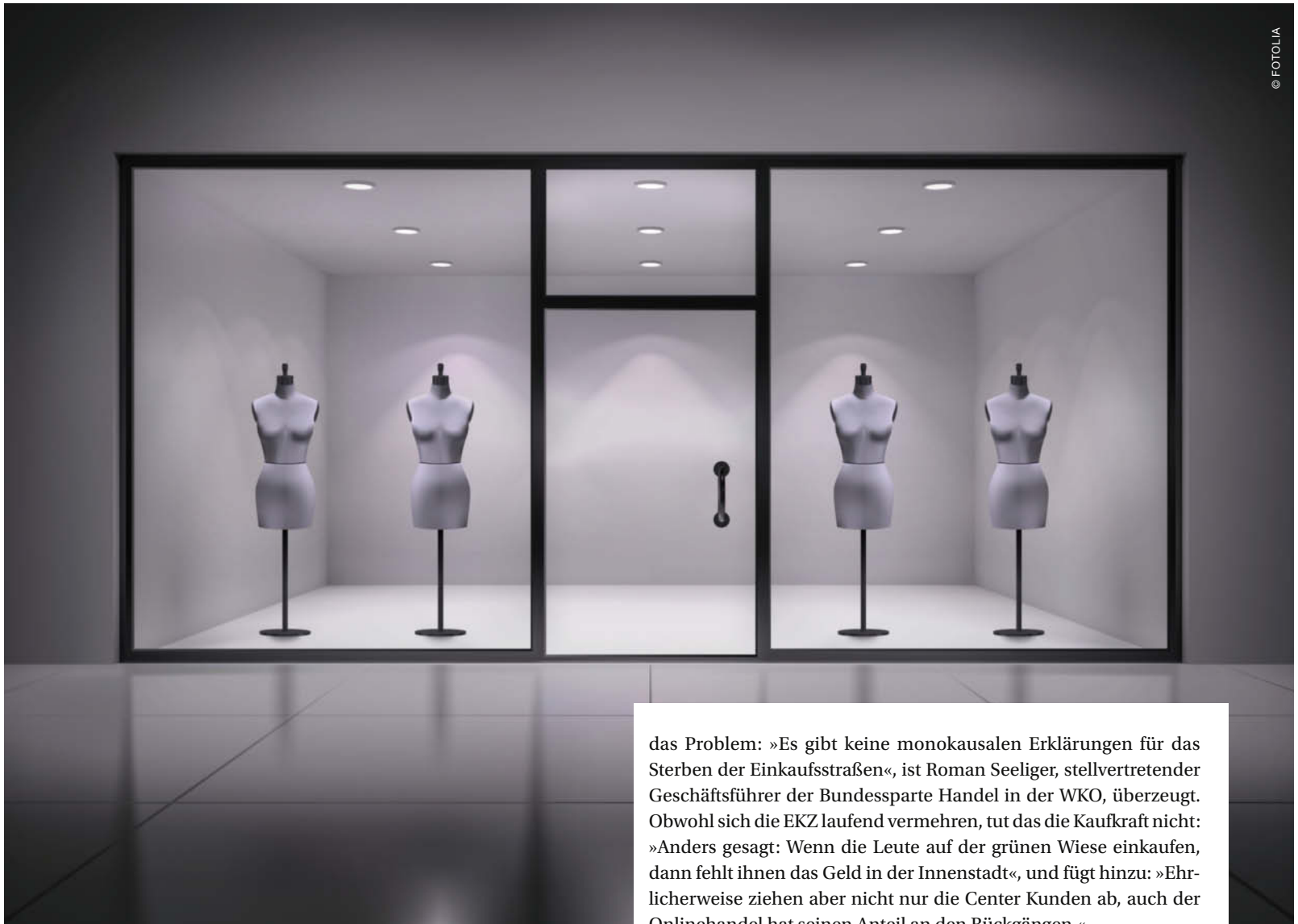


Geschäft zu vermieten

Um Leben zurück in die Citys zu bringen, müssen **Politik, Handel und Hauseigentümer an einem Strang ziehen**. Und Händler müssen sich auch selbst an der Nase nehmen.



