

Bye-Bye Leerstand!

Leerstand ist nicht nur ein optisches Problem – er ist das sichtbare Symptom einer Innenstadt, der Frequenz, Energie und wirtschaftliche Kraft fehlen.

Hannes Lindner, STANDORT + MARKT Beratungsgesellschaft m.b.H.

Es gibt Bilder, die sich ins Gedächtnis brennen: ein Schaufenster, hinter dem sich Staubschichten sammeln; ein handgeschriebenes „Zu vermieten“-Schild, das längst die Farbe verloren hat; Passant:innen, die den Blick abwenden. Leerstand ist das Symptom einer kränkelnden Innenstadt. Doch lassen wir zuerst die Fakten sprechen: Das leidvolle „Phänomen Leerstand“ betrifft derzeit nahezu alle österreichischen Innenstädte, ganz besonders aber die Bezirkshauptstädte, also in der Regel kleinere Städte. Lag die Leerstandsquote gemäß unserer letzten Publikation S+M City-Retail 2024/25 im Schnitt der untersuchten österreichischen Innenstädte bei 7,3 %, verzeichnete das aus 16 Bezirkshauptstädten zusammengesetzte „Kleinstdätesample“ einen durchschnittlichen (!) Wert von mittlerweile 15,6 % – Tendenz weiter steigend. Die mannigfaltigen Probleme des Einzelhandels der vergangenen Jahre sind – befeuert durch laufende Marktanteilsgewinne im E-Commerce – sozusagen auf der Straße angekommen. Doch was tun?

Der Blick in den Spiegel – und zwar schonungslos

Bevor man gegen Leerstand vorgehen kann, braucht es einen klaren Blick auf die Realität. Genau hier setzt unser Shopflächen-Monitoring an: eine umfassende Bestandsaufnahme aller relevanten Flächen in der Stadt – von der Toplage bis zur Randzone, von der Gastronomie bis zum Dienstleister. Das ist kein Wohlfühlprogramm, sondern ehrliche Datenerhebung, die zumindest ein Mal im Jahr objektiv und gründlich aktualisiert werden sollte. Vorsicht Spoiler: Im heurigen Jahr bewer-

ten wir erstmals ergänzend zu den primär quantitativen Shopflächen-Daten auch die Qualität der Shops. Die Zahlen sprechen eine deutliche Sprache, und wer sie schwarz auf weiß sieht, erkennt schnell, wo die Schmerzpunkte liegen. Da zwischenzeitlich mehr als 60 österreichische Innenstadtbereiche jährlich dem Monitoring unterzogen werden, liegt eine umfassende Datenbasis zur Verkaufsflächen-Ausstattung, zum Angebotsmix, zur Fluktuation und zum Leerstand vor. Dadurch wird ein umfassendes Benchmarking möglich. Denn wie heißt es so schön: Nur der Vergleich macht einen sicher. Ohne Benchmarking tappt man genau genommen im Dunkeln, erst ein objektiver Vergleich ermöglicht Aussagen zur Schieflage. Da wir bereits 2013 mit den Erhebungen begonnen haben und diese jährlich aktualisieren, können wir mit dem zwischenzeitlich sehr umfassenden Zahlenmaterial auch Verbesserungen bzw. Verschlechterungen dingfest machen.

Die verborgenen Schichten der Stadt entdecken

Städte sind mehr als die Summe ihrer Geschäfte. Sie sind komplexe Organismen, in denen verschiedene „Nutzungsschichten“ zusammenspielen: Shopping, Arbeiten, Wohnen, Kultur, öffentliche Einrichtungen.

Der Leerstand ist Ausdruck mangelnder Frequenz. Während Shoppingcenter auf die Suche nach neuen Besucher:innenmagneten zwischenzeitlich auch abseits des Einzelhandels gehen, haben die historisch gewachsenen Citys die Chance, ergänzend zu Shops auch auf citytypische, vielschichtige Frequenzmuster zurückzugreifen. Hier macht es Sinn, in einem holistischen Analyseansatz die Funktionstüchtigkeit der einzelnen Nutzungsschichten

