Studie von Markt + Standort, die von Handelsverband und Austrian Council of Shopping Places (ACSP) in Auftrag gegeben wurde, ergab, nimmt der Handel lediglich 0,6 Prozent der gesamten Flächeninanspruchnahme in Österreich ein.

Vor allem das Burgenland ist in Sachen Verbauung Spitzenreiter. Hier sind - alle Nutzungsarten eingerechnet - pro Einwohner bereits 500 m² versiegelt. Mit großem Abstand folgt Niederösterreich (402,8 m²) und Kärnten (365,5 m²).

Handel kein Treiber des Bodenverbrauchs

Handelsverband-Geschäftsführer Rainer Will weist auch in gewohnt plakativer Manier darauf hin, dass man über Geschmack diskutieren könne, über Fakten aber nicht: "Der Handel ist mit 0,6 Prozent der gesamten Flächeninanspruchnahme in Österreich nicht der Treiber des Bodenverbrauchs, sondern eine Randerscheinung. Für die bisherige Flächeninanspruchnahme sind schwerpunktmäßig der Wohnbau mit 45,4 Prozent, Verkehrsflächen mit 36,0 Prozent und handelsfremde Betriebsflächen mit 10,9 Prozent hauptverantwortlich."

Flächeninanspruchnahme in Österreich 2022/23



Handelsverband

Pro Jahr werden in Österreich im Schnitt 41 km² Boden in Anspruch genommen, das entspricht in etwa einem Bodenverbrauch von 11,3 ha pro Tag. Etwa die Hälfte dieser Fläche wird auch versiegelt – also mit einer wasser- und luftundurchlässigen Schicht verdeckt, wodurch das Bodenleben abstirbt. Gemäß Regierungsprogramm 2020 – 2024 soll die Flächeninanspruchnahme bis 2030 auf 2,5 ha pro Tag bzw. 9 km² pro Jahr sinken. Hier vermisst der Handelsverband Strategien und Konzepte und fordert gemeinsam mit dem ACSP einen unbedingten Einbezug der Ergebnisse der Studie in die Bodenstrategie der Bundesregierung, da die neue Faktenlage die Basis für das politische Handeln sein müsse.

Keine neue Versiegelung durch Shoppingcenter

Im Detail zeigt die Studie, dass nur drei Promille der versiegelten Fläche in Österreich auf Shoppingcenter entfällt. "Wer davon ableitet, dass unsere Branche der Treiber der Flächenversiegelung sei, liegt offensichtlich falsch und verkennt die Fakten. In den vergangenen drei Jahren kam zudem praktisch kaum ein Quadratmeter Flächenversiegelung durch Shoppingcenter neu hinzu", so Christoph Andexlinger, Obmann des Austrian Council of Shopping Places (ACSP).

Dachflächen werden besser genützt

Wie Studienautor Hannes Lindner versichert, sei der Handel ganz sicher nicht der Bösewicht. "Wir haben uns angeschaut, wie hoch denn wirklich die Flächeninanspruchnahme ist und wie hoch die Versiegelung." Über Google-Earth wurden Shopflächen überprüft und auch die Dachflächennutzung wurde im Zuge dessen überprüft. Zwar sagt Lindner, dass der Versiegelungsanteil "schon hoch" sei, aber neue Märkte auf bereits versiegelter Fläche entstehen. Auch Dachflächen würden verstärkt für Photovoltaikanlagen genutzt bzw. begrünt oder für Aktivitäten eingesetzt.