© FOTOLIA

das Problem: »Es gibt keine monokausalen Erklärungen für das Sterben der Einkaufsstraßen«, ist Roman Seeliger, stellvertretender Geschäftsführer der Bundessparte Handel in der WKO, überzeugt. Obwohl sich die EKZ laufend vermehren, tut das die Kaufkraft nicht: »Anders gesagt: Wenn die Leute auf der grünen Wiese einkaufen, dann fehlt ihnen das Geld in der Innenstadt«, und fügt hinzu: »Ehrlicherweise ziehen aber nicht nur die Center Kunden ab, auch der Onlinehandel hat seinen Anteil an den Rückgängen.«

Vor 30 Jahren wurden die ersten Einkaufszentren in Österreich errichtet. Seither werden die Einkaufsstraßen immer leerer, auf der grünen Wiese reiht sich hingegen Shoppingcenter an Fachmarktzentrum an Mall. Diese Entwicklung scheint weder Stadt noch Land, weder Handel noch Kunden wirklich gut zu tun. Reversibel ist sie aber auch nicht. Verschiedene Projekte und Initiativen bemühen sich dennoch, wieder ein vernünftiges Gleichgewicht herzustellen. Ohne genau zu wissen, warum die Innenstädte zunehmend leerer werden, ist es aber schwierig, Lösungsansätze zu finden. Und genau hier liegt

TOTE AUGEN. Dass der Erhalt der Innenstadt wichtig ist, scheint unbestritten: »Die Innenstädte sind wichtig für den Tourismus, die Bewohner, aber auch den Erhalt der Substanz und der Sicherheit«, so Seeliger. »Der Handel – gemeinsam mit Gastronomie und Gewerbe – ist hier ein wichtiger Motor.« Städte, die ihre Innenstädte ausbluten lassen, schädigen sich so à la longue selbst. Seeliger vergleicht solche Geisterstraßen mit »toten Augen« einer Stadt: »Stirbt der Handel, stirbt die Stadt.«

Versuche, dieser Entwicklung entgegenzuwirken, gab es bereits vor Jahren, etwa über die Raumordnung. So habe man versucht, eine

bundesweite Regelung durchzusetzen. Ein weiterer Versuch der Regulierung ging über den interkommunalen Finanzausgleich, aber auch dieses Modell konnte nicht umgesetzt werden. Unter Wirtschaftsminister Johann Farnleitner sollte Ende der 1990er-Jahre eine »Einkaufszentren-Verordnung« umgesetzt werden, die einen Stopp neuer EKZ bedeutete. Diese wurde jedoch vom VGH wieder aufgehoben, da sie den Verfassungsjuristen schlicht zu rigide war. Aber auch ohne eine solche Unterbindung des Wettbewerbs retardiert der Boom mittlerweile: »Das rasante Wachstum hat ein natürliches Ende gefunden«, erklärt Roman Seeliger. Dennoch: Die EKZ sind nach wie vor da und binden entsprechend Kaufkraft. Eines der Hauptargumente, warum sich diese solch großer Beliebtheit erfreuen, ist die Verfügbarkeit von Parkplätzen.

Die Betroffenen – Konsumenten, Städte und Händler – sehen die Problematik jedoch durchaus unterschiedlich: Die einen finden es schrecklich, dass es innerstädtisch keine Parkplätze gibt, die anderen sind überzeugt, dass gerade diese autofreie Atmosphäre Kunden anzieht. So mancher Händler scheint auch überzeugt, dass Autobesitzer tendenziell über höhere Kaufkraft verfügen, und erwartet sich schon aus diesem Grund bessere Umsätze im Center. Auf der anderen Seite muss auch die Nahversorgung gewährleistet sein, und die sollte schon per Definition per pedes zu erledigen sein. »Natürlich gibt es auch Leute, die mit der Badner Bahn in die SCS fahren, aber wir haben uns alle an das Auto gewöhnt«, so der Handelsexperte. Die Wahrheit liege wohl in der Mitte: »Internationale Trends sind aber kaum aufzuhalten.«

