

**Z**um Beispiel Krems: Im Jänner hat Outdoorspezialist Jack Wolfskin seine dortige Innenstadtfiliale geschlossen. Am 9. Februar verabschiedete sich Papierhändler Libro für immer aus der Oberen Landstraße. Ende Juni wird Schuhhändler Reno sein 650 m<sup>2</sup> großes Geschäft in der Fußgängerzone schließen, berichten die Niederösterreichischen Nachrichten. Gleichzeitig geht der Umbau des Innenstadt-Einkaufszentrums Am Steinertor ins Finale. Den Betreibern ist es gelungen, mit dem Modehaus Steinecker einen attraktiven neuen Ankermieter für sich zu gewinnen. Das Familienunternehmen aus dem Mostviertel wird ab Ende August 1.800 m<sup>2</sup> in dem Einkaufszentrum belegen, das unter dem neuen Namen »Kaffa und Kommii« wiedereröffnet wird. Bloß: Im Gegenzug wird Steinecker seine beiden Modegeschäfte in der Oberen Landstraße schließen, die er erst 2016 von Kaufstraße Pemsel angemietet hatte. Und auch Bipa wird von der Oberen Landstraße ins Kaffa und Kommii übersiedeln. Gleichzeitig steht das Bühl-Center am Stadtrand von Krems vor einem großen Umbau. So gut wie fix ist, dass die Drogeriemarktkette Müller dort künftig 2.500 m<sup>2</sup> belegen soll. Sie wird im Gegenzug ihren bisherigen, 1.600 m<sup>2</sup> großen Standort in der Fußgängerzone schließen. Der Vollständigkeit halber: Vereinzelt gibt es auch Neueröffnungen in der Innenstadt, etwa vorigen Herbst die Modeboutique Lepido in der Unteren Landstraße, oder das Herrenmodegeschäft Leonardo als Nachfolger des insolventen Modehändlers Krenneis. Doch unterm Strich fiel die Bilanz für die City in den letzten Monaten klar negativ aus.

Zweites Beispiel Steyr: Am 11. April sperrt dort das neue Einkaufszentrum »Hey! Steyr« auf. 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsflä-

che zusätzlich für die 40.000-Einwohner-Stadt. Vor Kurzem wurde die Mieterliste veröffentlicht. Von den 34 Betrieben werden 16 erstmals ein Geschäft in Steyr eröffnen. Doch wie die Oberösterreichischen Nachrichten berichten, waren ganze 18 Firmen schon bisher in der Stadt vertreten. Nur ein kleinerer Teil davon wird ein zusätzliches Geschäft im Einkaufszentrum eröffnen, während wichtige Handelsbetriebe wie C&A, Thalia, Müller, Fussl, Deichmann, Orsay oder Pearle im Gegenzug ihre bisherigen Standorte schließen werden. Sogar die Apotheke übersiedelt vom historischen Marktplatz am Wieserfeldplatz in den neu geschaffenen Marktplatz am Tabor.

**CITY-VERKAUFSFLÄCHEN WERDEN KLEINER.** Im Februar hat das Beratungsinstitut Standort + Markt seine jüngste Studie zum Innenstadthandel präsentiert. Wie diese zeigt, geht es dem Handel in Österreichs Innenstädten nicht grundsätzlich schlecht. Doch immer augenfälliger öffnet sich eine Kluft zwischen Einkaufszonen, die hervorragend funktionieren, und solchen, aus denen sich der Handel mehr und mehr zurückzieht. Für den City Retail Report

