

# Die Angst vor der gähnenden Leere

Autor(en): **Loher, Marion**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Saiten : Ostschweizer Kulturmagazin**

Band (Jahr): **25 (2018)**

Heft 274

PDF erstellt am: **14.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-884185>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# Die Angst vor der gähnenden Leere

Verstaubte Regale statt bunte Bücher-Auslagen, blinkende LED-Bildschirme statt Schaufensterpuppen, Trostlosigkeit statt emsiges Treiben: In der St.Galler Innenstadt stehen zahlreiche Geschäfte leer. Liegt es an den Mieten, am Online-Shopping oder am Einkaufstourismus? Eine eindeutige Antwort gibt es nicht.

TEXT: MARION LOHER, BILDER: CLAUDIO BÄGGLI

Pino Stinelli hat genug. Der St.Galler kann dem Lädelersterben in seiner Stadt nicht mehr tatenlos zusehen und hat vor eineinhalb Jahren die Facebook-Seite «Freie Ladenlokale St.Gallen» aufgeschaltet. Hier dokumentiert er jede Ladenschliessung und jede Umnutzung in der Innenstadt. Aktuelles Beispiel: Der Umzug des Migros Marktes von der Kursana in den Spisermarkt. Zurück bleiben am Spisertor-Kreisel eine mehrere hundert Quadratmeter grosse, ungenutzte Ladenfläche – und leere Schaufenster, kahle Wände, verstaubte Regale. Unattraktiv, öde, trostlos. «Mit dem Wegzug der Migros haben sich auch die Passantenströme im Lindebühl verändert», sagt Pino Stinelli. «Es verkehren dort viel weniger Leute.»

Mit der Auflistung im Internet hat er begonnen, weil ihn die Stadt interessiert und ihm «nicht egal ist, was mit ihr geschieht». Mittlerweile dürften es ungefähr 150 freie Ladenlokale sein, die auf seiner Seite zu finden sind. In den Kommentarspalten wird heftig diskutiert. Kritisiert werden vor allem die «hohen Mieten». Die Rede ist von «unfairen und geldgierigen Vermietern».

## Der Wind hat gedreht

Die «Schweiz am Wochenende» hat im vergangenen September eine Auswertung veröffentlicht, die zeigt, dass die Leerstände in der Schweiz auf einen neuen Rekordwert gestiegen sind. Gemäss Statistik mussten 2016 für 4130 Läden neue Mieter gefunden werden. Das sind zwei Prozent mehr als im Jahr davor. Zum Vergleich: 2012 wurden lediglich 1570 Läden ausgeschrieben – nicht einmal halb so viele. Meta-Sys, ein Anbieter von Immobiliendaten, hat seit 2004 systematisch erfasst, wo in der Schweiz wie viele Läden online ausgeschrieben sind. Die Stadt St.Gallen liegt mit zwölf Prozent im Mittelfeld, Spitzenreiter sind Amriswil-Romanshorn (19 Prozent) und Kreuzlingen (17 Prozent).

Ist der Mietzins tatsächlich der Hauptgrund für das Lädelersterben in St.Gallen? «Bisher hat der Markt funktioniert und die Mieter waren bereit, diesen Mietzins zu bezahlen», sagt Pino Stinelli. Inzwischen aber hat sich der Wind gedreht. «Kleingewerbe und Detailhandel sind unter Druck, was auch mit dem Online-

Shopping und dem Einkaufstourismus zu tun hat.» Durch diesen Strukturwandel verschwänden Branchen wie Elektrofachhandel, Radio- und TV-Geschäfte oder Plattenläden aus der Innenstadt. Neue Geschäftszweige wie Nagelstudios oder Handyreparatur-Geschäfte könnten diesen Verlust nicht auffangen.

Warum nicht einfach den Mietzins senken?

Viele Hauseigentümer wehren sich laut Pino Stinelli lange gegen eine Mietzinsreduktion. Denn: «Wird der Zins tiefer, sinkt auch der Wert der Immobilie – was sich auch auf die Höhe der Hypothek auswirken kann.»

Pascal Küng leitet bei der HEV Verwaltungs AG unter anderem die Abteilung Immobilienschätzungen und ist Mitglied der Geschäftsleitung. Für ihn sind nicht ausschliesslich die Mieten schuld am Lädelersterben. «Auch das Kaufverhalten der Menschen hat sich stark verändert», sagt er. Ausserdem lasse sich der Mietzins nicht einfach so senken. «Er ist von verschiedenen Faktoren wie den (Rendite-)Vorstellungen der Eigentümer abhängig. Eine Senkung der Mietzinsen hat Einfluss auf den Wert der Liegenschaft, was auch die Höhe der Fremdfinanzierung beeinflusst.»

