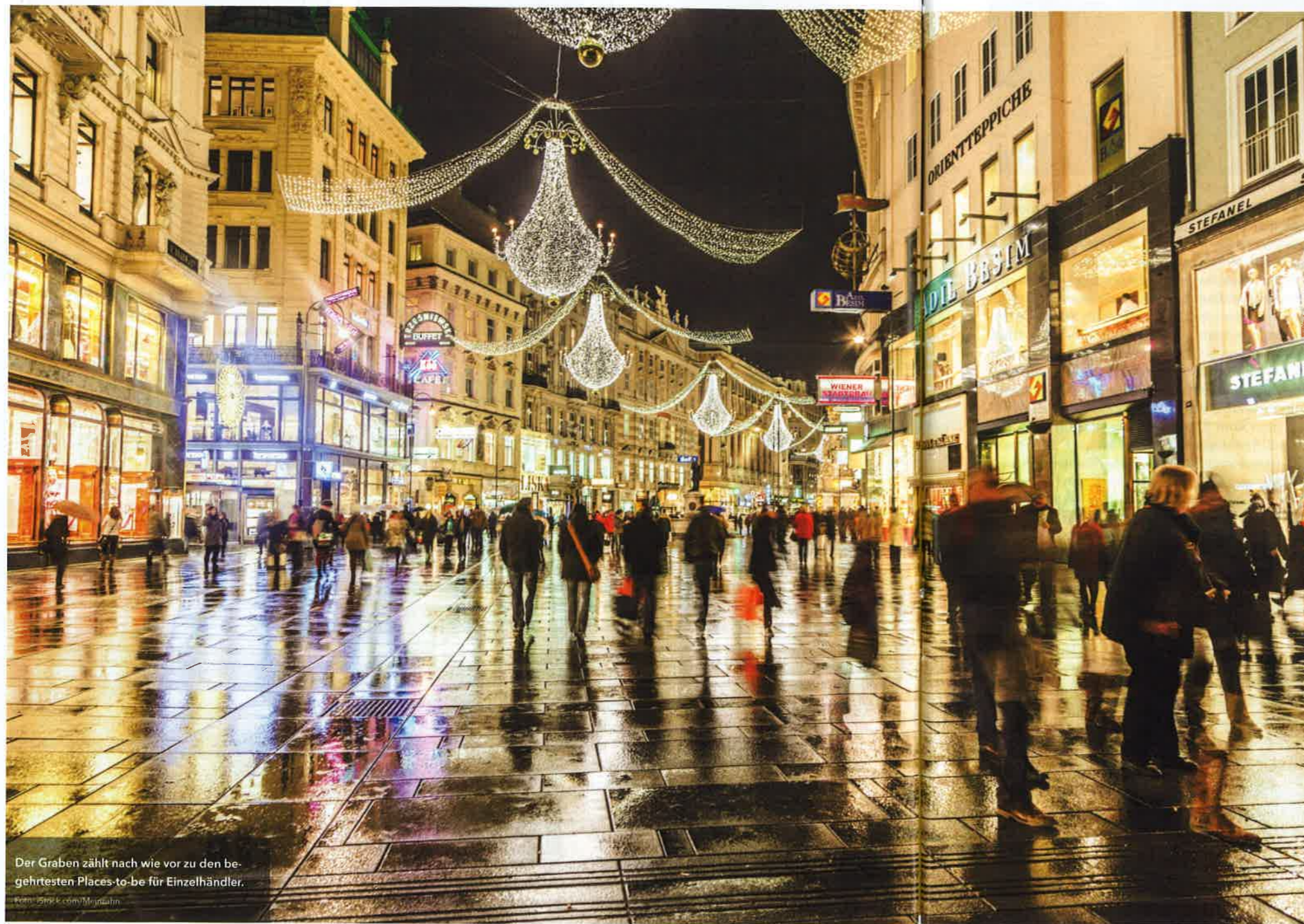


Zweites Leben gesucht

Prognosen zufolge werden durch den Strukturwandel im Handel immer mehr Einzelhandelsflächen leer stehen. Ideen zur Nachnutzung werden dringend benötigt.

