

# Trend in Richtung Nutzungsmischung

Nach der Abkehr vom klassischen Einzelhandel werden leerstehende Erdgeschoßzonen zunehmend als Chance gesehen, Innenstädte funktional breiter aufzustellen.

Text: Hansjörg Preims

als 100.000 Einwohnern sowie die fünf großen Wiener Geschäftsstraßen – weisen mit 4,8 Prozent vergleichsweise geringe Leerstandsquoten auf, da sie von hoher Frequenz und größerem Einzugsgebiet profitieren. Deutlich schwieriger gestaltet sich die Situation in Kleinstädten bis 25.000 Einwohnern, in denen die Leerstandsquoten mit über 14 Prozent besonders hoch sind.“ Auch einige kleinere Landeshauptstädte sowie größere Bezirkshauptorte zwischen 25.000 und 100.000 Einwohnern stünden unter Druck, vor allem dann, wenn sich über die Jahre ein starkes Einzelhandelsangebot in der Peripherie entwickelt habe und dadurch innerstädtische Strukturen geschwächt worden seien, so Moser. Als Beispiele dafür nennt sie Wiener Neustadt oder Steyr.

## GASTRONOMIE MIT STARKEN ZUWÄCHSEN

Wie können nun die leerstehenden Erdgeschoße in urbanen Räumen wieder mit Leben gefüllt werden? Welche neuen Konzepte gibt es? Jenei antwortet: „Man kann sagen, da, wofür die Menschen mehr Geld ausgeben, sieht man auch sichtbar mehr an Konzepten: Dienstleister wie etwa Barbershops. Auch Automatenshops sind ein Thema, weil das ohne menschlichen Kontakt schnell und einfach geht. Oder für Freizeitnutzungen wie Fitnesscenter. Da ändern sich die Trends schnell, wie der Escape-the-Room-Trend oder der CBD-Shop-Hype. Hier gebe es jetzt zum Beispiel den Bereich Wellness und Longevity wie die Nahrungsergänzungsmittel-Stores, Floating, alle möglich Sporttrends oder Beauty-Dienstleister, Nagel- und Kosmetikstudios, Wimpern-Service etc.“ Es gebe also Angebote für jeden Bereich und je nach Zielgruppe, so Jenei, und natürlich die Gastronomie, die einen der stärksten Zuwächse verzeichne.

Nach der Abkehr vom klassischen Einzelhandel werden leerstehende Erdgeschoßzonen jedenfalls zunehmend als Chance gesehen, neue Nutzungskonzepte umzusetzen und Innenstädte funktional breiter aufzustellen. Nach Erhebungen von Standort + Markt wurden in den 67 beobachteten Innenstadtlagen im vergangenen Jahr gut 11.000 Quadratmeter ehemaliger Shopflächen umgenutzt zu: Büros/Co-Working/Backoffice (31 %), Lagerflächen (13 %), soziale und öffentliche Einrichtungen (9 %), Arztpraxen (4 %), Hotel- oder Wohnnutzung (3 %) sowie sonstige handelsfremde Nutzungen (39 %).

Die Nutzung der Erdgeschoßzonen in Innenstädten war lange vorrangig dem Handel vorbehalten, vor allem Bekleidungsgeschäften. Und diese im Speziellen, aber auch der Handel generell sind von zweierlei stark betroffen: „Einerseits geben wir weniger Geld im Handel aus, weil wir es lieber für Freizeit, Gastro etc. verwenden – und wenn für den Handel, dann eher nicht stationär, sondern online. Deshalb beobachten wir in diesen Erdgeschoßflächen seit 2014 bereits einen starken Flächenrückgang von rund zwei Prozent pro Jahr, punktuell auch deutlich mehr“, weiß Romina Jenei, CEO der Regioplan Consulting GmbH.