analysieren die Marktbeobachter jährlich die 22 wichtigsten innerstädtischen Handelszonen des Landes (fünf Einkaufsgebiete in Wien plus 17 weitere bedeutende Handelsstädte). Zusätzlich werden – stellvertretend für alle Bezirkshauptstädte und sonstige Kleinstädte – 16 kleinere Städte untersucht. Eines der Ergebnisse heuer: Erstmals seit Beginn der Erhebungen im Jahr 2013 wurde auch in den großen Handelszonen unterm Strich ein Rückgang der Verkaufsfläche festgestellt. In einigen wichtigen Einkaufsstraßen gibt es weiterhin Steigerungen, etwa in Wien in der Mariahilfer Straße oder in der Landstraßer Hauptstraße, aber auch in St. Pölten oder Dornbirn. Doch in Handelsstädten wie Villach, Wiener Neustadt, Krems, Steyr und Klagenfurt sind die Verkaufsflächen rückläufig. »Das bedeutet nicht bloß, dass dort Geschäfte leerstehen, sondern dass die Flächen anderweitig genutzt werden oder vom Markt genommen wurden, weil sie auf absehbare Zeit nicht mehr für den Handel verwendet werden«, erklärt Hannes Lindner, Geschäftsführer von Standort + Markt. »Die Flächen werden dann zum Beispiel für Arztpraxen, Ämter oder Büros genutzt, oder in Garagen umgebaut.« So ist in den vergangenen fünf Jahren etwa in Villach die Verkaufsfläche in der Innenstadt um 9,1 % geschrumpft. In Wiener Neustadt sind 5 % der Flächen weggefallen.

## Hilfeschrei der Citys

Wo Tauben sind, fliegen Tauben zu: Während **Geschäfte in den großen Handelszentren** weiter florieren, tut sich der **Handel in kleineren Bezirkshauptstädten** enorm schwer.



In der Innenstadt von Krems hat der Leerstand bereits 10 % erreicht – für heuer sind schon zahlreiche weitere Schließungen angekündigt.

**VERHEERENDE LAGE IN DEN KLEINSTÄDTEN.** Auf die Leerstandsrate wirkt sich der Wegfall dieser Flächen sogar positiv aus, da diese nicht mehr als Leerstand gezählt werden, obwohl sie vom Handel zurückgelassen wurden. So kam es, dass die Leerstandsrate in den 22 großen Innenstadt-Bereichen im Vorjahr sogar leicht auf 5,1 % zurückgegangen ist. Doch dieser Durchschnittswert sagt wenig aus. Denn einerseits gibt es Handelszonen wie die Meidlinger Hauptstraße in Wien oder die Innenstadt von Dornbirn, wo mit Raten unter 2 % de facto gar keine Geschäfte leer stehen. Mit Werten unter 3 % schneiden auch die Citys von Salzburg und Wien sowie die Mariahilfer Straße hervorragend ab. Andererseits gibt es bereits mehrere Städte, in denen deutlich mehr als ein Zehntel der Fläche leer steht, etwa Klagenfurt (13 %) oder Wiener Neustadt (15 %) sowie als Schlusslicht die Favoritenstraße in Wien (15,1 %). Lindner macht hier eine klare Tendenz aus: »Im Schnitt erzielen die großen Wiener Geschäftsgebiete sowie die großen Landeshauptstädte wie Salzburg, Graz, Innsbruck deutlich bessere Ergebnisse als Sekundärstädte wie z. B. Villach, Leoben oder Krems usw.«

Dieses Gefälle setzt sich noch dramatischer fort, wenn man sich die Situation in den Kleinstädten ansieht. Dort liegt der Anteil der Leerflächen sogar bei durchschnittlich 16,8 %. Alleine gegenüber dem Jahr davor bedeutet das eine Verschlechterung um 3,1 Prozentpunkte. »Das ist als Hilfescrei zu werten«, zeigt sich Lindner alarmiert. In Liezen etwa stehen in der Innenstadt bereits mehr als 20 % der Flächen leer, in Bruck an der Leitha sind es fast 30 %, in Bruck an der Mur ist nach der Schließung des Möbelhauses Leiner sogar die Hälfte der Handelsfläche im Stadtzentrum ungenutzt. Auch in Städten wie Knittelfeld, St. Veit, Spittal an der Drau und Gmunden machen die Leerflächen mehr als 15 % aus. Für den Experten stehen diese Werte nur »symptomatisch für eine Heerschar von weiteren kleinen und mittelgroßen Bezirkshauptstädten« mit »gigantischen Problemen«. Und er macht auch einen Schuldigen aus: »Die Shopflächen-Expansion an der Peripherie ist hier ein sehr wahrscheinlicher Treiber«, so Lindner.

