



Pixabay

Gesundheit der Innenstädte: Schluss mit Lustig

Alle Warnschüsse und Aussagen mehr auf die Gesundheit der Innenstädte zu schauen, waren in den letzten Jahren nicht übertrieben.

Es ist höchste Zeit an den richtigen wirtschaftlichen Stellschrauben bei Österreichs Innenstädten zu drehen, sonst gehen „sie krachen“, stellt Hannes Lindner, Geschäftsführer von Standort+Markt und Experte für Handelsimmobilien klar. Dass die Zeiten für den Handel nicht zum Besten stehen, weiß man, aber eine derartige Schrumpfung in Österreichs Innenstadtlagen überrascht sogar ihn und Rainer Will, Geschäftsführer des Handelsverbandes. Gemeinsam präsentierte man den City Retail Health Check 2025 – wobei das Bild ein düsteres ist:

- Historisch hohe Leerstände
- Größter Wachstumstreiber ist der hartnäckige Leerstand
- Lebensmittelhandel wächst
- Modehandel schrumpft stark
- „Hoffnungsbringer“ Gastronomie stagniert
- Internet und somit auch bestellte Billigware sind der Totengräber des stationären Handels in den Innenstädten

„Dabei ist etwas festzustellen: die Frequenzen in den Innenstädten wachsen, mancherorts um 27%. Denn: die Leute wollen nach all den Krisen wieder außer Haus gehen, aber sie gehen leider nicht shoppen“, so Hannes Lindner, der auch die Frequenzen in den Einkaufsstraßen mit Technologie-Partner (Drei) misst. Wenn man sich keine wirklich guten Lösungen überlegt und daran arbeitet, wird das Shop-Sterben 2025 immense Ausmaße erleben.

Mit Zahlen untermauert

Bis dato ließ man sich von Aussagen über einen Shopping-Flächen-Ersatz blenden: Gastronomie, Ärztezentren oder Dienstleistungen sollten die Aufgabe des Handels erfüllen und die Menschen in die Innenstädte bringen. Doch die aktuellen Zahlen zeigen: damit ist Schluss. Allen Beteiligten – Handel, Vermieter, Stadtverwaltungen – gehen die Ideen aus, was man mit Leerständen machen könnte. „Besorgniserregend ist, dass sieben von zehn Innenstadtbereichen in den größeren Städten weiter an Verkaufsfläche verloren haben. In den heimischen

Kleinstädten zeigt sich sogar ein noch deutlicherer Rückgang, hier mussten 13 von 16 Innenstadtbereichen Flächeneinbußen hinnehmen", fasst Rainer Will zusammen.

Die Leerstandsquote in den 24 größten Innenstadtbereichen ist auf 5,5% gestiegen (Vorjahr: 4,9%). Noch dramatischer ist die Situation in den Kleinstädten, wo der Leerstand bereits 15,6% erreicht hat. Besonders betroffen sind hier Hartberg, Knittelfeld, Bruck an der Mur, Bruck an der Leitha, Horn, Liezen und Hollabrunn mit Leerstandsquoten von über 20%.

"Der Flächenanteil der Einzelhändler in den österreichischen Citys ist seit 2014 von 72,8% auf 65,5% geschrumpft. Beim Leerstand haben wir 2024 den höchsten Anstieg seit Beginn unserer Studie vor 20 Jahren verzeichnet. Der Einzelhandel leidet unter der Konkurrenz des eCommerce, der insbesondere in cityrelevanten Branchen zwischenzeitlich einen erheblichen Anteil am Konsum ausmacht, und dieser Trend könnte in den kommenden Jahren noch zunehmen", prognostiziert Hannes Lindner. Der heimische Modehandel hat in den letzten 10 Jahren fast ein Fünftel seiner Verkaufsfläche verloren.

„Dass es noch schlimmer werden könnte, zeigen auch die teilweise hohen Fluktuationen bei den Shopflächen. Denn hohe Fluktuationen sind ein Indiz für zukünftigen negativen Wandel“, so Lindner. Und es ist Zeit für einen positiven Wandel, denn der Einzelhandel verliert seit 2014 scheinbar schichtweise Verkaufsfläche.

Ratschläge annehmen

Neben politischen und gesetzlichen Forderungen (Reduzierung der Lohnnebenkosten, Abschaffung der Mietvertragsgebühr, fairen Umgang mit allen Händlern, endlich Gleichstellung bei Abgaben und Gebühren der chinesischen Plattform-Händler, wirksame Paketkontrollen, kompromisslose Entbürokratisierung) sieht Hannes Lindner einen sehr wichtigen Aspekt als unumstößlich: die Wurzeln von sterbenden Ortskernen endlich erkennen! Denn Ehrlichkeit erspart Kosten. „Sind wir mutig und blasen zum geordneten Rückzug: voller Fokus auf die A-Lagen in den Innenstädten und Rückentwicklung von C-Lagen. Nur ein lebendiger Stadtkern floriert und alle Teilnehmer profitieren“, so Hannes Lindner.

Wissen, Weitblick und Verantwortung sollten aktuell die Begleiter der Bürgermeister der betroffenen Städte sein. City-Resilienz definiert sich durch City-Multifunktionalität. „Es macht auch wenig Sinn ständig Förderprogramme in Anspruch zu nehmen, ohne den wahren Kern der Probleme zu erkennen. Ein ehrliches Hinschauen auf die Problematik ist das Um und Auf“, so Lindner abschließend. Den gnadenlosen Spiegel vorhalten und daraus die Konsequenzen für eine wirtschaftlich gesunde Innenstadt zu ziehen – das sollte der Plan sein.