Von Ursula Rischaneck



Der Graben zählt nach wie vor zu den begehrtesten Places-to-be für Einzelhändler.
Foto: © iStock.com/Mirjamahn

Der Strukturwandel, der sich im Handel bereits in den vergangenen Jahren abgezeichnet hat, hat durch die Pandemie an Dynamik gewonnen. Denn aufgrund der Lock-downs haben mehr Menschen denn je ihre Shoppingtour aus der analogen in die digitale Welt verlegt beziehungsweise verlegen müssen. Damit setzt sich die Rekordjagd beim Onlineumsatz fort: Haben Herr und Frau Österreicher im Vorjahr im Onlinehandel bereits rund 8,7 Milliarden Euro ausgegeben, so wird der Onlineumsatz heuer einen neuen Rekordwert von 9,6 Milliarden Euro erreichen. Das geht aus der E-Commerce-Studie 2021, die die KMU Forschung Austria im Auftrag des

Handelsverbandes und der Plattform „Versandhandel, eCommerce & Marktplätze“ erstellt hat, hervor.

Leidtragender ist nach wie vor der stationäre Handel: So mancher Einzelhändler hat nach dem letzten Lockdown seine Pforten nicht mehr geöffnet, weitere werden folgen. Zwar ist die befürchtete Pleitewelle bisher nicht angerollt – zu Jahresbeginn konnte jeder vierte Händler aus dem Bereich Textil/Schuhe seine Rechnungen nicht mehr bedienen –, doch ganz vorbei ist die Gefahr noch nicht. Einerseits weil der Handel für heuer mit einem Umsatzminus in Höhe von etwa vier Prozent rechnet, andererseits müssen doch einmal offene Forderungen beglichen werden. „Mit der von der Regierung eingeführten ‚Safety-Car-Phase‘, die Ende September geendet hat, wurde den Unternehmen eine weitere Möglichkeit am Silbertablett serviert, die Rückzahlung ihrer Schulden bis ans Äußerste hinauszuzögern. Dadurch ist der Schuldenberg vielerorts weiter angewachsen, was häufig in einem wirtschaftlichen Fiasko enden wird, sobald die offenen Forderungen fällig sind“, sagt Karl-Heinz Götze, MBA, Leiter KSV1870 Insolvenz.

Toplagen gefragt

Auf den Immobilienmarkt bezogen, bedeutet das, dass möglicherweise immer mehr Flächen in Einkaufsstrassen und Einkaufszentren frei werden und das auch länger bleiben. Denn, wie Hannes Lindner, Geschäftsführer des Beratungsunternehmens Standort+Markt, sagt: „Der E-Commerce bleibt, es wird sich noch einiges bewegen.“ Noch ist es allerdings nicht so weit: „An den absoluten A-Standorten ist die Nachfrage relativ gut“, weiß Lindner. Mario Schwaiger, Einzelhandelsspezialist der EHL Gewerbeimmobilien GmbH, ergänzt: „Der Einzelhandel hat den Corona-Schock überwunden. Immer mehr Unternehmen nutzen die Chance, auf frei werdenden Flächen spannende neue Konzepte zu realisieren.“ Auf der Suche sind, heißt es im Update zum EHL-Einzelhandelsimmobilienreport vom Sommer, die boomende Sportartikelbranche, da vor allem der Fahrradhandel. Aber auch Diskonter wie TEDI, Action oder Kik suchen Flächen. Im Textilhandel ist dem Update zufolge ein Bedarfsrückgang festzustellen, ebenso bei Großflächen von 2500 bis 3000 Quadratmetern. Die Nominalmieten für Einzelhandelsflächen an guten und sehr guten Standorten sind dem Update zufolge im zweiten Quartal weitgehend gleichgeblieben. Die während der Pandemie deutlich gestiegene Bereitschaft, Mietern mit mietfreien Zeiten oder Zuschüssen für Umbau entgegenzukommen, ist hingegen gesunken. Und in Bestlagen wie Kohlmarkt und Graben in Wien werden weiterhin Spitzenerträge von 300 bis 500 Euro pro Quadratmeter erzielt.