Studienergebnisse im Detail

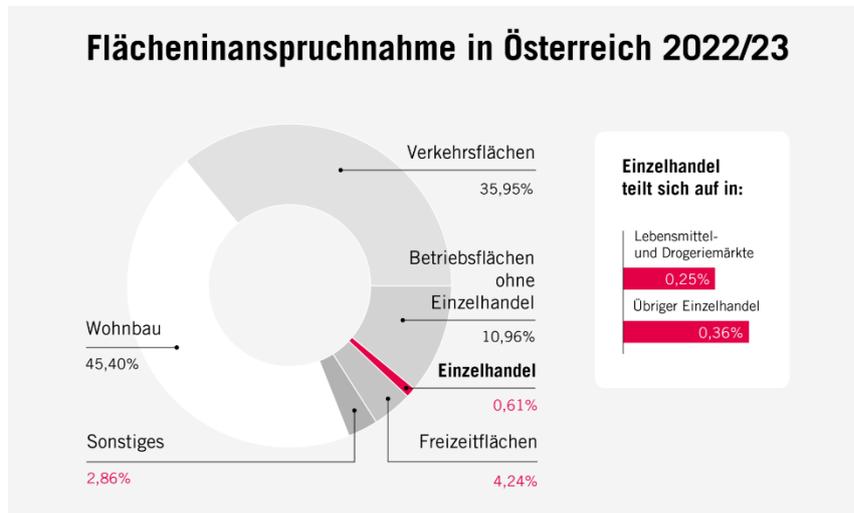
Von den 83.883 km² Gesamtfläche, die Österreich umfasst, sind aufgrund der Topographie lediglich 32.540 km² zur Besiedelung geeignet – der sogenannte Dauersiedlungsraum. Davon sind – Stand heute – 2.411 km² auch tatsächlich versiegelt. Bezogen auf die gesamten in Anspruch genommenen Flächen nutzt der Einzelhandel derzeit 35,7 km². In dieser Zahl sind neben den Verkaufsflächen auch Parkplätze sowie Lagerflächen inkludiert. Das entspricht nur 5,2 Prozent der gesamten Betriebsflächen des Landes bzw. lediglich 0,6 Prozent am gesamten Bodenverbrauch. Bei einer noch genaueren Aufspaltung zeigt sich folgendes Bild: Rein der Lebensmittel- und Drogeriefachhandel ist für 0,25 Prozent der jährlichen Neuversiegelung verantwortlich, der übrige Einzelhandel kommt auf 0,36 Prozent. 0,19 Prozent der neu versiegelten Fläche entfallen auf Shoppingcenter.

Auch die Wohnbevölkerung wächst

"Bei einer zuletzt neu versiegelten Fläche von 24 km² entspricht der Anteil des Lebensmittelhandels einem Wert von höchstens 0,79 Prozent an der gesamten jährlichen Neuversiegelung sowie einem Anstieg der bereits vom Lebensmittelhandel belegten Flächen um ca. 1,6 Prozent jährlich. Damit sichert die Branche die Versorgung unserer wachsenden Bevölkerung. Denn auch die Wohnbevölkerung Österreichs wuchs von 2022 auf 2023 um 1,4 Prozent", bekräftigt Will. Vor allem bei Shoppingcenter soll der Anteil niedrig sein. In Bezug auf die Betriebsflächen halten Shoppingcenter in Österreich einen Flächenanteil von 1,18 Prozent.

Der Handelsverband und das ACSP empfehlen daher eine maßvolle Reform, welche mit einer grundsätzlichen Einigung der Bundesländer auf zeitgemäße Standards und einheitliche Definitionen ihren Ausgang finden könne, so Rainer Will und Christoph Andexlinger unisono.

Studie zum Bodenverbrauch



Österreichischer Handel steht für nur 0,6 Prozent der Flächeninanspruchnahme. Wohnbau (45,4 Prozent) und Straßen (36 Prozent) tatsächliche Treiber.

Neue Studie von Standort+Markt im Auftrag von Handelsverband (HV) und Austrian Council of Shopping Places (ACSP): Lebensmittelhandel für lediglich 0,5 Prozent der versiegelten Flächen Österreichs verantwortlich, Shoppingcenter für 0,3 Prozent.

Pro Jahr werden in Österreich im Schnitt 41 km² an Boden in Anspruch genommen, das entspricht in etwa einem Bodenverbrauch von 11,3 ha pro Tag. Etwa die Hälfte dieser Fläche wird auch versiegelt – also mit einer wasser- und luftundurchlässigen Schicht verdeckt, wodurch das Bodenleben abstirbt. Gemäß Regierungsprogramm 2020 – 2024 soll die Flächeninanspruchnahme bis 2030 auf 2,5 ha pro Tag bzw. 9 km² pro Jahr sinken.

