

Einzelhandel

Geschäftslokale in Graz: „Die Schere geht weiter auf“



Aufgrund der aktuellen Mietpreise von bis zu 80 Euro pro Quadratmeter müssen einige Retailer ihre Lage überdenken. Getty Images

20.10.2023 um 11:07

von **Michael Loibner**

Highend-Ketten und Diskonter liefern sich in Graz ein Duell um die besten Lagen, während kleinere Retailer die Chance nutzen, bisher benachteiligte Viertel aufzuwerten.

Der Retail-Immobilienmarkt der steirischen Landeshauptstadt ist in Turbulenzen. „Seit zwei Jahren verzeichnen wir zahlreiche Mieterwechsel in der City“, beobachtet Sigrid Filzmoser, Leiterin des Gewerbeimmobilien-Dienstleisters CBRE am Standort Graz. Einer der Gründe fürs Zusperrern sind die Kosten: Bis zu 80 Euro pro Quadratmeter werden derzeit an Retail-Mieten verlangt. „Das ist klar unter dem Niveau von Wien, aber in etwa auf gleicher Höhe wie Linz“, ordnet Filzmoser diese Zahlen ein. Alois Marchel, Geschäftsführer von Remax Classic, wagt eine Prognose: „Vermieter tun gut daran, die Zinsentwicklung nach oben hin nicht weiter auszureizen.“ Viele Retailer seien, unter anderem aufgrund der steigenden Energiepreise, am Limit. „Andernfalls droht ein teurer Leerstand.“

Gedränge um Toplagen in der Altstadt

Dieser ist derzeit trotz der hohen Volatilität gering. Der Analyst Standort + Markt sieht ihn bei 4,1 Prozent der Gesamtverkaufsfläche und damit geringer als in Linz oder auch Salzburg. Und das, obwohl die Murmetropole mit 167.700 Quadratmetern Retailfläche nach Wien die zweitgrößte innerstädtische Einzelhandelsagglomeration Österreichs vorzuweisen hat. „Das liegt unter anderem daran, dass internationale Marken nach Graz drängen“, sagt Filzmoser.

Viele akzeptieren jedoch nur 1A-Lagen in der Altstadt, die dank ihres Status als Weltkulturerbe und aufgrund der Präsenz einiger Ankerunternehmen auch touristische Anziehungskraft besitzt. „Mit hochpreisigen Angeboten schaffen sie es, die hohen Standortkosten wettzumachen“, erklärt Marchel.

In den B-Lagen von Graz entwickeln sich hippe Quartiere

Kleinere Retailer können da nicht immer mithalten und weichen in B-Lagen aus, schaffen es aber mitunter, solche Locations aufzuwerten. „Damit eröffnet sich die Chance, dass bisher benachteiligte Areale durch spezielle Angebote für eine jüngere Klientel zu neuen hippen Trendquartieren werden“, verweist Filzmoser auf Beispiele wie den Bezirk Lend, ein ehemaliges Glasscherbenviertel, dem Start-ups, zeitgeistige Gastronomie und bunte Shops in den vergangenen Jahren ein modern-urbanes Flair verliehen haben. Auch Anbieter aus Zukunftsbranchen wie der Elektromobilität werden bei der Suche nach attraktiven Retailflächen in diesen aufstrebenden Stadtteilen fündig. Die Schmiedgasse, nur wenige Schritte von der Premium-Einkaufsstraße, der Herrengasse, entfernt, habe auf diese Weise ebenfalls bereits den Sprung in die Top-Standortkategorie geschafft.

Kritik an der Stadtplanung rund um den Hauptbahnhof

Nicht weit davon entfernt kann man jedoch auch den gegenteiligen Trend ausmachen: Die Achse zum Hauptbahnhof, einst Einkaufs- und Flaniermeile par excellence, wirkt Kritikern zufolge heruntergewirtschaftet. Secondhand-Shops, Handyreparaturläden und orientalische Lebensmittelgeschäfte wechseln einander ab. Nicht wenige geben stadtplanerischen Versäumnissen die Schuld und sehen kaum Chancen auf Änderung. Spätestens seit die Verkehrsagenden in den Händen der Grünen ressortieren, liegen Vertreter des Handels im Clinch mit der Stadtpolitik und machen sie auch dafür mitverantwortlich, dass Filialisten aus der City in die Außenbezirke ziehen, wo sie für Kunden mit dem Auto besser erreichbar sind.

Aus Bestlagen im Zentrum verabschiedet haben sich jüngst zudem namhafte Ketten, die marketingstrategische Vorgaben und logistische Erfordernisse schwer mit den architektonischen Gegebenheiten der Altstadthäuser in Einklang bringen können. Filzmoser: „Nicht alle Konzepte lassen sich da umsetzen, weshalb zuletzt einige Unternehmen ihre Filialen lieber in Einkaufszentren verlagert haben statt Layout-Vorgaben hintanzustellen oder Sortimentkürzungen vorzunehmen.“ Die Verkaufsfläche der Shoppingcenters in den Außenbezirken übersteigt laut Standort + Markt mittlerweile jene in der Innenstadt. Viele Retailer profitieren dort außerdem vom Entertainmentangebot.

Eine weitere Chance für den Handel, sich zu etablieren, bieten neue Stadtentwicklungsprojekte. Harald Martich, Geschäftsführer Steiermark beim Immobiliendienstleister Engel & Völkers: „Im Reininghausquartier oder in der Smart City ist neben Wohn- und Arbeitsraum auch viel Retailfläche entstanden, die vorwiegend von Nahversorgern bespielt wird.“ Noch zögern jedoch etliche potenzielle kommerzielle Mieter und warten die demografische Entwicklung der neuen Viertel ab.

Luxusmarken dominieren, Diskonter im Vormarsch

Was Filzmoser auch beobachtet: „Die Schere geht auf: Zwar gibt es in Graz nicht die Dichte an Luxusmarken wie in Wien, sehr wohl aber dominiert in den A-Lagen das Highend-Angebot. Zum anderen sind die Diskonter im Vormarsch und schnappen sich gut

frequentierte Standorte.“ Die weitere Entwicklung sei schwer vorherzusehen und hänge von der Flexibilität der Immobilieneigentümer ab. „Ob die Mietpreise zu halten sind, wird sich zeigen“, sagt Martich. Künftige Anforderungen an eine nachhaltige Unternehmensführung (ESG) werden sich außerdem verstärkt auf das Investoreninteresse auswirken, sind sich die Experten einig.

Retailmarkt Graz

Graz gilt international als attraktive Einkaufsstadt und einer der wichtigsten Retailmärkte Österreichs. Gründe sind unter anderem das **Durchschnittseinkommen** und die **Kaufkraft**, die höher sind als in Wien, sowie das rasche Bevölkerungswachstum. In den vergangenen 20 Jahren stieg die Zahl der Einwohner um mehr als ein Viertel auf knapp 300.000, wenngleich diese rasante Entwicklung nunmehr gebremst scheint. Im Grazer Einzugsgebiet mit maximal 20 Minuten Fahrzeit leben weitere 364.000 Menschen.