Solisten bringen frischen Wind

Lindner beobachtet im Zusammenhang mit Einkaufsstrassen übrigens einen neuen Trend: „Nebenlagen werden teilweise wieder spannend“, erzählt er. In der Gumpendorfer Straße in Wien, als Einkaufsstraße seit Jahren totgesagt, sei zumindest

Der Onlineumsatz wird heuer einen neuen Rekordwert von 9,6 Milliarden Euro erreichen.

An den absoluten A-Standorten ist die Nachfrage relativ gut.

Nebenlagen werden wieder spannend.

Es gibt in den Geschäftsstraßen Vermieter, die die Immobilie lieber leer stehen lassen.



Die alte Quelle in Klagenfurt wird zu einem Gesundheits- und Bürozentrum.

Foto: Lillihill

In Städten geht die Umwidmung leichter.

Pro Tag werden in Österreich neue Flächen in Bauland umgewidmet, während einer Schätzung des Umweltbundesamtes aus dem Jahr 2017 zufolge landesweit rund 40.000 Hektar an Objekten ungenutzt verfallen.

in dem nahe zur Innenstadt liegenden Teil frischer Wind zu spüren. „Da hat sich viel getan, es gibt viele individuelle Shops und Gastronomiebetriebe“. Eine ähnliche Entwicklung sei in Graz rund um das Kunsthaus zu beobachten, sagt Lindner. Der Grund für das Wiederaufleben dieser Nebengebäude sei, dass „findige Solisten auf vernünftige Mieten treffen“. Mehr Kopfzerbrechen sei bei Einkaufszentren angesagt, die zunehmend unter Druck geraten. Das gelte vor allem für jene, die schon vor der Pandemie zu kämpfen hatten. „Was heiß war, wird es bleiben. Wer angekratzt war, wird die aktuelle Entwicklung spüren“, ist Lindner überzeugt. Einen Vorteil hätten vor allem jene, die auf Nahversorgung und Artikel des kurzfristigen Bedarfs setzen. Diese Einschätzung teilt auch Joachim Will, Geschäftsführer der Wirtschafts-, Standort- und Strategieberatung Ecostra: „Das war auch in der Vergangenheit schon so, hat sich aber unter den Bedingungen der Corona-Pandemie nochmals merklich verstärkt. Gerade bei den Shoppingcentern hat Corona das Ranking geradezu durcheinandergewirbelt. Center-Standorte mit einer klaren Nahversorgungsprägung sind nach oben kaputtgepumpt worden.“

Innenstädte im Aufwind

Er habe im übrigen das Gefühl, dass sich die A-Lagen in den Städten von den Einkaufszentren entkoppeln würden, sagt Lindner. „In den Innenstädten ist die Frequenz schneller zurückgekommen als in so manchem Einkaufszentrum“, so der Experte. Befeuert werden könnte das durch einen möglichen Energieschock: „Für Zentren, die eine hohe Mobilitätsabhängigkeit aufweisen, könnte es schwierig werden, wenn die Treibstoffpreise explodieren“, sagt Lindner.

Unbewegliche Eigentümer

Es sei jedenfalls Zeit, sich mit dem Thema der

Nachnutzung von Einzelhandelsimmobilien zu beschäftigen – nicht nur um für die Zukunft vorbereitet zu sein, sondern auch um bestehenden Leerstand zu verringern. Wobei dies nicht immer nur von der Wirtschaftslage abhängt. „Es gibt in den Geschäftsstraßen durchaus Vermieter, die die Immobilie lieber leer stehen lassen, als sich beim Preis zu bewegen“, weiß der Standort+Markt-Chef. Gerald Gollenz, geschäftsführender Gesellschafter der Gollenz Projekt GmbH und Obmann-Stellvertreter des Fachverbands der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, kennt das Problem: „Eigentümer sind vom Einzelhandel andere Mieten gewöhnt, bei anderen Nutzern kriegen sie oft um zwei Drittel weniger.“ Ein anderes Problem sei Lindner zufolge, dass immer wieder Eigentümer nicht mehr auffindbar seien. Möglichkeiten, um leeren Flächen in den Innenstädten neues Leben einzuhauchen, gibt es verschiedenste: So suchen beispielsweise die aus dem Boden schießenden Online-Supermärkte Lager, um die von Endkunden bestellte Ware rasch ausliefern zu können. „Schnell-Lieferdienste beispielsweise, die kein großes Sortiment haben, suchen Flächen von 200 bis 300 Quadratmetern“, erzählt Franz Kastner, Teamlead Industrial & Logistics CBRE Österreich. Aber auch Arztpraxen zieht es in die im Erdgeschoß befindlichen ehemaligen Einzelhandelsgeschäfte: „Die Übergangsfrist in Hinblick auf die barrierefreie Erreichbarkeit läuft bald aus“, sagt Lindner. Aber auch Büros, Co-Working-Spaces, Kanzleien oder Ähnliches seien mögliche Nachnutzungen für aufgelassene Handelsflächen. „In den Städten ist die Umwidmung dafür relativ leicht zu bekommen“, weiß Gollenz.