Eine verbindliche Strategie, wie dieses Ziel erreicht werden soll, steht seitens der Regierung noch aus. Von den 83.883 km² Gesamtfläche, die Österreich umfasst, sind aufgrund der Topographie lediglich 32.540 km² zur Besiedelung geeignet – der sogenannte Dauersiedlungsraum. Davon sind – Stand heute – 2.411 km² auch tatsächlich versiegelt.

<https://www.weekend.at/business/studie-zur-bodenversiegelung-handel-kaum-schuld>



Einkaufszentren und Supermärkte: kaum für Bodenversiegelung verantwortlich

05.10.2023/Andrea Schröder

Studie zur Bodenversiegelung: Handel kaum schuld

Eine aktuelle Studie zeigt: Der österreichische Handel steht für nur 0,6% der Flächeninanspruchnahme. Tatsächliche Treiber sind Wohnbau und Straßen.

Vor dem Hintergrund der Klimakrise gewinnt das Thema Bodenverbrauch auch in der öffentlichen Diskussion immer mehr an Bedeutung.

Statt konstruktiv über Lösungen zu diskutieren, würden "Flächen-Sünder" gesucht und derzeit primär im Bereich des Einzelhandels bzw. der Shoppingcenter identifiziert. Das beklagt Rainer Will, Geschäftsführer des Handelsverbandes.

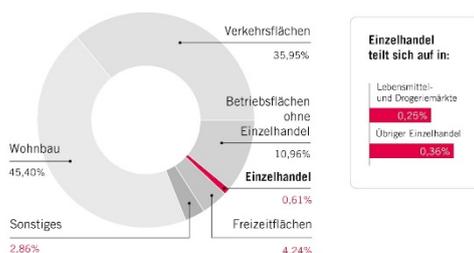
Eine neue Studie von Standort + Mark gibt Aufschluss zum Thema Bodenversiegelung in Österreich.

Die Zahlen

Pro Jahr werden in Österreich im Schnitt 41 km² an Boden in Anspruch genommen, das entspricht in etwa einem Bodenverbrauch von 11,3 ha pro Tag. Etwa die Hälfte dieser Fläche wird auch versiegelt – also mit einer wasser- und luftundurchlässigen Schicht verdeckt, wodurch das Bodenleben abstirbt.

So teilt sich der Flächenverbrauch in Österreich auf.

Flächeninanspruchnahme in Österreich 2022/23



andelsverband

Bezogen auf die gesamten in Anspruch genommenen Flächen nutzt der Einzelhandel derzeit 35,7 km². In dieser Zahl sind neben den Verkaufsflächen auch Parkplätze sowie Lagerflächen inkludiert. Das entspricht nur 5,2% der gesamten Betriebsflächen des Landes bzw 0,6% am gesamten Bodenverbrauch.

Zum Vergleich: 45,4% entfallen auf den Wohnbau, 36% auf Verkehrsflächen, 11% auf handelsfremde Betriebsflächen.

Lebensmittelhandel

Mit einem Umsatz von rund 26,1 Mrd. Euro (2022) bzw. einem Anteil von fast einem Drittel (32%) am gesamten Einzelhandelsumsatz nimmt der Lebensmittelhandel eine besonders prominente Rolle ein. Gemessen an der Flächeninanspruchnahme (14,4 km²) liegt der **Kurzfristbedarf** (Lebensmittelhandel und Drogerien) bei 40% der Flächeninanspruchnahme des gesamten Einzelhandels (35,7 km²).

„Bei einer zuletzt neu versiegelten Fläche von 24 km² entspricht der Anteil des Lebensmittelhandels einem Wert von höchstens 0,79% an der gesamten jährlichen Neuversiegelung. Damit sichert die Branche die Versorgung unserer wachsenden Bevölkerung. Denn auch die Wohnbevölkerung Österreichs wuchs von 2022 auf 2023 um 1,4 Prozent.“ Rainer Will

Shoppingcenter

Näher beleuchtet wird in der Studie auch die Shoppingcenter-Branche. Österreichweit gibt es laut Standort + Markt derzeit 245 Shoppingcenter (Shopping Malls, Retail Parks, Outlet Center und Sonderformen) mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 8,0 km².