GEFÜHLT SCHLECHTER. Die Berater Standort + Markt beobachten seit 2013 laufend die 22 größten innerstädtischen Handelszonen des Landes. Alljährlich werden die erhobenen Daten veröffentlicht, um so ein möglichst lückenloses und objektives Standort- und Markt-Monitoring über sämtliche Arten von Einkaufszentren – also Einkaufsstrassen, EKZ, Citys und Retail Parks – zu bieten. Obwohl einem so manche Fußgängerzone förmlich ausgestorben scheinen mag, ergeben die Erhebungen von Standort + Markt ein etwas anderes Bild: Die Leerstandrate in den 22 betrachteten City-Bereichen der wichtigsten Einkaufsstädte lag 2015 mit 4,7% nur geringfügig höher als in Österreichs Shoppingcentern (3,4%), in A-Lagen wurden die niedrigsten Werte mit 2,4% gemessen. Damit ist die Leerstandrate gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig gestiegen. Besonders die Wiener Einzelhandelsembles schneiden dabei sehr gut ab.

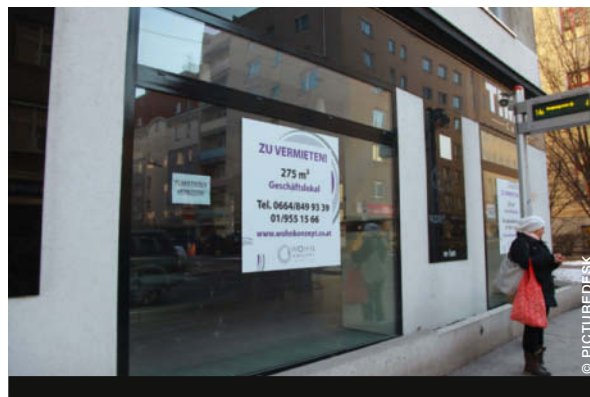
In den Bundesländern hat sich die Leerstandrate beispielsweise in Villach signifikant verbessert. Wie es scheint, machen weniger leere Geschäfte machen aber noch keine glückliche Einkaufsstadt. Bei 43.500 Quadratmetern innerstädtische Verkaufsfläche beträgt die Leerstandrate 7,1%, in A-Lagen 4%. Dennoch sperrt ein Geschäft nach dem anderen zu, unter anderem Intimissimi, der Jack-Wolfskin-Store in der Gerbergasse und das Traditionsunternehmen Mode Wöss. Begründung der Unternehmer: »Villach hat an Flair verloren«, so die Kleine Zeitung. Trotz einiger Interessenten gibt es aber noch keine konkreten Nachmieter. Der Abriss des ehemaligen Kastner- & Öhler-Gebäudes hätte außerdem für eine Schönung bei der Leerstandsrate gesorgt – diese Flächen existieren nicht mehr und scheinen daher auch nicht in der Statistik auf.

Schlusslichter in der Standort+Markt-Bilanz sind Wiener Neustadt und Klagenfurt mit den bundesweit höchsten Leerstandraten. In der Kärntner Landeshauptstadt beträgt die Leerstandrate 9,5%, in den Toplagen hingegen nur 1,4%. Entsprechend sind hier auch die weni-

ger guten Lagen die Sorgenkinder. »Die Klagenfurter Innenstadt ist im Verhältnis zur Bevölkerung relativ groß«, umreißt der zuständige Stadtrat, Otto Umlauf, einen Teil der Problematik. Auch hätten einige der alteingesessenen Händler ihre Läden an große Ketten verkauft, wenn diese dann abwandern, hinterlassen sie verbrannte Erde. »Wir sind sehr dahinter, man wird aber wohl davon ausgehen müssen, dass die Leerstände eher zunehmen werden.« Zumindest soll es zukünftig keine weiteren EKZ im Speckgürtel geben. Aber die Klagenfurter versuchen auch mit kreativen Ideen, die Negativbilanz in den Griff zu bekommen. Maßnahmen sind etwa Pop-up-Modelle, ein Freiflächenservice oder Mietbeihilfe für neu angesiedelte Betriebe. Eine Zukunftsvision von Umlauf sind Themenstraßen, etwa mit kulinarischem oder handwerklichem Schwerpunkt.

WAS KUNDEN WOLLEN. In Wiener Neustadt scheint sich die gesamte Handelstätigkeit Richtung EKZ an der Peripherie verschoben zu haben. Symptomatisch für diese Entwicklung war die Abwanderung von Branchenführer C&A vom Sparkassengebäude in den Fischpark. Nachdem die riesige Fläche fast zwei Jahre keinen neuen Mieter fand, scheint man jetzt die Waffen gestreckt zu haben: Statt eines Retailers soll 2017 am Standort ein Reha-Zentrum eröffnen. Für Branchenkenner ist das keine Überraschung, soll es sich bei der Lage um eine Kategorie D handeln – abgelegen und ohne ausreichendes Parkplatzangebot.