Büros statt Warenhaus

Ein aktuelles Beispiel, wie ehemalige Handelsflächen neu genutzt werden können, ist das ehemalige Quelle- oder Woolworth-Kaufhaus in Klagen-

furt, das aktuell vom neuen Eigentümer Lillihill in ein modernes Büro- und Gesundheitszentrum umgebaut wird. Auf insgesamt drei der sechs Geschosse werden Fitnessstudio, Therapeuten und Ärzte angesiedelt. In den weiteren zwei Stockwerken entstehen moderne innerstädtische Büroräumlichkeiten mit Blick zum Lendhafenviertel oder in die Innenstadt. Im Erdgeschoß sollen öffentliche Nahversorger und Einzelhandel untergebracht werden. In Graz hingegen wurde mit einer Investition von drei Millionen Euro das Roseggerhaus in der Annenstraße revitalisiert und dient nun dem Onlinehändler Niceshops als neue Zentrale. Im Laufe der Zeit hatte das Roseggerhaus unter anderem ein Kaffeehaus, das Autohaus Opel, das Elektronikgeschäft Quelle, Kleiderbauer und schließlich den Billigladen Sewa beherbergt. „In Städten geht die Umwidmung leichter“, weiß Gollenz. Wobei im Zusammenhang mit der Nachnutzung von Handelsflächen nicht nur der Einzelne, sondern auch die Politik gefordert sei, so Gollenz. Dies auch, weil es dabei ja um nichts anderes als die Wiederbelebung von Innenstädten gehe: „Deren Entwicklung muss auf viele Standbeine gestellt werden, eine einzige Nutzungsart wird nicht funktionieren“, ist Gollenz überzeugt. Anders sähe es hingegen bei Einkaufszentren aus. „Durch die Raumordnung ist die Widmung Einkaufs- oder Fachmarktzentrum festgelegt, da ist es mit einer Umwidmung wahrscheinlich schwieriger“, sagt Gollenz. Vorgaben, was mit leer stehenden Einkaufs- oder Fachmarktzentren passieren

sollte, gäbe es in der Raumordnung ebenfalls nicht, so Gollenz.

Gegen Bodenversiegelung

Die Nachnutzung leer stehender Einzelhandelsflächen gewinnt den Experten zufolge aus verschiedenen Gründen an Bedeutung: zum einen um die Verödung der Innenstädte zu bremsen, zum anderen um die Bodenversiegelung zu stoppen. Pro Tag werden in Österreich neue Flächen in Bauland umgewidmet, während einer Schätzung des Umweltbundesamtes aus dem Jahr 2017 zufolge landesweit rund 40.000 Hektar an Objekten ungenutzt verfallen. Etwa 50 Prozent davon entfallen auf Einkaufszentren, Geschäfte, Schulen, Kasernen, Eigenheime und Wohnungen, die anderen auf brachliegende Industrie- und Gewerbeflächen. Eine bundesweite Leerstandsdatenbank sucht man übrigens bis dato vergebens.



Geschlossene Geschäfte verändern Stadtleben und Stadtbild.

Foto: iStock.com/franconiaphoto

Wir.Sind.FM.

Unser Team für Ihre Immobilie.

Jetzt Termin vereinbaren unter:
[facilitycomfort.at](https://www.facilitycomfort.at)

Mit unserer großen Bandbreite an Leistungen, jahrelanger Erfahrung und unserem qualifizierten Team sind wir die Ansprechpartner im Facility Management für Immobilien aller Art.

FACILITYCOMFORT
Für meine Immobilie.