

Die Jagd auf die Manolos ist vorbei

In den Landes- und Bezirksstädten sinkt die Verkaufsfläche und steigt der Leerstand. Das sei keine Delle, sondern ein anhaltender Trend. Das „Sex and the City“-Feeling, sprich höchste Konsumlaune, sei dahin.

Von Anita Heubacher

Innsbruck – Von der Zeit, als die Ladies in der US-Serie „Sex and the City“ mit Einkaufstaschen beladen durch New York stöckelten, ist nicht mehr viel übrig. Inzwischen wurde sogar Carrie Bradshaws Tüllrock versteigert. Die US-Serie wirkt heute eher wie aus der Zeit gefallen denn trendig. „Eine Konsumunlust macht sich breit“, meint Roman Schwarzenacker von



Foto: Standort+Markt

„Eine Konsumunlust macht sich breit. Einkaufen per se ist nicht mehr so sexy. Das sieht man an fallenden Konsumausgaben.“

Roman Schwarzenacker (Standort+Markt)

Standort+Markt. Die Beratungsgesellschaft beobachtet sehr genau, wie sich Handelsflächen und Leerstände österreichweit entwickeln. 2022 konnte der Tiroler Handel entgegen dem Österrichtertrend noch leicht zulegen. Ein Plus von 0,4 Prozent bei den Shopflächen kam durch Innsbruck, Kufstein, Kitzbühel und St. Johann zustande, eingetrübt wurde das Ergeb-



Foto: Handelsverband

„Unsere Energiekosten sind immer noch um ca. 50 Prozent höher als vor zwei Jahren. Im Unterschied zur Industrie wurden wir dafür nicht entschädigt.“

Rainer Will (Geschäftsführer Handelsverband)

nis 2022 durch Wörgl. 2023 sieht es schon anders aus. Die Pleite des Möbelhändlers Interio lässt die Leerstandsquote in der Landeshauptstadt von 3,3 auf fünf Prozent hochschnellen. Wie es mit dem Kaufhaus Tyrol aus dem Benko-Imperium weitergeht, ist auch noch unklar. In der Museumstraße stehen einige Geschäfte schon länger leer. „Das Ende ist noch nicht er-

reicht“, sagt Schwarzenacker. Den Handel plagen neben den sinkenden Konsumausgaben hohe Mieten und Löhne und der Online-Handel. Dessen Anteil sei 2023 zwar um 0,5 Prozent gesunken, Online habe aber immer noch ein riesiges Potenzial, das noch nicht ausgeschöpft werde. Standort+Markt rechnet zudem damit, dass auch die Zahl der Insolvenzen steigen wird. „Das ist noch nicht ausgestanden.“ So genannte Zombie-Unternehmen hätten dank der Corona-Hilfen überlebt. „Jetzt ist aber Zahltag.“ Das sei „keine Delle“, sondern ein anhaltender Trend.

Diese Einschätzung hat auch Rainer Will, Geschäftsführer des Handelsverbands. Keine Trendumkehr in Sicht. Zwar hätten 12.000 heimische Händler sehr erfolgreich Online-Shops installiert. Die wahre Konkurrenz befindet sich aber laut Handelsverband in Fernost. Der chinesische Online-Händler Shein (ausgesprochen wird das She in) ist in China weniger bekannt. Die Wegwerfmode wird in 200 Länder geliefert.

„Diese E-Commerce-Anbieter drängen mit Kampfpreisen und viel Werbung auf unseren Markt, oft ohne Rücksicht auf Konsumentenrechte, Umwelt- und Herstellungsbedingungen.“ Ein Kampf mit ungleichen Waffen, wie Will meint.

Der Kampf zu Hause ist oft jener der Einkaufszentren am Ortsrand gegen die Läden in den Innenstädten. Tirol schneidet bei der Abnahme der Verkaufsfläche oder bei deren Stagnation deshalb besser ab als andere Bundesländer, „weil es in flache-

ren Bundesländern einfacher war, billige Grundstücke am Stadtrand zu kaufen und dort Einkaufszentren zu errichten.“ Tirol habe historisch über lange Zeit gut etablierte Einkaufsstädte. Nichtsdestotrotz sieht Will den Handel

österreichweit „überfordert“. Das hänge mit dem im Vergleich zum Euroraum noch immer doppelt so hohen Inflationsrate in Österreich und den hohen Energiekosten zusammen. „Unsere Energiekosten liegen immer

noch um ca. 50 Prozent höher als vor zwei Jahren. Im Unterschied zur Industrie wurden wir dafür nicht entschädigt.“ Zurück in Innsbruck hat der stellvertretende Fachgruppenob-

mann Immobilienreuhänder Arno Wimmer auch schon bessere Zeiten gesehen. Er erkennt eine „gewisse Normalisierung nach außergewöhnlichen Jahren für die Branche“. In Innsbruck gebe es tatsächlich mehr Leerstand. „In gewissen Stadtteilen wie Wilten oder Pradl tut sich gar nichts und die Geschäfte stehen lange leer.“

Wimmer glaubt auch nicht daran, dass der Einbruch vorübergehend ist. Keine Delle, ein Trend. Früher hätten sich Einkaufszentren in Tirol Mieter aussuchen können, „heute geht das nicht mehr“. Neben den hohen Mieten in den Innenstädten sind oft auch die Öffnungszeiten in den Einkaufszentren ein Problem. Das Personal fehlt. Ebenfalls braucht es aber, um die Flächen abends oder auch samstags länger bespielen zu können.

In Tirol ist in den Jahren des Baubooms viel betoniert worden. Oft Wohnanlagen mit Gewerbeflächen im Erdgeschoß. „Diese Flä-



Foto: Imago



Foto: Reineke/Wiltschko/Beckmann

„In Innsbruck haben wir mehr Leerstand und gewisse Stadtteile wie Wilten oder Pradl, wo sich gar nichts tut und die Geschäfte lange leer stehen.“

Arno Wimmer (GF Re/Max Conterra Gewerbeimmobilien)

chen sind immer ein Thema.“ Die Nachfrage nach Büroflächen sei zwar noch da, aber die Nachfrage nach Handelsflächen schwäche. Wenn die Zahl der Insolvenzen weiter steigt, rechnet Wimmer mit sinkenden Mietpreisen. „Oder es kommen zuerst der Friseursalon und dann das Wettbüro.“

Leerstände sind Gift für die Städte. In Deutschland bangt man nach der Benko-Pleite um die Galeria-Karstadt-Kaufhof-Standorte. Mitten in Berlin hat am Montag eine Karstadt-Filiale bereits mit dem Abverkauf begonnen. „Alles muss raus!“ Diese Schilder sind den Österrern auch sehr bekannt. Zuerst Schnäppchenjagd, dann gehen die Lichter aus.



In der Museumstraße in Innsbruck stehen mehrere Geschäfte leer. Innsbruck hat 117.000 Quadratmeter Handelsfläche. Foto: Rfa Foto



1500 Quadratmeter besiedelte das Möbelhaus Interio in Innsbruck. Die Kette ist insolvent. Die Nachnutzung sollen Büros und Wohnungen sein.

3,3
Prozent betrug 2023 der Leerstand in Innsbruck. Rechnet man die Interio-Pleite dazu, schnellert der Leerstand auf 5 Prozent.

-0,4
Prozent ist die Shopfläche österreichweit kleiner geworden. In Tirol gab es 2022 sogar ein leichtes Plus mit 0,4%.