Von dieser Fläche sind 89,4% versiegelt, wobei von der versiegelten Fläche je etwa die Hälfte auf das Gebäude selbst, die andere Hälfte auf Park- und Verkehrsflächen entfällt. Damit haben die Shoppingcenter in Österreich bis dato mit einer gesamten versiegelten Fläche von 7,2 km² lediglich 0,3% Anteil an der Gesamtflächenversiegelung von Österreich (derzeit 2.411 km²). Christoph Andexlinger, Obmann des Austrian Council of Shopping Places (ACSP):

„Die neue Studie von Standort+Markt zeigt, dass nur drei Promille der versiegelten Fläche in Österreich auf Shoppingcenter entfallen. Wer davon ableitet, dass unsere Branche der Treiber der Flächenversiegelung sei, liegt offensichtlich falsch und verkennt die Fakten.“ Christoph Andexlinger

Bundesländervergleich

Regional sind die Trends bei der Bodenversiegelung sehr unterschiedlich. Mit Abstand negativer Spitzenreiter ist das Burgenland. Hier sind pro Einwohner und über alle Nutzungsarten hinweg bereits 500 m² versiegelt. Mit großem Abstand folgt Niederösterreich (402,8 m²) vor Kärnten (365,5 m²).

Aufgrund der hohen Bevölkerungsdichte und entsprechend dichter Bauweise am wenigsten versiegelte Fläche pro Kopf weist Wien mit 55,5 m² auf. Aber auch in Vorarlberg (177,6 m²) und Tirol (222,0 m²) geht man vergleichsweise sparsam mit dem Boden um.

Eines ist jedoch allen Bundesländern gemein: Der Anteil des Einzelhandels an der versiegelten Fläche liegt immer im äußerst niedrigen einstelligen Prozentbereich, bei Shoppingcentern sogar bei unter einem Prozent. Studienautor Hannes Lindner von Standort+Markt:

„Jeder Quadratmeter in Österreich ist bestmöglich zu nutzen. Polemik hat bei diesem wichtigen Thema keinen Platz. Standort+Markt kann mit seiner analytischen Vorgehensweise garantieren, dass für jeden Standort in Österreich die bestmögliche Nutzung unter Wahrung von Ökonomie und Ökologie herausgefiltert werden kann.“ Hannes Lindner

Dazu sei es aber erforderlich, dass sich Politik wie auch Gesellschaft dem Thema objektiv öffnen. Nur so können Anreize geschaffen werden, dass zukünftig mit Fläche bestmöglich und gewissenhaft umgegangen werde.



Pixabay

Bodenversiegelung: Aufräumen mit Fake-News

Neue Studie von Standort+Markt im Auftrag von Handelsverband (HV) und Austrian Council of Shopping Places (ACSP) stellt in Bezug auf Flächenverbrauch erstmals einiges klar.

Seit Jahrzehnten hält sich ein Gerücht hartnäckig: der Handel als Branche sei der größte Bodenversiegler Österreichs. Eine neue Studie von Standort+Markt im Auftrag des Handelsverbandes und des ACSP rückt die Tatsachen erstmals ins rechte Licht: Der Österreichische Handel steht für nur 0,6% der Flächeninanspruchnahme. Wohnbau (45,4%) und Straßen (36,0%) tatsächliche Treiber.

Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft

Es mag sein, dass vor 50 Jahren der Handel seine erste Hochblüte erlebte und Nahversorger auf der Grünen Wiese entstanden. Doch diesem Trend hat man bald Einhalt geboten. Heute werden Handelsneubauten äußerst gut überlegt und äußerst genau hinterfragt. Der Trend hin zur Zwei- und Mehrfachnutzung ist stark gegeben, was auch die Experten so sehen. Zu den Details:

Handel nur für 5,2% der Betriebsflächen verantwortlich

Von den 83.883 km² Gesamtfläche, die Österreich umfasst, sind aufgrund der Topographie lediglich **32.540 km²** zur Besiedelung geeignet – der sogenannte **Dauersiedlungsraum**. Davon sind – Stand heute – 2.411 km² auch tatsächlich versiegelt. Zum Vergleich: 36.105 km² entfallen auf Wälder, 23.846 km² auf Äcker, Wiesen oder Weiden. Auf Betriebsflächen der unterschiedlichsten Branchen entfallen 683 km². Auch hier ist aufgrund der Struktur der amtlichen Statistiken keine weitere Unterscheidung nach Wirtschaftszweigen möglich. Dies leistet nun erstmals die neue Studie von Standort + Markt für den Handelsverband und das Austrian Council of Shopping Places (ACSP). Zentrale Ergebnisse:

- Der gesamte österreichische Einzelhandel hält derzeit bei einer **Verkaufsfläche von 13,2 km²**.
- Bezogen auf die gesamten **in Anspruch genommenen Flächen** nutzt der Einzelhandel derzeit 35,7 km². In dieser Zahl sind neben den Verkaufsflächen auch Parkplätze sowie Lagerflächen inkludiert. Das entspricht nur **5,2% der gesamten Betriebsflächen** des Landes bzw. lediglich **0,6% am gesamten Bodenverbrauch**. Zum Vergleich: 45,4% entfallen auf den Wohnbau, 36% auf Verkehrsflächen, 11% auf handelsfremde Betriebsflächen.

Lebensmittelhandel für lediglich 0,8% der jährlichen Neuversiegelung verantwortlich

Mit einem Umsatz von rund 26,1 Mrd. Euro (2022) bzw. einem Anteil von fast einem Drittel (32%) am gesamten Einzelhandelsumsatz nimmt der Lebensmittelhandel eine besonders prominente Rolle ein. Gemessen an der Flächeninanspruchnahme (14,4 km²) liegt der **Kurzfristbedarf** (Lebensmittelhandel und Drogerien) bei 40% der Flächeninanspruchnahme des gesamten Einzelhandels (35,7 km²).

Laut Studie betrug die Neuflächenversiegelung im Lebensmittelhandel im Schnitt der letzten drei Jahre 0,19 km² p.a. "Bei einer zuletzt neu versiegelten Fläche von 24 km² entspricht der Anteil des Lebensmittelhandels einem Wert von höchstens 0,79% an der gesamten jährlichen Neuversiegelung sowie einem Anstieg der bereits vom Lebensmittelhandel belegten Flächen um ca. 1,6% jährlich. Damit sichert die Branche die Versorgung unserer wachsenden Bevölkerung. Denn auch die Wohnbevölkerung Österreichs wuchs von 2022 auf 2023 um 1,4 Prozent", bekräftigt Handelssprecher Rainer Will.

Nur 0,19% der neu versiegelten Fläche entfällt auf Shoppingcenter

Näher beleuchtet wird in der Studie auch die Shoppingcenter-Branche. Österreichweit gibt es laut Standort + Markt derzeit **245 Shoppingcenter** (Shopping Malls, Retail Parks, Outlet Center und Sonderformen) mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 8,0 km². Von dieser Fläche sind 89,4% versiegelt, wobei von der versiegelten Fläche je etwa die Hälfte auf das Gebäude selbst, die andere Hälfte auf Park- und Verkehrsflächen entfällt. Damit haben die Shoppingcenter in Österreich bis dato mit einer gesamten versiegelten Fläche von 7,2 km² lediglich 0,3% Anteil an der Gesamtflächenversiegelung von Österreich (derzeit 2.411 km²). "In Bezug auf die Betriebsflächen halten die Shoppingcenter in Österreich einen Flächenanteil von 1,18 Prozent. Der Anteil an der bisherigen Flächeninanspruchnahme insgesamt fällt mit 0,14 Prozent besonders niedrig aus", bestätigt **Christoph Andexlinger**.