einer Innenstadt zu prüfen und zu optimieren. Wir nennen diese Methodik das „S+M Nutzungsschichtenmodell“. Das Nutzungsschichtenmodell untersucht die Nutzungsschichten der Stadt wie ein Archäologe, der Schicht für Schicht freilegt – nur eben nicht, um die Vergangenheit zu entdecken, sondern die Zukunft zu gestalten. Das Ergebnis sind Karten und Heatmaps, die zeigen, wo das Leben pulsiert und wo sich monofunktionale Wüsten gebildet haben. Nur mit der Kenntnis, wie die Stadt im wahrsten Sinne des Wortes „funktioniert“, ist es möglich, Defizite in den städtischen Nutzungsschichten auszubügeln und neue Frequenzen, die schlussendlich der Shop-Landschaft zugutekommen, zu generieren. „Junges Wohnen“ in der City, Re-Location von öffentlichen Einrichtungen in den Stadtzentrum oder gezielte Ansiedlung von Ärzt:innen-Clustern im innerstädtischen Bereich sind hier Maßnahmen, die langfristig zu einer Trendumkehr führen können. Die Optimierung der Nutzungsschichten kann nicht „von heute auf morgen“ realisiert werden, da sehr häufig die Defizite in den Nutzungsschichten auch umfassende bauliche Maßnahmen erfordern.

Nicht warten, bis jemand zufällig kommt

Leerstand verschwindet nicht von selbst. Wer auf die eine Investition hofft, die alles rettet, der wartet oft vergeblich. Besser ist es, selbst aktiv zu werden – und genau das ermöglicht ein „Storyboard“. Hier werden Standortfakten so aufbereitet, dass Expansionsmanager:innen sie lieben: prägnant, visuell, selbsterklärend. Keine langen PDFs, die im Posteingang versanden, sondern knackige Datenpakete, die Lust machen, genauer hinzuschauen. Dabei

sind die zuvor angeführten Arbeitsfelder „Monitoring“ und „Nutzungsschichtenmodell“ bestens geeignet, die erhobenen Daten und gewonnenen Erkenntnisse grafisch so richtig in Szene zu setzen.

Wer könnte hierher passen?

Nicht jeder Betrieb passt in jede Stadt. Ein Zara in einer Kleinstadt mit 25.000 Einwohner:innen? Unwahrscheinlich. Aber vielleicht gibt es ein regional starkes Gastronomie- oder Dienstleistungsunternehmen, das genau diese Größe sucht. Das S+M Expansionshandbuch liefert hier eine Art „Who's who“ der expansionsbereiten Betriebe – mit Kontaktadressen, Flächenanforderungen und Mindest-Einzugsgebieten. Damit wird aus blindem Klinkenputzen eine gezielte Ansprache.

Frequenzen messen statt vermuten

„Hier ist doch immer viel los!“ – dieser Satz ist in vielen Innenstädten zu hören. Aber stimmt er auch? Alle reden über Frequenzen – wir messen sie. Und zwar seit 1. 1. 2023 gemeinsam mit dem Telekomunternehmen „Drei“. Diese über das Mobilfunknetz generierten Daten nutzen

bereits zahlreiche Städte, aber auch Einkaufszentren sowie Projektentwickler. Ein Teil der Daten macht geradezu süchtig, man verlässt sich täglich auf sie. Manche Daten sind dazu prädestiniert, über einen längeren Zeitraum ausgewertet zu werden. Hier geht es meist um Jahres-, Monats- und Tagesganglinien, Fragen der Kund:innenherkunft und der erzielten Marktanteile des Einkaufsziels in Teilläufen. Sehr häufig aber auch um die Frage der Zusammensetzung der Frequenz: Wurde der Standort eher von Passant:innen, Shoppenden oder der Arbeits- und Wohnbevölkerung frequentiert? Das ist Gold wert, wenn es darum geht, Mietinteressent:innen zu überzeugen oder Veranstaltungen zu planen.

