

# 42 von 618 Geschäften



Die Leerstandsrate in der Salzburger Innenstadt ist seit 2019 um fünf Prozent gestiegen. Von den anderen Landeshauptstädten weist nur Klagenfurt einen höheren Wert auf.

STEFANIE SCHENKER

**SALZBURG-STADT.** Der pandemiebedingte Rückgang im Städtetourismus schlägt sich auch in anderen österreichischen Innenstädten nieder. Aber: In Salzburg liegt die Innenstadt-Leerstandsrate nun über dem österreichweiten Durchschnitt von 6,1 Prozent. Zum Vergleich: In der Wiener City – ebenfalls eine Touristenhochburg – stieg die Leerstandsrate von 3,4 Prozent auf 4,5 Pro-

zente im Umbau befinden, dann standen in der Salzburger Innenstadt laut Standort+Markt-Studie im Herbst 2021 4900 Quadratmeter Verkaufsfläche in 42 Shops leer. Das sind sieben Prozent der Verkaufsfläche und noch einmal 1900 Quadratmeter mehr als im Pandemiejahr 2020. 1400 Quadratmeter stehen in A-Lage leer. Verschwunden sind vor allem Bekleidungsfilialisten wie Hallhuber, Jack Wolfskin, Salamander oder Massimo Dutti.

**In der Innenstadt stehen 4900 m<sup>2</sup> Flächen leer.**

Hannes Lindner, Standort+Markt Bild: S+M



zent vergleichsweise moderat. In Graz beträgt die Leerstandsrate in der Innenstadt aktuell 4,1 Prozent, in Linz fünf Prozent und in Innsbruck 2,4 Prozent.

Andreas Gfrerer, der Obmann des Altstadtverbands und Eigentümer des Hotels Blaue Gans in der Getreidegasse, kann in der Entwicklung kein Problem erkennen. Sechs Prozent Leerstand habe man 2021 zwar auch in einer eigenen Untersuchung festgestellt, aber: „Das ist nicht repräsentativ. Es handelt sich dabei um einen historischen Wert aus dem Vorjahr, als die Pandemie voll gebissen hat.“ Zudem zähle es auch als Leerstand, wenn ein Geschäft gerade umgebaut werde – und: Seither habe sich viel getan. Die Leerstandszahl sei somit nicht mehr aussagekräftig.

Zählt man auch jene Flächen zum Leerstand hinzu, die sich ge-

Der Abzug des spanischen Modeunternehmens hat am Kranzmarkt eine große Leere hinterlassen – der ehemalige Massimo-Dutti-Flagship-Store hatte sich auf mehr als 550 Quadratmeter und auf drei Etagen erstreckt. Nach wie vor stehen die Flächen leer – so wie auch ein benachbartes Geschäft. Wann im bereits vor der Pandemie geschlossenen früheren Schuhhaus Denkstein neues Leben einkehren wird, ist noch offen. Dem Vernehmen nach soll dort ein Hugo-Boss-Shop entstehen.

Beim Filialflächenanteil liegt die Salzburger Innenstadt mit 52,2 Prozent der Gesamtverkaufsfläche von 71.600 Quadratmetern (inklusive Gastronomie und Dienstleistung) deutlich unter dem Durchschnitt österreichischer Primärstädte (74,2 Prozent). In Anbetracht der Pande-

## stehen leer

mie – und der ausbleibenden kaufkräftigen internationalen Touristen – hätten einige Global Player die Reißleine gezogen, sagt Hannes Lindner von der Standort+Markt BeratungsgesmbH. Ausnahmen gibt es aber auch – so hat etwa das italienische Modelabel Max Mara im Sommer 2021 einen Flagship-Store in der Getreidegasse eröffnet. In größerem Stil kämen internationale Großkonzerne wohl erst wieder zurück, wenn auch der internationale Städtetourismus wieder zurück ist, vermutet Wolfgang Maislinger, Geschäftsführer von Hölzl & Hubner Immobilien.

Die Entwicklung schlägt sich auch auf die Mietpreise nieder. Nach Jahren des Anstiegs gehen sie seit 2020 wieder zurück. Statt früher 135 Euro netto pro Quadratmeter (bei 100 Quadratmetern Shopfläche) zahle man in A-Lage jetzt 120 Euro netto, schildert Standort+Markt-Studienautor Matthias Redlinghofer. Je nach Shopgröße bewege man sich sogar dort, wo früher 150 bis 200 Euro gezahlt wurden, in Richtung 100 Euro pro Quadratmeter, ergänzt Maislinger. Für Vermieter habe es definitiv schon bessere Zeiten gegeben. Und: Mit Fortdauer der Pandemie könnte sich diese Entwicklung festigen. Denn letztlich bestimme der Markt den Preis.

