

## Die Verlierer des Einkaufscenter-Booms Unterschiedliche Dynamiken

**Einkaufszentren, die vor allem in den Boomjahren zwischen 1995 und 2005 in Stadtrandlagen aus dem Boden geschossen waren, haben das Bild so mancher Innenstadt verändert und Geschäfte abwandern lassen. Wie eine Standortanalyse zeigt, trifft es vor allem kleine und mittelgroße Städte.**

Das Institut Standort und Markt untersuchte die Leerstandsdaten in 22 Stadteinkaufsgebieten in Österreich und präsentierte die Ergebnisse am Dienstag in einer Studie. Im Schnitt liegt sie bei 4,7 Prozent und damit nur knapp über jener in Shoppingcentern (3,4 Prozent).

Wenig leerstehende Geschäfte gibt es in den größeren Städten - und dort naturgemäß vor allem in den Toplagen wie in der Wiener City (2,3 Prozent Leerstandsquote), in Innsbruck (2,9 Prozent) und in Linz (1,7 Prozent). Etwa jedes zehnte Geschäft steht laut der Studie hingegen in den Zentren der Städte Klagenfurt, Wels, Wiener Neustadt und Krems leer.

### Graz als Ausreißer

Eine kleine Ausnahme bildet Graz. Die Leerstandsrate ist dort mit 7,3 Prozent für eine Landeshauptstadt überraschend hoch. Hier wirken sich die Annenstraße und die Annenpassage negativ auf die Quote aus. Beide Zonen sind von vielen Leerständen geprägt. Gleichzeitig bietet Graz mit dem Warenhaus von Kastner & Öhler ein Einkaufszentrum mitten in der Innenstadt. Innerstädtische Shoppingcenter machen etwa rund 20 Prozent der Geschäftsflächen in den untersuchten Städten aus - Graz hat mit Kastner flächenmäßig dabei den größten Anteil.

Standort und Markt untersuchte auch die Fluktuationsraten in den Städten. Mit dem Conclusio: Dort, wo es viele Leerstände gibt, wechseln Geschäfte auch häufiger ihren Auftritt. Am aktivsten waren laut der Studie St. Pölten, Wels und Klagenfurt, am geringsten war die Dynamik in Dornbirn, Eisenstadt und Linz.

### Textilketten immer seltener in Innenstadt

Wie Standort-und-Markt-Geschäftsführer Hannes Lindner gegenüber Ö1 erklärte, verliere die „City“ vor allem bei Textilketten an Bedeutung. Diese wanderten aufgrund des großen Platzbedarfs und hoher Mieten zunehmend an den Stadtrand ab. „Im Modebereich haben die Shoppingmalls bald die Hosen an“, prognostizierte Lindner - mehr dazu in [oe1.ORF.at](http://oe1.orf.at/artikel/429540) <<http://oe1.orf.at/artikel/429540>> . Zugenommen hat laut der Studie hingegen der Bereich Gastronomie und Dienstleistung.

### Neuer Schwung durch viele frei werdende Flächen

Schwung in den Markt für Einzelhandelsimmobilien bringen der Filialabbau der Bank Austria und der Konkurs der Supermarktkette Zielpunkt. Die Experten von Standort und Markt erwarten, dass die frei werdenden Bank-Austria-Filialen von anderen Mietern schnell übernommen werden. Bei Zielpunkt könnte es teilweise zu „Verwertungssorgen“ kommen. Die Filialen der Bank Austria würden sich größtenteils in sehr frequentierten Einkaufslagen befinden und dadurch interessant für Einzelhändler sein, erklärte Lindner bei der Präsentation der Studie.

Bei Zielpunkt meldeten sich bisher erst für 120 von 229 Standorten insgesamt 25 Bieter. Zielpunkt-Filialen in Randlagen könnten also noch länger ohne Nachmieter bleiben. Bei der Zerschlagung der Baumarktkette bauMax waren im vergangenen Jahr nahezu keine Einzelhandelsflächen übrig geblieben. Fast alle Standorte wurden übernommen oder anderweitig genutzt.

## Link:

**Standort und Markt** <<http://www.standort-markt.at/>>

---

Publiziert am 19.01.2016