



■ Roman Schwarzenecker hat mit seinem „Standort + Markt“-Team wieder die 18 größten österreichischen Städte unter die Lupe genommen. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich in der City Retail-Studie in Baden nicht viel verändert. Foto: RaDi

Viel zu klein für die Großen

Zara oder H&M finden in Baden keine Flächen

Einmal mehr wurde im Rahmen einer City Retail Studie auch Badens Handel genau analysiert. Fest steht, dass Geschäfte in A-Lagen stark nachgefragt sind, die Leerstände in Randbereichen aber zunehmen. Bei den Shopgrößen ist Baden österreichweit Schlusslicht.

Bereits zum vierten Mal hat „Standort + Markt“ den Einzelhandel in den 18 größten Städten des Landes genau analysiert. In Baden gab es schon bei der Datenerfassung einige Veränderungen. So zählen Beethovenengasse oder Frauengasse jetzt nicht mehr zur A-Lage, die auf die zentrale Fußgängerzone beschränkt wurde. In der Unteren Wassergasse beginnt die B-Lage ab dem „Gischplatz“.

Die Mieten sind im Vergleich zum Jahr 2015 nahezu unverändert geblieben. Während in der B-Lage im Schnitt 12 Euro pro Quadratmeter und Monat verrechnet werden, müssen die Mieter in der A-Lage durchschnittlich 26 Euro bezahlen. Wem das viel erscheint, der sollte einen Blick nach Wien werfen, wo durchschnittlich 60 Euro in A-Lagen bezahlt werden. In der Wiener City sind es sogar bis zu 370 Euro pro Quadratmeter.

Sehr positiv fällt in Baden das Verhältnis von Shopflächen in der Innenstadt zur Peripherie aus, wo viele Städte von Shoppingcentern und Fachmärkten geradzum umzingelt sind. In Baden finden sich 73% der Flächen in der Innenstadt und nur 27% an den Stadtgrenzen. Im Vergleich dazu liegt dieses Verhältnis in Wr. Neustadt bei mittlerweile 13% (Innenstadt) zu 87% (Peripherie).

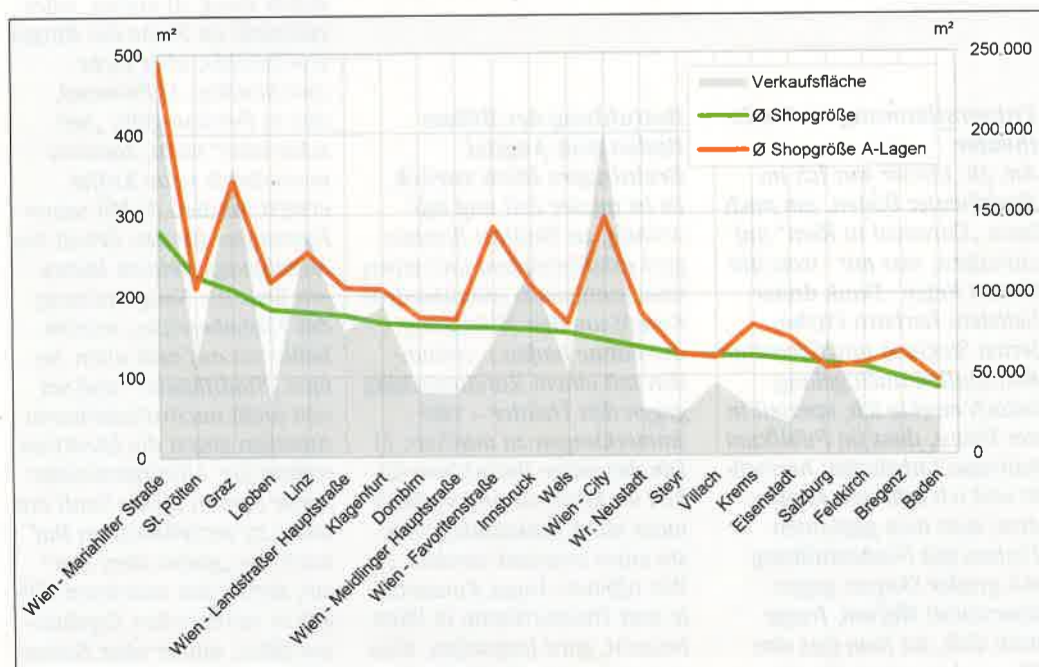
Das findet seinen Niederschlag auch bei der Zahl an leerstehenden Geschäften, die in der Neustädter Innenstadt um einiges höher ist als in Baden, das mit 5,4% Leerständen minimal über dem Österreichischen Schnitt liegt.

„Auch bei der Fluktuation liegt Baden mit 13,3 Prozent genau im Schnitt. Das bedeutet, dass alle 7,5 Jahre ein Shop wechselt“, erläutert „Standort + Markt“ Geschäftsführer Roman Schwarzenecker, der seinen Fir-

mensitz selbst in der Rathausgasse hat. Standorte für große Unternehmen nach ihrer Brauchbarkeit zu analysieren, gehört zu den gefragten Angeboten des Beratungsunternehmens. Immer wieder kommt dabei auch Baden ins Gespräch, wie Schwarzenecker bestätigt.

Erst im Herbst des Vorjahres war er mit Investoren unterwegs, um mögliche Standorte zu sondieren. „Leider hat sich an den Shopgrößen aber nichts verändert. Die liegen im Durchschnitt bei 93 Quadratmetern. Die größte Fläche in der Innenstadt (Spar) beträgt 400 Quadratmeter. Unter 800 Quadratmeter denken ein H&M oder ähnliche namhafte Betriebe gar nicht nach“, bedauert Schwarzenecker, der einmal mehr die Banken am Hauptplatz ins Spiel bringt. „Der große Parkplatz hinter der Sparkasse und nur wenige Schritte vom Hauptplatz entfernt, ist Vergeudung. Diese Fläche müsste man nutzen, um einen geschlossenen Baukörper zu errichten. Im Erdgeschoß könnte man Geschäftsflächen schaffen, Büros müssten in die oberen Geschoße übersiedeln. So lange

diese entsprechenden Flächen in der A-Lage nicht geschaffen werden, können die Großen nicht zu uns kommen“, so der Studienverfasser, der überzeugt ist, dass sich Immobilienbesitzer generell mehr Gedanken über zeitgemäße Nutzung ihrer Liegenschaften machen müssten.



■ Beim Vergleich der Shopgrößen findet sich Baden immer noch an letzter Stelle. Weist ein durchschnittlicher Shop in der Mariahilferstraße 490 Quadratmeter auf, so sind es in Baden gerade einmal 93 Quadratmeter. Viel zu wenig für die „Großen“, die aber gerne kommen würden.