Der Filialist C&A ist zwar auch in Citylagen vertreten, die meisten Geschäfte befinden sich aber in EKZ oder Fachmarktzentren: »Ein-



kaufen im EKZ ist aufgrund der Vielfalt von Geschäften für Konsumenten vorteilhaft, so können viele Erledigungen auf einmal gemacht werden«, so Österreich-Chef Norbert Scheele. Auch das Parken sei ein wichtiges Argument für die Center. Auch sieht Scheele, dass diese eine wichtige Nahversorgerfunktion übernehmen: »Viele Menschen, die außerhalb der Städte wohnen, nutzen oft nach der Arbeit die Möglichkeit, noch etwas einzukaufen, deshalb haben EKZ am Stadtrand auch ihre Berechtigung.« Ein weiterer Faktor, der den Centern in die Hände spiele, sei auch das neue Gesetz zur Barrierefreiheit: In City-Lagen finden sich oft ältere, denkmalgeschützte Gebäude, in denen die gesetzlichen Vorgaben schwer umzusetzen oder die Vermieter unwillig sind. Eine Umsiedlung auf die grüne Wiese würde auch dieses Problem lösen. Dennoch ist Scheele überzeugt: »Einkaufsstrassen laden zum Flanieren und Verweilen ein. Innenstädte benötigen aktives Marketing, um sie für Händler und Konsumenten wieder attraktiver zu machen. Angefangen bei den Mieten bis hin zu Parkplatzmöglichkeiten. Hier sollten Politik, Händler, Liegenschaftseigentümer und Stadtverwaltung Hand in Hand arbeiten.«

Auch Daniela und Klaus Haas haben ihr rundes Dutzend an Läden – bis auf einen Gerry-Weber-Store – in der Wiener Neustädter Innenstadt zugunsten des neuen Flagships Carnaby am Rande der City aufgegeben: »Die ganze Handelslandschaft ändert sich. Manche Geschäftstypen sind in der Innenstadt nicht mehr möglich«, ist Haas überzeugt. »Wir haben gesehen, dass wir uns ändern müssen, sonst gäbe es uns heute vielleicht gar nicht mehr.« Mit dem neuen Konzept habe man sich den Kunden angepasst: Parkmöglichkeiten vor der Türe, ein breiter Markenmix und eine angenehme Shoppingatmosphäre. Und die Textilprofis wissen: »Händler brauchen heute viel mehr Quadratmeter.« Dazu kommen pragmatische Überlegungen wie die Höhe der Miete in Citylagen. »EKZ bieten Mix, Regelmäßigkeit und einheitliche Öffnungszeiten. Die Kunden wissen hier, was sie erwartet.« Dabei müssten sich die Händler auch selbst an der Nase nehmen, so der Rat von Haas. Natürlich seien die Kunden heute verwöhnt und bequem – ein Umstand, dem man sich stellen müsse: »Wir dürfen nicht vergessen, dass man von Wiener Neustadt in 20 Minuten in der SCS und in weiteren zehn Minuten in Wien ist. Wenn wir nicht auf Kundenwünsche eingehen, dann shoppen sie eben woanders.« Angesichts der Tatsache, dass vom Wiener Neustädter Bahnhof pro Tag 60.000 Menschen auspendeln, wird klar, welche Einkaufsmöglichkeiten sich diesen Menschen sonst noch bieten. Für Haas steht jedenfalls fest: »Wiener Neustadt war für Kunden aus dem Nordburgenland, über das südliche Niederösterreich bis in die Oststeiermark immer Einkaufsstadt. Durch die EKZ wird unser Standort gesichert.«

KREATIV STATT LEER. Das Problem der leerstehenden innerstädtischen Läden bleibt jedoch bestehen. In der Bundeshauptstadt geht man hier jetzt innovative Wege. Die neu geschaffene Leerstandsagentur Kreative Räume – aus einem Konsortium gebildet – hat die Aufgabe, dabei zu helfen, Zwischenlösungen für leer stehende Räume und Läden zu finden. Die Agentur ist kein Immobiliendienst, sondern eine unabhängige Anlaufstelle der Stadt Wien und bringt als Mediator Vermieter und Interessenten zusammen. Dafür bietet man Rechtsberatung und vermittelt zwischen den potenziellen Mietern, Politik und Behörden, um Wege abzukürzen und Hürden zu

