



Pixabay

## **S+M: Innenstadthandel im Wandel**

Standort+Markt sieht in seiner aktuellen „City Retail Österreich“-Studie eine differenzierte Entwicklung statt eines Niedergangs der Innenstädte.

Die aktuelle „City Retail Österreich 2025/26“-Analyse von Standort+Markt in Kooperation mit der WKÖ, Sparte Handel, zeigt ein differenziertes Bild der innerstädtischen Handelsentwicklung. Die seit 2013 durchgeführte Langzeitbeobachtung von mittlerweile 67 Innenstadtlagen in 63 Städten belegt: Ein pauschaler Niedergang der Innenstädte ist nicht feststellbar – vielmehr befinden sich die Citylagen in einem strukturellen Transformationsprozess.

„Innenstädte sterben nicht, sie verändern sich“, so die Studienautoren Hannes Lindner und Roman Schwarzenecker. Entsprechend greift eine isolierte Betrachtung der Handelsflächen zu kurz. Vielmehr ist die funktionale Entwicklung der gesamten Shopflächen – inklusive Gastronomie, Dienstleistungen und Freizeitnutzungen – entscheidend für die Bewertung der Innenstadtqualität.

### **Rückgang der Handelsflächen – aber kein „apokalyptisches“ Szenario**

Die Shopflächen in den untersuchten Städten sind zuletzt leicht rückläufig, allerdings ohne dramatische Einbrüche. Deutlich stärker fällt der Rückgang bei klassischen Einzelhandelsflächen aus: Seit 2016 ging deren Umfang um mehr als 15 % zurück, was einem durchschnittlichen Minus von rund 1,4 % pro Jahr entspricht. Dieser Rückgang wird jedoch teilweise durch einzelhandelsnahe Nutzungen kompensiert.

„Einzelhandelsflächen sind nur ein Teilsegment der Shopflächen. Genau das ist für die Interpretation entscheidend“, betonen die Studienautoren. Für Konsumenten bleibt dieser Wandel oft weniger sichtbar, da neue Nutzungen wie Dienstleistungen oder Büros weniger frequenzwirksam sind.

Der innerstädtische Handel bleibt dennoch zentral: „Er ist das frequenzbringende Rückgrat der City-Handelszonen.“ Sinkt sein Anteil zu stark, droht ein Bedeutungsverlust ganzer Innenstadtbereiche.

### **E-Commerce als struktureller Treiber**

Ein wesentlicher Faktor für die Flächenentwicklung ist der Onlinehandel. Bereits rund 14 % der Konsumausgaben werden online getätigt, im Non-Food-Bereich könnten es künftig rund 30 % sein. Der zunehmende Wettbewerb durch digitale Anbieter verstärkt den Anpassungsdruck auf stationäre Händler und beschleunigt strukturelle Veränderungen in den Innenstädten.

### **Stadtgröße prägt Angebotsstruktur und Attraktivität**

Die Studie zeigt klare Unterschiede zwischen Stadtgrößen. Größere Städte verfügen über einen höheren Anteil an Bekleidungsflächen und insgesamt attraktivere Shopstrukturen. Gleichzeitig ist der Anteil dieses für das Stadtbild prägenden Segments rückläufig: von rund 33 % im Jahr 2014 auf aktuell 24,4 %.

Auch bei der Nutzungsmischung zeigen sich Unterschiede: Während Gastronomie in größeren Städten stärker vertreten ist, spielen Dienstleistungen in kleineren Städten eine größere Rolle. Insgesamt nimmt die Attraktivität der Shops mit abnehmender Stadtgröße tendenziell ab.

### **Leerstand: stabile Entwicklung mit deutlichen regionalen Unterschieden**

Die durchschnittliche Leerstandsquote liegt aktuell bei 8,4 % und ist damit weitgehend stabil. „Apokalyptische Szenarien“ sind laut Studie nicht eingetreten. Allerdings zeigen sich deutliche Unterschiede: In Primärstädten beträgt der Leerstand lediglich 4,8 %, in Kleinstädten hingegen 14,1 %.

Toplagen bleiben vergleichsweise robust, während Nebenlagen stärker unter Druck geraten. Der Handel konzentriert sich zunehmend auf hochfrequentierte Bereiche, während periphere oder weniger attraktive Lagen an Bedeutung verlieren. „Je größer die Stadt, desto robuster zeigt sich in der Regel auch ihr innerstädtischer Einzelhandel“, so ein zentrales Ergebnis.

Zusätzlich weist die Kategorie „Leerstand im Umbau“ auf laufende Transformationsprozesse hin. Leerstand ist somit nicht ausschließlich als Negativindikator zu werten, sondern teilweise Ausdruck struktureller Anpassung.

Ein wesentlicher Trend ist die Umnutzung ehemaliger Handelsflächen. Rund ein Drittel der Flächen wird zu Büros umgewandelt, weitere Nutzungen umfassen Lager, soziale Einrichtungen oder medizinische Angebote. Diese Entwicklung trägt zur Multifunktionalität der Innenstädte bei. „Was früher Verkaufsfläche war, wird heute nicht selten zu Büro, Atelier oder zu einer anderen urbanen Nutzung“, heißt es in der Analyse. Während einige Nutzungen weniger zur Belebung beitragen, können andere die Aufenthaltsqualität durchaus erhöhen.

### **Zukunft liegt in funktionaler Vielfalt**

Die Ergebnisse der von Standort+Markt und der WKÖ beauftragten Studie machen deutlich: Die Zukunft des innerstädtischen Handels hängt zunehmend von der funktionalen Vielfalt der Städte ab. Eine reine Fokussierung auf Verkaufsflächen greift zu kurz. Gefragt sind integrierte Strategien, die Handel, Dienstleistungen, Gastronomie und weitere Nutzungen kombinieren. Ebenso entscheidend ist die Konzentration auf klar definierte Kernlagen mit ausreichender Frequenz. Oder, wie es die Studienautoren formulieren: „Was man nicht misst, kann man nicht verbessern.“ Die kontinuierliche Datenerhebung liefert damit eine zentrale Grundlage für strategische Entscheidungen in der Innenstadtentwicklung.