



© STADTMARKETING WAIDHOFEN/YBBBS

© CONSIO



# Fachmärkte killen Innenstädte

Eine **neue Untersuchung** zeigt am Beispiel **Niederösterreichs** ganz klar, welche verheerenden Auswirkungen Fachmärkte und **Einkaufszentren** am Stadtrand für die Innenstädte haben.

**E**s ist ein altbekanntes Problem. Ein Investor kommt zum Bürgermeister und verspricht ihm das Blaue vom Himmel: Ein neues Fachmarktzentrum bringe allen was: den Bürgern neue Arbeitsplätze, der Gemeinde mehr Steuereinnahmen, mehr Lebensqualität für die Region durch neue Handelsbetriebe, eine höhere Attraktivität für die gesamte Stadt. Wer kann da schon widerstehen? Doch die Realität sieht anders aus. Wie verheerend sich Neuanordnungen von Einkaufs- oder Fachmarktzentren auf die heimischen Städte in der Praxis auswirken, lässt sich nun aus einer neuen Studie des Stadt- und Regionalentwicklungsberaters CIMA ersehen. Im Auftrag der Wirtschaftskammer Niederösterreich hat CIMA die Entwicklung der Handelslandschaft und der Kaufströme im größten Bundesland Österreichs durchleuchtet. Erstmals durchgeführt wurde die »Kaufkraftstrom- und Einzelhandelsstrukturuntersuchung« (so der sperrige offizielle Name) bereits im Jahr 2006, sieben Jahre danach folgte nun die zweite Auflage. So konnten die Experten von CIMA genau nachzeichnen, wie sich die einzelnen Standorte in diesem Zeitraum entwickelt haben. In Summe wurden 70 Städte und Gemeinden untersucht. Und die Ergebnisse sprechen eine klare Sprache – und lassen sich vermutlich eins zu eins auf alle anderen Bundesländer umlegen.

**Einkaufszentren wachsen – Stadtkerne schrumpfen.** Das viel beschworene Flächenwachstum durch neue Einkaufszentren ist in Wirklichkeit eine Flächenverlagerung: Zwar kamen seit 2006 in Niederösterreich ca. 150.000 m<sup>2</sup> an neuer Verkaufsfläche in Einkaufs- und Fachmarktzentren dazu, was einem Wachstum um rund 20 % gleichkommt. Im gleichen Zeitraum wurden jedoch in Innenstädten und Ortszentren Verkaufsflächen in einer Größenordnung von fast 100.000 m<sup>2</sup> stillgelegt. Netto ist die gesamte Verkaufsfläche im Bundesland damit laut CIMA nur um 54.000 m<sup>2</sup> gewachsen. Bei aktuell rund 2,81 Mio. m<sup>2</sup> Gesamtfläche entspricht das per Saldo einem Zuwachs um nur 2 %.

Besonders stark war der Rückgang der Verkaufsfläche in den Innenstädten jener Städte, in denen zeitgleich neue Fachmarktzentren eröffnet wurden. Dramatische Beispiele gibt es genügend: In der Bezirkshauptstadt Bruck/Leitha südöstlich von Wien etwa hat das Shopping Bruck die Karten völlig neu gemischt. Die erste Fachmarktzeile ging 2001 in Betrieb, so richtig Gestalt nahm das Center aber erst mit den Ausbaustufen 2007 und 2008 an: Seit der ersten CIMA-Untersuchung im Jahr 2006 wuchs die Verkaufsfläche an der Peripherie der 7.700-Einwohner-Stadt um 14.000 m<sup>2</sup>. Im Gegenzug ging die Geschäftsfläche in der Innenstadt um 21,3 % zurück. Heute gibt es zwar 87 Geschäfte an der Peripherie, im Stadtzentrum haben dafür noch ganze 49 Betriebe überlebt.

