

„Leerstände sind im normalen Bereich“

Händler bangen aber um die Attraktivität und Anziehungskraft der Innenstadt

Von Veronika Maucher

Bis auf wenige Leerstände ist die Innenstadt derzeit gut aufgestellt. In der 1A-Lage zwischen Dreifaltigkeitsplatz, Ländtor und Narrenbrunnen gibt es laut ILL-Vorsitzendem Christoph Jeschke mehr Nachfrage als Angebot – und das, obwohl die Mieten laut dem Leiter des Amts für Liegenschaften und Wirtschaft, Johann Winklmaier, eher im oberen Bereich sind. Auch in den Gassen sind die meisten Läden besetzt. Sorgen machen sich manche Geschäftsleute dennoch: um die Neustadt etwa, und darum, was passiert, wenn die Konjunktur wieder nachlässt.

„Die Welt ist zurzeit in Ordnung“, sagt Winklmaier. Besonders die Top-Lage in der Altstadt sei komplett vermietet und erfreue sich großer Nachfrage. „Dort kann man die Läden schneller vermieten, als sie gekündigt werden.“ Auch Jeschke ist recht zufrieden. Die Innenstadt sei gut aufgestellt und habe unter den vielen Fachmärkten auf der grünen Wiese um die Stadt herum nicht gelitten. Dass dies auf Dauer so bleibt, zweifeln manche aber an: Armin Dantl, Inhaber des „Alpenstrand“ in der Neustadt, befürchtet, dass es in Landshut irgendwann ähnliche Entwicklungen geben könnte wie beispielsweise in Ingolstadt: „Dort wurde alles in Shopping- und Outlet-Malls dezentral verfrachtet. Alles, was Rang und Namen hat, wandert aus der Innenstadt dorthin ab.“

Teure Mieten in 1A-Lage

Die 1A-Lage hat aber auch ihren Preis: „Warum sind die kleinen Fachgeschäfte in den Gassen? Weil man dort die Pacht erwirtschaften

kann“, sagt Olaf Minet. Ihm gehören die beiden Schokoladen- und Pralinen-Geschäfte „Chocolat“ in der Gras- und Schirmgasse. „In den Seitenstraßen ist die Pacht in Ordnung.“ Laut Jeschke sind die Landshuter Mietpreise aber angemessen: „Wir sind beispielsweise unter Rosenheimer Niveau. Und verglichen mit Städten im Ruhrgebiet ist es bei uns perfekt.“

Die Leerstände in den Gassen

und der Neustadt sind laut Winklmaier im normalen Bereich: „Das ist die übliche Fluktuation.“ Oftmals scheitert die Neuvermietung eines Ladens nicht an der Nachfrage, sondern an den Ansprüchen der Mieter: „Das sind meist denkmalgeschützte Gebäude, da ist es schwer, Änderungen vorzunehmen.“ Minet präzisiert: kleine Ladenflächen, kleine Schaufenster, keine Parkplätze, niedrige Räume,

schmale und dafür sehr lange Räumlichkeiten, keine Lagerflächen und bisweilen auch feuchte Keller – dies alles erschwere das Führen eines Geschäfts.

Sorgenkind Neustadt

Die Neustadt ist Minets besonderes Sorgenkind. Besonders der hintere Teil ab dem Kriegerdenkmal habe viel zu wenig Frequenz. Das wiederum wirke sich auf die Laufkundschaft in den Gassen negativ aus: „Wir sind die Bewegungsmelder.“ Sein Geschäft in der Grasgasse werde viermal mehr frequentiert als das in der Schirmgasse – ein deutliches Zeichen dafür, wo mehr Leute vorbeilaufen.

Dantl weist darauf hin, dass man die Leerstände in den Gassen und der Neustadt relativ sehen muss: „Wir haben zurzeit Hochkonjunktur und der Abschwung kommt erst wieder. Und damit werden sich die Leerstände – sprich Insolvenzen – mehren.“ Sorgen machen sich er und Minet auch um das, was nachkommt. „Die Altstadt gleicht sich anderen Städten halt immer mehr an, überall die gleichen Geschäfte“, sagt Minet. In den aufgegebenen Läden siedle sich nichts Besseres an, sie würden meist gefüllt mit Billigläden oder Geschäften, wie es sie schon zimal gebe, sagt Dantl.

Dass auf diese Weise die Altstadt immer mehr an Attraktivität und Anziehungskraft verlieren werde, sei ein altbekanntes Thema, dass die Stadtväter wohl nicht richtig wahrnahmen. „Hier wird immer vom ewig jammernden Händler geredet – den es aus den besagten Gründen bald nicht mehr geben wird und dessen individuelle Produkte ersetzt werden durch die von weltweit einheitlichen, uniformierten Großfilialisten.“

Das steht leer



Grasgasse 327: Das Gebäude bietet 243 Quadratmeter Gewerbefläche auf zwei Etagen. Im Erdgeschoss ist die Ladeneinheit 185 Quadratmeter groß. Das Obergeschoss könnte mit 58 Quadratmetern als Lager dienen. Die monatliche Miete beträgt 3200 Euro plus Nebenkosten (377 Euro) und Mehrwertsteuer. Das Gebäude steht seit knapp eineinhalb Jahren leer.

Das Problem: Für viele Interessenten ist es zu groß und die Fläche im ersten Stock überflüssig. Ohne Umbau ist eine Wohnfläche nicht möglich. Außerdem kommt man nur durch das Erdgeschoss in die erste Etage hinauf.



Schirmgasse 264: Das leerstehende Restaurant hat eine Gesamtfläche von 140 Quadratmetern. Der 100 Quadratmeter große Gastraum bietet Platz für circa 60 Gäste. Die restlichen 40 Quadratmeter Nebenfläche teilen sich eine voll ausgestattete Küche, ein Kühlraum und der Keller. Der Pachtpreis beträgt monatlich 3000 Euro warm zuzüglich Mehrwertsteuer.

Das Problem: Die Verpächter haben genaue Vorstellungen von dem zukünftigen Pächter. Nicht nur die Chemie zwischen beiden Parteien muss stimmen. Auch der Gastronomiebetrieb selbst sollte ein gehobener sein. -db-