



Innenstädte verändern sich: Weniger Handel, mehr Dienstleistungen und Gastronomie prägen das Bild.
© Adobe Stock

Handelsflächen schrumpfen weiter leicht

Innenstädte verlieren, aber sterben nicht

Österreichs Innenstädte stehen vor einem tiefgreifenden Wandel: Laut aktuellem City Retail Report von Wirtschaftskammer Österreich und Standort+Markt sind die Shopflächen zuletzt leicht zurückgegangen, während klassische Handelsflächen deutlich stärker schrumpfen. Untersucht wurden 67 Innenstadtlagen in 63 Städten, die Entwicklung reicht bis 2013 zurück.

In Summe zeigt sich ein differenziertes Bild: Seit 2016 ist die reine Handelsfläche um mehr als 15 Prozent gesunken, was einem jährlichen Rückgang von rund 1,4 Prozent entspricht. Gleichzeitig werden frei werdende Flächen zunehmend anders genutzt – etwa durch Gastronomie, Dienstleistungen oder Freizeitangebote. „Es findet also ein Transformationsprozess statt, der differenziert zu betrachten ist“, sagt Hannes Lindner, Geschäftsführer von Standort+Markt.

Auch beim Leerstand bleibt die Lage stabil, allerdings mit großen Unterschieden: Im Schnitt liegt die Quote bei 8,4 Prozent, in Toplagen bei rund 7,7 Prozent. Während große Städte vergleichsweise geringe Leerstände aufweisen (4,8 Prozent), erreichen Kleinstädte Werte von über 14 Prozent.

Auffällig ist die zunehmende Konzentration auf zentrale Lagen. Nebenstraßen verlieren an Bedeutung, während sich der Handel auf stark frequentierte Bereiche fokussiert. Gleichzeitig nimmt der Anteil klassischer Bekleidungsgeschäfte weiter ab – von rund 28,5 Prozent im Jahr 2018 auf aktuell etwa 24,4 Prozent.

Neue Nutzungen gewinnen an Bedeutung: Allein im vergangenen Jahr wurden 127 Umnutzungen erfasst, ein Drittel davon entfiel auf Büroflächen. Auch soziale Einrichtungen, Praxen oder Co-Working-Angebote ziehen in ehemalige Shopflächen ein.

„Wir stehen vor einer Entwicklung mit positiven Aspekten, aber auch mit Herausforderungen“, sagt Rainer Trefelik, Obmann der Bundessparte Handel. „Die vielfach befürchtete Verödung der Innenstädte findet nicht statt, allerdings sind die Einzelhandelsflächen rückläufig.“

Als Treiber der Entwicklung gilt unter anderem der Onlinehandel, der mittlerweile rund 14 Prozent der Konsumausgaben bindet. Gleichzeitig verändern neue Nutzungsformen die Funktion der Innenstädte nachhaltig.

Für die kommenden Jahre sehen Marktbeobachter vor allem eine Aufgabe: die Transformation aktiv zu steuern. Dazu zählen flexiblere Widmungen, weniger Bürokratie und ein gezieltes Leerstandsmanagement. Ziel bleibt, Innenstädte als multifunktionale Räume zu erhalten – nicht nur für den Handel, sondern auch für Arbeit, Dienstleistungen und soziale Nutzung.