Zweites Beispiel: Waidhofen/Thaya, wo im Sommer 2012 der Thayapark der Immobiliengruppe Consio eröffnet wurde. Mit ihm entstanden mehr als 10.000 m<sup>2</sup> neue Fläche mit Ankermietern wie Müller Drogerien, Fussl Modestraße, Takko, Deichmann, C&A und Eurospar. Während in der Peripherie 14 Geschäfte neu aufsperrten, haben in der Innenstadt 19 Geschäfte ihre Türen für immer geschlossen. Die Zahl der Innenstadtshops ging damit seit 2006 um 30 % zurück. Deckungsgleich die Situation in Neunkirchen, einer Bezirkshauptstadt mit immerhin 12.000 Einwohnern. Seit Ende 2011 vor den Toren der Stadt der Panoramapark eröffnet wurde, sind dort u. a. Billa, Deichmann, DM, New Yorker, Intersport, Libro und sogar eine Sparkassenfiliale zu finden. Allesamt Geschäfte, die auch in einer Innenstadt daheim sein könnten. Und zu einem beträchtlichen Teil waren diese vor der Eröffnung des Fachmarktzentrens auch tatsächlich in der City angesiedelt. Heute ist das anders: Während an der Peripherie 17 Shops neu eröffnet haben, haben in der Innenstadt 21 Geschäfte die Segel gestrichen. Wie in Waidhofen/Thaya hat das neue Center vor den Toren der Stadt für die Bewohner also nicht mehr Geschäfte und mehr Auswahl gebracht, sondern weniger. Ähnliche Erfahrungen gibt es aus Hollabrunn, wo die Fußgängerzone seit Eröffnung des »Kauf ein Hollabrunn« ebenso verwaist ist wie die Innenstadt von Melk seit der Eröffnung des Löwenparks. Die Zahlen sprechen auch in diesen Fällen eine klare Sprache, doch der Platz reicht hier nicht aus.



Der Löwenpark in Melk ist eine attraktive Einkaufsdestination. Doch die Innenstadt hat in den letzten Jahren 16 % ihres Umsatzes abgeben müssen.



Ein positives Beispiel von geglückter Innenstadtentwicklung: Waidhofen/Ybbs

**Nur jeder vierte Euro fließt in die Innenstadt.** Wir sprechen hier übrigens nicht von großflächigen Einkaufszentren auf der grünen Wiese. Diese dürfen ja laut der niederösterreichischen Raumordnung bereits seit 2005 nicht mehr neu gewidmet werden. Alle genannten Fachmarktzentren sind in wenigen Minuten fußläufig von der jeweiligen Innenstadt aus erreichbar. Die meisten Kunden fahren trotzdem mit dem Auto hin – und wieder nach Hause.

Nach Jahrzehnten der Flächenexpansion ist heute landesweit schon die deutliche Mehrzahl der Verkaufsflächen an den Ortsrändern situiert. »Nur mehr knapp ein Viertel der Einzelhandelsumsätze wird in den Ortszentren bzw. Innenstädten realisiert«, erklärt Stefan Lettner, Hauptverfasser der Untersuchung. Auch bei den mittelfristigen Bedarfsgütern, zu denen neben Bekleidung und Schuhen auch Sortimente wie Bücher, Spielwaren und Sportartikel zählen, hat sich das Verhältnis seit der letzten Untersuchung umgedreht: Nur noch 42 % der Umsätze in diesen Handelsbereichen werden in den Stadtzentren lukriert, während bereits 58 % an der Peripherie erzielt werden. Seit der ersten CIMA-Untersuchung 2006 ist der Umsatz mit diesen Gütern an der Peripherie um 17 % gestiegen, in der Innenstadt jedoch um mehr als 7 % gesunken. In den erwähnten Beispielstädten Melk und Bruck/Leitha liegt der Umsatzanteil der Innenstadt über alle Bedarfskategorien hinweg heute bei nur noch 15 bzw. 16 %. Schlusslicht in der Landeswertung bei dieser Kennzahl ist übrigens Horn mit einem Innenstadtanteil von 11 % – doch die Waldviertler Bezirkshauptstadt hatte ihre riesige Fachmarkt-Agglomeration bereits vor der ersten CIMA-Untersuchung, darum ist hier die Entwicklung der letzten Jahre nicht mehr so dramatisch.

Erwartbarerweise – und auch das lässt sich aus dem CIMA-Bericht klar herauslesen – sind es die unternehmergeführten, in der Region verwurzelten Betriebe, die aufgeben, während die großen, uniformen Filialisten neu zuziehen. Dabei werden erstere in der Studie nicht nur als »der besondere Reiz unserer Einkaufsstädte im sonst allzu faden Branchenmix« bezeichnet. Zusätzlich zeichnen sich die Innenstadtgeschäfte auch durch eine nachweislich höhere Flächenproduktivität und Personaldichte aus.

