

<https://derstandard.at/2000098355274/Erstmals-weniger-Shops-in-Innenstaedten-Kleinstaedte-unter-Druck>

## **Erstmals weniger Shops in Innenstädten, Kleinstädte unter Druck**

Martin Putschögl, 21. Februar 2019, 10:28 149

### **Der sich noch verstärkende Fokus auf A-Lagen drängt immer mehr schlechte Lagen aus dem Markt, zeigt eine Analyse von Standort+Markt**

Die gute Nachricht: In den 22 wichtigsten innerstädtischen Geschäftszonen Österreichs konnte der Leerstand von 2017 auf 2018 reduziert werden – von 5,4 auf 5,1 Prozent. Dies aber deshalb, weil manche leerstehenden Shops nicht wieder an Einzelhändler vermietet, sondern umgenutzt wurden. In Wiener Neustadt etwa wurde aus Handelsflächen ein Ärztezentrum, berichtete Hannes Lindner vom Standortberater Standort+Markt.

### **Weniger Shopflächen**

So kam es dazu, dass die Shopflächen in den Innenstädten 2018 erstmals zurückgingen – auf insgesamt knapp 1,631 Millionen Quadratmeter. Das war eine der schlechten Nachrichten, die Lindner und sein Co-Geschäftsführer Roman Schwarzenecker bei einer Pressekonferenz mit dem Geschäftsführer des Handelsverbands, Rainer Will, am Mittwoch vermelden mussten. In Wiener Neustadt, das mit einer Leerstandsrate von 15 Prozent den vorletzten Platz unter den 22 untersuchten Geschäftszonen belegt, gebe es auch kaum Aussicht auf Besserung. Nur die Wiener Favoritenstraße liegt mit 15,1 noch dahinter, dort gebe es aber Potenzial nach oben.

Dass auch die Landeshauptstadt Klagenfurt mit mehr als 13 Prozent Leerstand sehr schlecht abschnitt, hat die Standort-Experten regelrecht schockiert. Bei allen anderen untersuchten Geschäftszonen – fünf davon in Wien – lag der Leerstand unter zehn Prozent, bei den meisten sogar unter fünf Prozent. Sieger ist die Meidlinger Hauptstraße mit unter zwei Prozent, dicht gefolgt von Dornbirn, Salzburg, der Wiener City, der Mariahilfer Straße und der Welsener Innenstadt.

### **Wels hat sich gemauert**

Letztere darf durchaus als Vorbild betrachtet werden: 2015 lag der Leerstand noch bei über zehn Prozent. Nach diversen Maßnahmen – darunter die Installierung eines eigenen Managements für die innerstädtischen Geschäftsflächen – hat sich Wels in die Top-Liga katapultiert.

Das hat Vorbildcharakter für andere Städte. 16 Kleinstädte nahm Standort+Markt ebenfalls unter die Lupe, die Ergebnisse sind ernüchternd bzw. "deutlich dramatischer" als bei den 22 Geschäftszonen der großen Städte, wie Lindner meinte. Im Schnitt stehen hier 16,8 Prozent der Flächen leer, der Trend zeigt nach oben. In Bruck an der Mur sind es fast 50 Prozent, allerdings auch bedingt durch den anstehenden Umbau eines ehemaligen Leiner-Stores. In Bruck an der Leitha sind es fast 30 Prozent. Kleinstädte mit innerstädtischen Einkaufszentren – wie etwa Amstetten – sind positive Ausreißer.

### **Implodierende Innenstädte**

"City-Impllosion" nennen die Experten die Tatsache, dass sich der Trend zu A-Lagen noch verstärken wird, auf Kosten von B- und C-Lagen. Letztere werden wohl "tendenziell aus dem Shopflächen-Markt gedrängt" werden.

Was die Kleinstädte tun sollten, ist: "Geld in die Hand nehmen", um die oft nicht mehr zeitgemäße Altsubstanz für die heutigen Anforderungen der Filialisten flott zu machen. Bloße Kosmetik – neue Parkbänke, bessere Beleuchtung in Fußgängerzonen etc. – werde nicht reichen, so Lindner. Auch die Stadtverwaltungen müssten sich – siehe das positive Beispiel Wels – anders organisieren, so

Handelsverbands-Geschäftsführer Will. Der Handel würde sofort wieder in die Innenstädte kommen, "wenn die Rahmenbedingungen passen". Auch Lindner schlug in dieselbe Kerbe: "der Handel ist der erste, der zurückkommt in die Innenstadt, wenn es dort die entsprechende Frequenz gibt."

Manche Städte hätten eben in der Vergangenheit große Fehler gemacht; etwa Amtsgebäude an die Peripherie verlegt, oder nicht auf Verdichtung der Wohnzonen geachtet.

### **"Mehr Flexibilität"**

Auch Schwarzenacker hielt fest, dass es seiner Ansicht nach allzu oft "viel zu geringe Flexibilität" bei den Stadtverwaltungen gebe. "Warum nicht viel öfter mal im Erdgeschoß eines Rathauses Geschäfte unterbringen?", schlug er vor.

Von den knapp 1,631 Millionen Quadratmetern Handelsflächen in den 22 untersuchten Geschäftszonen der größeren Städten entfallen 792.600, also beinahe die Hälfte, auf A-Lagen. (Martin Putschögl, 21.2.2019) – [derstandard.at/2000098355274/Erstmals-weniger-Shops-in-Innenstaedten-Kleinstaedte-unter-Druck](https://derstandard.at/2000098355274/Erstmals-weniger-Shops-in-Innenstaedten-Kleinstaedte-unter-Druck)