Wobei die Betroffenheit durch Leerstände stark von der Größe und Struktur der jeweiligen Stadt abhängig ist. Grundsätzlich gilt: Je größer und wirtschaftlich stärker eine Stadt ist, desto stabiler ist auch ihre City. Brigitte Moser, Gesellschafterin der Standort + Markt Beratungsgesellschaft m.b.H.: „Primärstädte – größere Landeshauptstädte mit mehr

## TREND ZU PREISORIENTIERTEN KONZEPTEN

„Gleichzeitig verändert sich der verbleibende Einzelhandel. Traditionelle Branchen wie der Bekleidungssektor verlieren an Fläche, während Gastronomie, Dienstleistungen und freizeitorientierte Angebote zunehmend wichtiger werden“, bestätigt Moser. Zudem sei ein Trend zu standardisierten und preisorientierten Konzepten erkennbar, etwa durch die Ansiedlung von Diskontern. Auch Fitnesscenter würden vermehrt Flächen in Citybereichen nutzen. Insgesamt, so Moser, werden sich Innenstädte wieder stärker zu multifunktionalen Räumen entwickeln, sprich: „Sie dienen nicht mehr nahezu ausschließlich dem Einkaufen, sondern übernehmen zunehmend Funktionen als Arbeits-, Freizeit- und Lebensräume.“

Für Inga Horny vom Vorstand des Dachverbands Stadtmarketing Austria ist Erdgeschoßleerstand jedenfalls „eine zentrale Frage von Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung“. Entscheidend seien der politische Wille, eine klare Strategie für das Zentrum und dementsprechend ausgestattete Budgets. Beispiele wie Regensburg oder Bozen würden zeigen, dass lebendige Zentren langfristige politische Entscheidungen brauchen, etwa gegen Zersiedelung und gegen Einkaufszentren auf der grünen Wiese. Ein klarer Trend gehe in Richtung Nutzungsmischung: „Erdgeschoßflächen werden zunehmend auch als Räu-

me gesehen, die das öffentliche Leben im Zentrum mitprägen. Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Gesundheitsangebote, Co-Working oder temporäre Nutzungen können wichtige Frequenzbringer sein, wenn sie zum jeweiligen Standort passen.“

Wiens Einkaufsstraßen zeigen sich laut Margarete Gumprecht, Obfrau der Sparte Handel in der Wiener Wirtschaftskammer (WKW), derweil insgesamt sehr stabil: „Viele vermeintlich leerstehende Lokale sind bereits in Sanierung oder Neuvergabe. Dort, wo es temporär höhere Leerstände gibt, sind diese häufig auf Umbauten, Baustellen oder laufende Entwicklungsprozesse zurückzuführen.“ Die Stadt Wien und die WKW verfolgen jedenfalls gemeinsam das Ziel, Geschäftsstraßen, Grätzlzentren und Erdgeschoßzonen langfristig zu stärken. Als Maßnahme soll eine neue, digitale Leerstandsdatenbank durch die Wirtschaftsagentur Wien aufgebaut werden, um Leerstände und Nutzungspotenziale frühzeitig sichtbar zu machen, daraus gezielte Maßnahmen für die Standortentwicklung abzuleiten und funktionierende lebendige Grätzlstrukturen nachhaltig zu sichern. Die WKW unterstützt darüber hinaus mit der Plattform freielokale.at Unternehmer bei der Suche nach geeigneten Räumlichkeiten. Jährlich werden rund 2.500 Standortanfragen bearbeitet und zahlreiche Geschäftslokale wieder einer Nutzung zugeführt. ■



Inga Horny, Dachverband Stadtmarketing Austria

» Erdgeschoßleerstand ist eine zentrale Frage von Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung.



**SPRENGNETTER**  
Immobilien.  
Einfach. Sicher. Bewerten.

## Kaufsammlung für SprengnetterONE & Kaufpreiskarte (StandAlone)

Mit der Kaufpreisdatenbank von Sprengnetter Austria erhalten Sie sofortigen Zugriff auf aktuelle Kaufpreise und verlässliche Vergleichsdaten aus ganz Österreich. Recherchieren Sie fundierte Marktinformationen zu Grundstücken, Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen, Bauland, Gewerbeimmobilien, Zinshäusern sowie land- und forstwirtschaftlichen Flächen – schnell, einfach und auf einer zentralen Plattform.

Die Kaufpreissammlung ist als Ergänzung zu einer SprengnetterONE Edition (Makler oder Sachverständige) oder als eigenständige Stand-Alone-Lösung erhältlich. In Kombination mit SprengnetterONE profitieren Sie von der direkten Integration in den Bewertungsprozess und attraktiven Bundle-Konditionen. Für die Stand-Alone-Variante gelten separate Preise.

Nutzen auch Sie die Vorteile unserer umfassenden Datensammlung. Besuchen Sie unseren Webshop oder vereinbaren Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch – wir unterstützen Sie gerne bei der Auswahl der passenden Lösung.



T: 04276 5704 - M: office@sprengnetter.at - W: shop.sprengnetter.at