Bundesländervergleich: Das Burgenland ist am meisten verbaut

Regional sind die Trends bei der Bodenversiegelung sehr unterschiedlich. Mit Abstand negativer Spitzenreiter ist das **Burgenland**. Hier sind pro Einwohner und über alle Nutzungsarten hinweg bereits 500 m² versiegelt. Mit großem Abstand folgt **Niederösterreich** (402,8 m²) vor **Kärnten** (365,5 m²). Aufgrund der hohen Bevölkerungsdichte und entsprechend dichter Bauweise am wenigsten versiegelte Fläche pro Kopf weist **Wien** mit 55,5 m² auf. Aber auch in **Vorarlberg** (177,6 m²) und **Tirol** (222,0 m²) geht man vergleichsweise sparsam mit dem Boden um.

Eines ist jedoch allen Bundesländern gemein: Der Anteil des Einzelhandels an der versiegelten Fläche liegt immer im äußerst niedrigen einstelligen Prozentbereich, bei Shoppingcentern sogar bei unter einem Prozent.

Empfehlung an die Bundesregierung: Einbezug in Bodenstrategie und Modernisierung der Raumordnung(en)

Das Korsett der Raumordnung ist ein Vierteljahrhundert alt und Regelungen wie die Verkaufsflächenbeschränkung verhindern immer häufiger, dass Geschäftsbauten für den LEH überhaupt noch errichtet oder an die Erfordernisse der heutigen Zeit angepasst werden können. In zahlreichen Gemeinden in Tirol, Kärnten oder Niederösterreich werden dadurch de facto alle geeigneten Standorte rechtlich ausgeschlossen. Gewonnen ist damit jedoch nichts. Handelsbetriebe siedeln sich ungeachtet der Wünsche einer Raumordnung dann

nicht im Ortszentrum an, wenn dies aus unterschiedlichen Gründen schlichtweg keinen Sinn macht.

"Handelsverband und ACSP fordern einen unbedingten Einbezug der Ergebnisse der Studie in die Bodenstrategie der Bundesregierung, da die neue Faktenlage die Basis für das politische Handeln sein muss. Der Föderalismus mit neun unterschiedlichen Raumordnungen ist in vielen Fällen ein Wettbewerbshindernis. Die Landesgesetzgeber verfolgen gleichartige Ziele, insbesondere die Erhaltung der Ortszentren und die Sicherung der Nahversorgung, jedoch mit teils erheblich divergierenden Konzepten. Der Handelsverband und das ACSP empfehlen daher eine maßvolle Reform, welche mit einer grundsätzlichen Einigung der Bundesländer auf zeitgemäße Standards und einheitliche Definitionen ihren Ausgang finden könnte", so Rainer Will und Christoph Andexlinger unisono.



© Handelsverband

HV-Geschäftsführer Rainer Will, Studienautor Hannes Lindner und ACSP-Obmann Christoph Andexlinger (v.l.) sind um Klarstellung bemüht.

Redaktion 13.10.2023

Bodenversiegelung: Der Augenschein trügt

Eine neue Studie widerlegt, dass dem Handel eine tragende Rolle beim Flächenverbrauch zukommt.

•• Von Paul Hafner

Das Fass zum Überlaufen gebracht hat vor ziemlich genau einem Monat eine Anmoderation eines kurzen Fernsehbeitrags zur Flächenversiegelung in der „Zeit im Bild“ auf ORF1. Überschwemmungen seien Folge der in Österreich „enorm hohen Verbauung der Landschaft“, so Moderator Tarek Leitner; für diese gebe es „einige Ursachen, eine davon sind Bodenversiegelungen von und für Einkaufszentren“.

Dieser Herausstreichung der Einkaufszentren (gefolgt von der Feststellung, in keinem anderen EU-Land gebe es „so viele Supermärkte wie bei uns und damit so viel Einzelhandelsverkaufsfläche pro Person“) geht bekanntlich eine lange mediale Assoziation mit umweltschädlicher Zersiedelung und mutmaßlicher Expansionswut des Handels, insbesondere des LEH, voraus. Nun rücken Österreichs Handelsvertreter aus, um dieses Bild wieder geradezurücken – und berufen sich dabei auf eine aktuelle Standort + Markt-Studie, die dem Handel einen Anteil von sechs Promille (!) an der gesamten Flächeninanspruchnahme in Österreich bescheinigt.