»Wenn man hochklassige Zwischenlösungen bietet, dann kann man eine neue Location schaffen, die wiederum weitere Mieter anzieht.«

*Christian Knapp,
Leerstandsagentur
Kreativ Räume*

beseitigen. Zielgruppen sind etwa Kulturinitiativen, Kreative, Veranstalter oder Start-ups. Die Idee hinter dem Projekt ist einfach: Oft stehen Räume über längeren Zeitraum leer. Eine Zwischenvermietung sorgt dafür, dass das Objekt gewartet und geschützt wird, dass Betriebskosten abgedeckt werden und – am wichtigsten – dass hier »Adresse gemacht« wird. Besonders für Start-ups sind solche Übergangslösungen ideal, da diese noch im Aufbau sind und oft nicht genau wissen, wohin die Reise gehen soll.

»Wenn man hochklassige Zwischenlösungen bietet, dann kann man eine neue Location schaffen, die wiederum weitere Mieter anzieht«, erklärt einer der Projektverantwortlichen, Christian Knapp. Mit seinem Büro Kohlmayr-Lutter-Knapp zeichnet er etwa für die sogenannten »Grätzlhotels« mitverantwortlich, für die leer stehende Geschäftslokale zu Hotelzimmern umfunktioniert wurden. »Manche Entwickler wollen solch eine Nutzung und haben verstanden, was ihnen das bringt.« Durch die neuen Nutzer würde der Location Aufmerksamkeit zuteil und es könne Vertrauen bei den Vermietern

geschaffen werden. Mittlerweile gibt es in Wien schon einige solcher Initiativen, die neue Agentur will das Ganze in die Breite bringen. Ein Beispiel für eine gelungene Zwischennutzung ist die alte Post in der Wiener City. Frei nach dem Motto »Wo Vogerln sind, fliegen Vogerln zu« möchte man die Neuansiedlungen begleiten und mit ihnen mitwachsen.

Damit Zwischenlösungen sich erfolgreich etablieren können, brauche es allerdings Interesse der Nachbarschaft und den Willen der Bezirke: »Wenn das nicht vorhanden ist, dann braucht man Pioniere, die den ersten Schritt machen.« Oft sehen Anwohner und Gewerbetreibende im Grätzl sehr bald, dass die Interimsmieter einen guten Job

machen, einen Anziehungspunkt bilden und schlussendlich das Niveau heben können: »Das schafft Vertrauen und erleichtert weitere Projekte.«

Christian Knapp ist Architekt und sieht die Problematik der Leerstände auch aus stadtplanerischer Sicht: »Wir sehen Räume, Plätze, Infrastruktur und Wohnungen als Ressource. Dafür muss man Bewusstsein schaffen.« Ein grundsätzliches Problem in Wien ist, dass niemand genau sagen kann, wie viel Raum – Wohnungen oder gewerbliche Flächen – tatsächlich freisteht. Erstmals soll jetzt ein Immobilienentwickler eine genaue Studie über die Besitzverhältnisse erstellt haben.

Die Zersiedelung der Städte ist aus Sicht des Architekten auf Fehlplanungen in der Vergangenheit zurückzuführen: »Stadtplaner in Europa wissen heute, dass diese Zwischenstädte nicht funktionieren«, so Knapp. Definierte Räume, egal, ob Groß- oder Kleinstädte, sind in sich geschlossene Kreisläufe, die hervorragend nebeneinander existieren können. Problematisch werde es dann, wenn undefinierte Ansiedlungen an der Peripherie, etwa Einkaufszentren, dazukämen. »Das verursacht eine Schieflage und erzeugt Abhängigkeiten – vom Auto, von Benzin, von öffentlichen Verkehrsmitteln.« Ein Ausweg wären Rückbauten: »Ein EKZ für 25 Jahre, dann muss es wieder abgebaut werden – Konzepte dafür gibt es mittlerweile genug.« **CLAUDIA STÜCKLER**