Die Politische Gemeinde St.Gallen ist auch Eigentümerin von Ladenflächen. Von wenigen, wie Serafina De Stefano, Leiterin des städtischen Liegenschaftsamts, sagt: «Unsere Flächen sind alle vermietet, wobei es sich um langjährige Mieter handelt.» Subventionierte Liegenschaften respektive Ladenflächen gebe es keine. «Es ist jedoch möglich, dass die Miete von einzelnen Geschäften etwas tiefer ist als der Markt. Hier handelt es sich aber, wie gesagt, um langjährige Mieter», sagt De Stefano. «Bei den Mieten richten wir uns nach dem Marktpreis, agieren aber nicht mietzinstreibend.»

## «Stadt braucht diesen Anschub»

Ralph Bleuer ist Präsident von Pro City, dem Verband der Detailhändler in der Stadt St.Gallen. Für ihn, der als Geschäftsführer von Markwalder Papeterie und Büroeinrichtungen selber im Detailhandel tätig ist, hat das Lädelersterben «nicht bloss eine Ursache». Die Gründe für eine Ladenschliessung seien von Geschäft zu Geschäft verschieden. «Die einen finden keinen Nachfol-

ger, bei den anderen ist es die wirtschaftliche Situation und bei wieder anderen sind es die Mieten», sagt er. Fakt aber ist, dass sich die Situation im Detailhandel seit dem Frankenschock vor gut drei Jahren verschärft und die Publikumsfrequenz verändert hat. «Leider kaufen heute viele lieber online ein oder gehen ins benachbarte Ausland.» Was tun?

Eine Frage, mit der sich auch das Forum «Zukunft St.Galler Innenstadt» beschäftigt. Erste Ideen, wie die Abwärtsspirale gestoppt werden kann, hat die Projektgruppe, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Stadt, der Standortförderung, von Verbänden, Organisationen und Institutionen, im Juli 2017 präsentiert. Es wurden zehn Massnahmenfelder beschlossen, die nun mit einem Projektbeschrieb definiert sind. Dabei tauchen Begriffe wie City-Manager, Smart Mobility als Attraktion oder Zwischennutzungen auf.

Ralph Bleuer vertritt die Detailhändler in der Projektgruppe und betreut zwei Massnahmenfelder. «Die Stadt braucht diesen Anschlag», ist er überzeugt. Die ersten Ergebnisse der bearbeiteten Massnahmenfelder sollen in diesem Frühling vorgestellt werden.

### Es geht auch anders

Dass es auch kulante Vermieter respektive Eigentümer gibt, zeigt das Beispiel von Pino Stinelli. Während rund eines Monats, also bis Weihnachten, durfte er zusammen mit weiteren Partnern das ehemalige Ladenlokal von Fricker Shoes an der Neugasse für einen Pop-up Vintage Market von «Klang und Kleid» zwischennutzen. Nebenan gastierte «Knecht Ruprecht», ebenfalls nur im Dezember. «Die Eigentümerin kam uns bei der Miete sehr entgegen», sagt Pino Stinelli.

Das Gebäude gehört der Risalit AG Immobilien. Die Eigentümerin sagt auf Anfrage: Die Kündigung des Schuhladens sei «ein Schock» gewesen. Zum ersten Mal seit über 25 Jahren standen die Räume leer. «Doch leerstehende Geschäfte sind schlecht: für uns, für das Haus, für die Gasse. Deshalb haben wir uns für die Zwischennutzung entschieden», so die Eigentümerin. Geld wird sie damit nicht verdienen, das weiss sie. «Aber wir finden die Idee der Zwischennutzung eine gute Sache.» Pino Stinelli und «Knecht Ruprecht» mussten für ihren Pop-up Store lediglich die Nebenkosten tragen.

Noch sind viele Liegenschaftsbesitzer skeptisch gegenüber Zwischennutzungen. Sie befürchten einen höheren Bewirtschaftungsaufwand, da die Mieter durchschnittlich alle paar Monate wechseln. Dennoch kann gerade für Ladenlokale, bei denen sich ein längerer Leerstand abzeichnet, eine Zwischennutzung eine gute Alternative sein. Da ist die Flexibilität der Vermieter gefragt. Aber auch die Behörden müssten flexibler werden, findet Pino Stinelli. «Bürokratie und Überregulierung machen es einem hier nicht leicht, freie Ladenlokale umzunutzen, für immer oder auch nur spontan und für eine befristete Zeit.»

---

Marion Loher, 1977, ist freie Journalistin in St.Gallen.