Der Werkzeugkoffer gegen Leerstand

Was diese fünf oben angeführten Werkzeuge gemeinsam haben: Sie nehmen den Zufall aus der Gleichung. Sie liefern harte Fakten, klare Analysen und konkrete Handlungsempfehlungen. Und sie helfen, auf aktuelle Chancen mit kurzfristigen Maßnahmen zu antworten, während

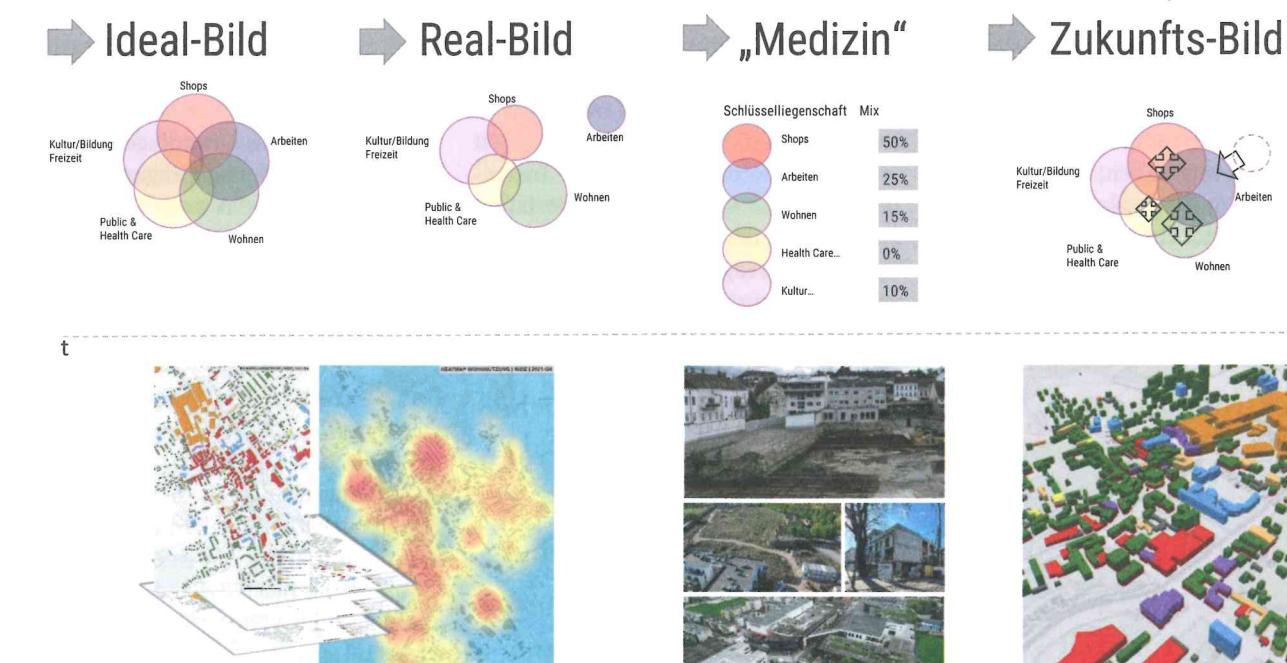
langfristige Projekte – etwa bauliche Veränderungen und umfassendere Nachverdichtungen in der City – langsam reifen.

Gemeinschaftsprojekt Innenstadt

Leerstand ist kein Schicksal. Er ist das Ergebnis vieler kleiner Entwicklungen – und lässt sich umkehren, wenn Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Bürger:innen an einem Strang ziehen. Die hier vorgestellten Werkzeuge können dabei wie ein Kompass wirken: Sie zeigen, wo man steht, wo Potenzial liegt und wie man es heben kann. Am Ende gilt: Eine belebte Innenstadt entsteht nicht über Nacht. Aber jeder Schritt – jede neu belebte Fläche, jede gelungene Ansiedlung, jede Veranstaltung, die Menschen anzieht – ist ein sichtbares Zeichen: Wir geben unsere Stadt nicht auf.

INFOBOX

Detailliertere Inhalte dazu gibt es in unserer Webinar-Aufzeichnung:
<https://youtu.be/u0BzmiZppbY>



Ideal-, Real- und Zukunfts-Bild der Nutzungsschichten

Städte sind komplexe Organismen. Verschiedene „Nutzungsschichten“ – Shopping, Arbeiten, Wohnen, Kultur, öffentliche Einrichtungen – sollten im Gleichgewicht sein, sind es aber in den seltensten Fällen. Das S+M Nutzungsschichtenmodell legt diese Strukturen offen. Über Schlüsselleigenschaften können Defizite in der Nutzungsstruktur ausgebügelt werden.