**Positive Beispiele: Tulln und Waidhofen/Ybbs.** Gibt es auch positive Beispiele? Ja – wenn auch wenige. Tulln etwa hatte zum Zeitpunkt des ersten CIMA-Berichts 2006 mit großen Problemen zu kämpfen. 70.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an der Peripherie (!) standen damals gerade 17.000 m<sup>2</sup> in der Innenstadt gegenüber. Daraufhin wurde am Hauptplatz in mühevoller Kleinarbeit das Einkaufszentrum Rosenarcade entwickelt. Die Konsequenz: Die Verkaufsfläche in der Innenstadt ist seit 2006 um 60 % gewachsen, jene an der Peripherie hat auf hohem Niveau stagniert. Doch die zusätzlichen Geschäfte in der Innenstadt

führten im Gegensatz zu den erwähnten Fachmarkt-Ansiedlungen zu keinen Schließungen in der City: Die Zahl der dort ansässigen Betriebe ist in Summe um 21 auf 134 gestiegen. Und noch wichtiger: Die Umsätze in der Innenstadt haben seit 2006 (bereinigt) um 20,6 % zugelegt. Die Kaufkraft-Eigenbindung im Bezirk Tulln ist um 7,7 Prozentpunkte auf 75 % gestiegen, besonders der Abfluss in Richtung Krems und SCS konnte drastisch reduziert werden. Zweites positives Gegenbeispiel ist Waidhofen/Ybbs. Auch diese Stadt hatte bei der ersten CIMA-Untersuchung mit Problemen zu kämpfen. Der Leerstand in der Innenstadt hatte die kritische Schwelle von 20 % erreicht. Doch ein aktives Citymanagement, Mietbeihilfen, Sanierungsförderungen und weitere Maßnahmen brachten eine Trendumkehr. Zwar gelang es nicht wie in Tulln, ein innerstädtisches Einkaufszentrum als neuen Magneten zu entwickeln, doch die Stadt verweigerte sich allen Avancen jener Einkaufszentrenentwickler, die um Flächen am Stadtrand buhlten. Expansionswillige Unternehmen mussten sich deshalb wohl oder übel in der Innenstadt ansiedeln. Die Folge: Die Verkaufsfläche in der Innenstadt wuchs gegenüber 2006 um 12 %, heute steht fast kein Geschäftslokal mehr leer. Die Kaufkraft-Eigenbindung im Bezirk stieg um 5 % auf 66 %, die Abflüsse Richtung Amstetten gingen spürbar zurück. Und Einkaufszentrum am Stadtrand gibt es in der 11.400-Einwohner-Stadt immer noch keines.

»Diese Beispiele zeigen, wie man eine Innenstadt als Wohnzimmer für die Bevölkerung erhalten kann«, erklärt CIMA-Experte Stefan Lettner im Gespräch mit der Textil Zeitung. »Man muss versuchen, die Geschäfte in die Innenstadt zu bekommen, anstatt in die Peripherie.« Was in Tulln und Waidhofen/Ybbs funktioniert hat, könne anderswo genauso gelingen. »Aber das muss generalstabsmäßig geplant sein und braucht konzertierte Aktionen.« Angesprochen sind politische Entscheidungsträger, Hausbesitzer und Handelsbetriebe. »Nur die Gemeinde alleine wird es nicht richten können, umgekehrt ist auch ein williger Hausbesitzer aufgeschmissen, wenn ihn die Gemeinde nicht unterstützt. Man muss die gesamte Bevölkerung einbinden und für das Thema begeistern. Man muss ganze Straßenzüge gemeinsam an einen Tisch bringen, und man muss selbstverständlich Geld in die Hand nehmen.« Viel Zeit bleibe jedenfalls nicht mehr, so Lettner: »Schon 2006 haben wir dramatische Zahlen über die Leerstände in den Innenstädten vorgelegt, seither hat sich die Lage nochmals dramatisch verschlechtert. Wenn man die Kultur erhalten will, in der wir heute leben, muss man dem Thema Innenstadt endlich Priorität einräumen. Touristen lieben Österreich für seine romantischen Städte, und wir sehen ihnen beim Verfall zu. Unsere Kultur steht auf dem Spiel!«

Die CIMA-Untersuchung ist unter <https://www.wko.at/Content.Node/branchen/noe/KANO.html> erhältlich.

MF