Die Folge: Vermieter zeigen zunehmend Flexibilität, Mietverträge sind oftmals kürzer als früher und beinhalten Mietanpassungen. Auch wenn die Preise für Einheimische immer noch hoch seien, biete die Entwicklung gerade für sie Chancen, sich Flächen in Toplagen in der Altstadt zu sichern – was ja auch mehrere Unternehmerinnen und Unternehmer getan haben. So entstanden etwa am Alten Markt neue Geschäfte einheimischer Unternehmerinnen, am 1. April wird dort

auch eine neue Osteria eröffnen und auch in der Kaigasse und der Judengasse ist viel Neues entstanden.

Das blieb auch bei Hannes Lindner von der Standort+Markt BeratungsgesmbH in Baden nicht unbemerkt. Als gebürtiger Salzburger freue es ihn, dass es in seiner Heimatstadt Unternehmer wie die Familie Gehmacher gebe, die frei gewordene Flächen mit eigenständigen Geschäften belebe und die Innenstadt so auch für das einheimische Publikum wieder geöffnet habe. „Das ist wirklich ein Segen für die Salzburger Innenstadt“, betont Lindner.

Matthias Redlinghofer sieht in der Salzburger Innenstadt trotz Leerstandsrate von 6,6 Prozent immer noch Potenzial für zusätzliche innerstädtische Verkaufsflächen. Denn gemessen an seinen 155.000 Einwohnern weise Salzburg vergleichsweise geringe innerstädtische Handelsflächen auf. Dafür ist der Anteil der Gastronomie (29 Prozent im Branchenmix) – ein typisches Merkmal für touristisch ausgelegte Innenstädte – der höchste Wert in der ganzen Studie. Flächenmäßig wird die Gastronomie in der Salzburger Innenstadt nur von der Wiener City übertroffen.

Die Fluktuationsrate bei den Geschäften in der Salzburger Innenstadt ist mit 12,5 Prozent zwar hoch, aber etwas niedriger als im Österreich-Schnitt (13,4 Prozent). Bemerkenswert – und damit ist Salzburg nicht allein: In A-Lage – das sind in Salzburg Getreidegasse, Kranzmarkt, Alter Markt, Sigmund-Haffner-Gasse, Universitätsplatz und Judengasse – ist die Fluktuation bei den Shopflächen besonders hoch. Sie beträgt dort 13,1 Prozent, im Schnitt österreichischer Primärstädte beträgt die Fluktuationsrate in A-Lagen 14,4 Prozent.

## LEO



„Immer mehr Läden in der Salzburger Altstadt sind verwaist. Die Landesregierung sollte darüber nachdenken, ob sie die Leerstandsabgabe nicht von Wohnungen auf Geschäftslokale ausdehnen möchte.“

### Reparaturen: Land steigt aus Förderung aus

Ab April gibt es den Bonus vom Bund. Bis zu 200 Euro möglich.

**SALZBURG, WIEN.** Ende 2019 startete das Land Salzburg den Reparaturbonus – und förderte die Aktion seither mit rund 1,5 Millionen Euro. 22.500 Anträge für Reparaturen wurden bewilligt und ausbezahlt. Im Durchschnitt erhielten Antragsteller 75 Euro, um der kaputten Kaffeemaschine, dem Bildschirm mit Macken oder dem streikenden Geschirrspüler eine zweite Chance zu geben. Mit 31. März endet die Aktion nun. Anträge können noch bis spätestens 31. Mai eingereicht werden. Ab April gibt es dann eine Bundesförderung. Der Reparaturbonus wird österreichweit ausgerollt. Zukünftig sind bis zu 200 Euro an Förderung möglich.

### Günstigeres Öffi-Ticket für Jüngere

Die Jahreskarte für unter 26-Jährige kostet künftig 274 Euro.

**SALZBURG.** Nach der Vergünstigung der regulären Jahreskarte für alle öffentlichen Verkehrsmittel im Bundesland mit Jahresbeginn von 595 auf 365 Euro, des vormaligen Edelweiß-Tickets für Seniorinnen und Senioren von 299 auf 274 und der Einführung eines Studierenden-Semestertickets um 137 Euro dreht das Land weiter an der Kostenschraube. Ab 1. Juli ist das „Klimaticket U26“ um 274 Euro für alle unter 26-Jährigen verfügbar. Wer bereits im Besitz einer Jahreskarte für Bus und Bahn um 365 Euro ist, kann umsteigen. Eine Rückerstattung der anteiligen Kosten werde ab 1. Juli möglich sein, teilte das Land am Sonntag mit.

### SPÖ fordert mehr Prüfer für den Landesrechnungshof

**SALZBURG.** Mit dem Bericht zu stärken. Der Rechnungshof ver-

füge über 15 Dienstposten, Kärnten habe 23, heißt es im Antrag, der am Mittwoch in der Ausschusssitzung des Landtags behandelt wird. Darin fordert die SPÖ, den Personalstand auf 20 (ohne Direktor) aufzustocken. Darüber hinaus verlange man von der Landesregierung, „sich öffentlich und explizit vor dem Landtag zum Landesrechnungshof als oberstes, weisungsfreies und unabhängiges Kontrollorgan des Landtags zu bekennen“.