**BEHÜBSCHUNG REICHT NICHT MEHR.** Doch was tun? Einerseits hätten sich gewisse Städte schon damit arrangiert, dass der Einzelhandel heute anderswo stattfindet. »Das Beispiel Horn macht es vor. Im Westen der Stadt verfügt Horn über ein sehr umfassendes Angebot an Fachmarktzentren. Die Shopflächen der City belaufen sich nur mehr auf 10.500 m<sup>2</sup>. Und davon wird nur noch etwa die Hälfte vom Einzelhandel genutzt. Der Rest entfällt auf Gastronomie und Dienstleistung. Und das bei einer relativ geringen Leerstandsquote von 7,4 %.« Entsprechend müssten auch andere Kleinstädte gerade im Zeitalter des E-Commerce prüfen, ob nicht im Einzelhandel bereits zu viel an Boden an die Peripherie verloren wurde. Vielleicht komme man mit anderen Angeboten bei der lokalen Bevölkerung besser an? Lindner plädiert für einen ganzheitlichen Ansatz bei der Stadtentwicklung. »Das Umfärbeln von Parkbänken oder Slogans wie ›Fahr nicht fort, kauf im Ort‹ reichen nicht mehr.« Belebte Innenstädte seien nicht eine Folge des Handels, sondern im Gegenteil dessen Voraussetzung. Der Handel lebe von Frequenz,



Wels ist ein positives Beispiel: Dort wurde die Leerstandsrate innerhalb von vier Jahren von über 10 auf unter 3 % gesenkt.

und diese entstehe durch den für die europäischen Städte ursprünglich so charakteristischen bunten Mix aus Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur, Freizeit und Services. Und da müsse sich so manche Stadtregierung an der Nase nehmen. Wurden doch in den vergangenen Jahren immer wieder auch kommunale Einrichtungen wie Behörden und Schulen an den vermeintlich billigeren Stadtrand verlegt oder neue Wohnmöglichkeiten nur an der Peripherie geschaffen, anstatt innerstädtische Wohnzonen zu verdichten. Nun müsse man sich wieder darauf besinnen, all die erwähnten Nutzungen »konzentriert und konzertiert« in der Innenstadt unterzubringen, um eine vielschichtige Frequenz im innerstädtischen Raum entstehen zu lassen, sagt der Experte. »Wird diese Frequenz spürbar, ist der Handel der Erste, der davon Wind bekommt und wieder Interesse an Shopflächen zeigen wird.«

**ERFOLGSBEISPIEL WELS.** Dass Abwärtstendenzen keineswegs unumkehrbar sind, hat Wels vorgemacht. Dort waren 2005/2006 aufgrund stadtplanerischer Fehlentscheidungen mit dem Max.Center und der Shopping City Wels innerhalb von kurzer Zeit gleich zwei große Einkaufszentren am Stadtrand entstanden – und der Leerstand in der Innenstadt schnellte in die Höhe. Doch durch eine konzertierte Aktion konnte der Leerstand seit dem Jahr 2015 von über 10 auf heute nur noch 2,9 % reduziert werden. Vor drei Jahren wurde das WSW (Wirtschaftsservice Wels) neu gegründet, eine Kooperation der Stadt Wels, der Wels Marketing & Touristik GmbH, der Wirtschaftskammer Wels, der Wels Betriebsansiedelungs GmbH und der Business Upper Austria. Aufgabe des WSW ist Service für die Vermieter und Unterstützung potenzieller Mieter. Alleine im Jahr 2018 wurden so 21 Neuansiedlungen, 12 Übersiedelungen, acht Neuübernahmen sowie acht Wiedereröffnungen nach Modernisierungen gezählt. Insgesamt 50 Eröffnungen standen 29 Schließungen gegenüber. In der Fußgängerzone und den angrenzenden A-Lagen waren per Ende 2018 sogar 98,9 % aller Verkaufsflächen vergeben – bei einer gesamten Innenstadt-Verkaufsfläche von 50.000 m<sup>2</sup>. »Erfolg ist kein Selbstläufer, sondern das Ergebnis vielfältiger und intensiver Bemühungen«, sagt Wirtschaftsstadtrat Peter Lehner. Lindner formuliert es so: »Es braucht Mut, Budget und helle Köpfe.« **MF**