Treiber: Wohnbau und Verkehr

„Über Geschmack kann man diskutieren, über Fakten nicht. Der Handel ist mit 0,6 Prozent der gesamten Flächeninanspruchnahme in Österreich *nicht* der Treiber des Bodenverbrauchs, sondern eine Randerscheinung“, stellt Handelsverband-Geschäftsführer Rainer Will klar, der sich vor diesem Hintergrund auch über die „Bildersprache der Medien“ mokierte.

Konkret seien für die bisherige Flächeninanspruchnahme schwerpunktmäßig der Wohnbau mit 45,4% und Verkehrsflächen mit 36,0% („die wahren Treiber“) sowie handelsfremde Betriebsflächen mit 10,9% hauptverantwortlich.

Der Augenschein trügt

„Die Handelsimmobilienbranche und der Handel stehen vor der Situation, mehr oder weniger ständig an den Pranger gestellt zu werden für etwas, für das er gar nicht verantwortlich ist“, beklagt auch Christoph Andexlinger, Obmann des Austrian Council of Shopping Places (ACSP). Auf Österreichs Einkaufszentren entfallen laut Studie 0,3% der versiegelten Fläche – „wer davon ableitet, dass unsere Branche der Treiber der Flächenversiegelung sei, liegt offensichtlich falsch und verkennt die Fakten“, so Andexlinger. In den vergangenen drei Jahren sei zudem „praktisch kaum ein Quadratmeter Flächenversiegelung durch Shoppingcenter neu hinzugekommen“, für den Zeitraum 2013 bis 2023 liegt der Anteil der neu versiegelten Fläche im Schnitt bei 0,19%.

Angesichts dieser Zahlen habe sich Andexlinger selbst die Frage gestellt, wieso es zu dieser Fehlwahrnehmung kam: „Der Handel, die Shoppingcenter sind Teil des täglichen Lebens, man sieht sie eben auch jeden Tag. Und dann glaubt man, es gibt nur den Handel – vielleicht ist das der Grund.“

Flächenverbrauch des LEH

„Gemessen am Wachstum anderer Sektoren, entwickelt sich der Anteil des Handels am Flächenverbrauch sogar unterdurchschnittlich – mit weiter rückläufiger Tendenz“, so Will.

Was den Lebensmittelhandel betrifft, betrug die Neuflächenversiegelung laut Studie im Schnitt der letzten drei Jahre 0,19 km². Der Handelssprecher rechnet vor: „Bei einer zuletzt neu versiegelten Fläche von 24 km² entspricht der Anteil des Lebensmittelhandels einem Wert von höchstens 0,79 Prozent an der gesamten jährlichen Neuversiegelung sowie einem Anstieg der bereits vom Lebensmittelhandel belegten Flächen um ca. 1,6 Prozent jährlich. Damit sichert die Branche die Versorgung unserer wachsenden Bevölkerung. Denn auch die Wohnbevölkerung Österreichs wuchs von 2022 auf 2023 um 1,4 Prozent.“

Mit einem Umsatz von rund 26,1 Mrd. € (2022) hat der LEH einen Anteil von 32% am gesamten Einzelhandelsumsatz. Gemessen an der Flächeninanspruchnahme, liegt der Kurzfristbedarf (Lebensmittelhandel und Drogerien) bei 40% der Flächeninanspruchnahme des gesamten Einzelhandels.

Regionale Unterschiede

Regional sind die Trends bei der Bodenversiegelung sehr unterschiedlich. Mit Abstand negativer Spitzenreiter ist das Burgenland; hier sind pro Einwohner und über alle Nutzungsarten hinweg bereits 500 m² versiegelt. Mit großem Abstand folgt Niederösterreich (402,8 m²) vor Kärnten (365,5 m²). Aufgrund der hohen Bevölkerungsdichte und entsprechend dichter Bauweise am wenigsten versiegelte Fläche pro Kopf weist Wien mit 55,5 m² auf. (*red*)