

Weniger Handelsflächen, aber stabile Innenstädte

Die Entwicklung der österreichischen Innenstädte zeigt laut aktueller Analyse ein differenziertes Bild: Während klassische Handelsflächen weiter zurückgehen, bleiben Leerstände weitgehend stabil und neue Nutzungsformen gewinnen an Bedeutung.



Die Fußgängerzone in Villach bietet noch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. © travellaggio iStock Getty Images Plus

Die Struktur österreichischer Innenstädte befindet sich im Wandel. Das zeigt der aktuelle City Retail Report, für den das Beratungsunternehmen Standort+Markt gemeinsam mit der Wirtschaftskammer Österreich (WKÖ) 67 Innenstadtlagen in 63 Städten untersucht hat.

In Summe ist die Gesamtfläche sogenannter Shopflächen – also Flächen für Handel, Gastronomie, Dienstleistungen und Freizeit – leicht rückläufig. Deutlich stärker fällt der Rückgang bei klassischen Handelsflächen aus: Seit 2016 gingen diese um mehr als 15 Prozent zurück, was einem durchschnittlichen jährlichen Minus von rund 1,4 Prozent entspricht. Gleichzeitig werden frei werdende Flächen zunehmend durch andere Nutzungen ersetzt.

Strukturwandel statt Verödung

„Die vielfach befürchtete Verödung der Innenstädte findet nicht statt, allerdings sind die Einzelhandelsflächen rückläufig“, sagt Rainer Trefelik, Obmann der Bundessparte Handel in der Wirtschaftskammer Österreich in Wien. Die Innenstädte befänden sich in einem tiefgreifenden Transformationsprozess.



Nicht nur in Innsbruck spielt die Gastronomie eine wichtige Rolle für die Innenstädte. © aimintang iStock Getty Images Plus

Ein Teil der verlorenen Handelsflächen werde durch einzelhandelsnahe Angebote wie Gastronomie, Dienstleistungen oder Freizeitnutzungen kompensiert, erklärt Hannes Lindner, Geschäftsführer bei Standort+Markt in Wien. „Es findet also ein Transformationsprozess statt, der differenziert zu betrachten ist“, so Lindner.

Deutliche Unterschiede nach Stadtgröße

Die Analyse zeigt klare Unterschiede zwischen großen und kleineren Städten. Größere Städte verfügen über ein vielfältigeres und stabileres Handelsangebot. Gleichzeitig ist dort der Anteil an Bekleidungsgeschäften höher, die wesentlich zur Attraktivität von Einkaufsstraßen beitragen.

Allerdings ist dieser Anteil insgesamt rückläufig: Lag er 2018 noch bei rund 28,5 Prozent, beträgt er aktuell etwa 24,4 Prozent. Auch bei den Leerständen zeigt sich ein differenziertes Bild. Die durchschnittliche Leerstandsquote liegt bei 8,4 Prozent und ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert. In Toplagen beträgt sie rund 7,7 Prozent.

Nach Stadtgröße gestaffelt liegt der Leerstand in großen Städten bei 4,8 Prozent, in mittleren Städten bei 7,4 Prozent und in Kleinstädten bei etwa 14,1 Prozent. „Je kleiner die Stadt, desto höher ist tendenziell der Leerstand“, heißt es in der Analyse.

Neue Nutzungen gewinnen an Bedeutung

Ein zentraler Bestandteil des Wandels ist die Nachnutzung ehemaliger Handelsflächen. Im vergangenen Jahr wurden 127 entsprechende Fälle dokumentiert. Rund ein Drittel dieser Flächen wurde in Büroflächen umgewandelt, etwa für Architekturbüros, Kanzleien oder Co-Working-Angebote.



Aus Handelsflächen werden immer häufiger Büroflächen © peshkov iStock Getty Images Plus

Weitere Nutzungen umfassen Lagerflächen, soziale Einrichtungen, medizinische Praxen oder Vereinsräume. „Nicht alle neuen Nutzungen tragen gleichermaßen zur Lebendigkeit der Innenstädte bei“, sagt Roman Schwarzenecker, Gesellschafter bei Standort+Markt in Wien. Einrichtungen wie Arztpraxen oder Co-Working-Spaces könnten jedoch neue Besuchergruppen anziehen und damit auch den Einzelhandel stärken. Aus Sicht der Studienautoren bieten Leerstände auch Chancen für multifunktionale Nutzungen und damit für resilientere Stadtstrukturen.

Forderung nach aktiver Gestaltung

Für den Handel sei entscheidend, die Transformation aktiv zu begleiten, betont Trefelik. Dazu gehörten eine gute Erreichbarkeit der Einkaufsstraßen durch öffentliche Verkehrsmittel ebenso wie ausreichende Parkmöglichkeiten.



Öffentliche Verkehrsmittel sind wichtig, um Kund*innen das Einkaufen in den Innenstädten zu ermöglichen. © Sergio Della Vedove iStock Getty Images Plus

Zudem brauche es laut WKÖ weniger Bürokratie, transparente Verfahren und zeitgemäße Flächenwidmungen, um die Revitalisierung von Ortskernen zu erleichtern. Auch der Ausbau von Glasfaser- und Breitbandinfrastruktur sei eine Voraussetzung für neue Nutzungsformen und moderne Handelskonzepte. Darüber hinaus fordert Trefelik faire Rahmenbedingungen im Wettbewerb mit internationalen Online-Plattformen, deren Wachstum laut WKÖ ebenfalls zum Rückgang stationärer Handelsflächen beitrage.