



Die Hauptstraße bleibt einer der beliebtesten Einzelhandelsstandorte. Foto:Alex

Hauptstraße fast so stark wie die Planken

Passantenzählung: Heidelberg wird stärker, Mannheim wird schwächer – Beide bleiben gute Lagen

Von Micha Hörnle

Die Mannheimer Planken haben den Ruf, ein stärkerer Einzelhandelsstandort zu sein als die Heidelberger Hauptstraße. Allein gemessen an der Zahl der Passanten ist dieses Urteil nicht mehr gerechtfertigt, denn mittlerweile liegen beide Einkaufsstraßen fast gleichauf: Wie jedes Jahr hatte die Frankfurter Immobilienberatung JLL an einem Samstag – es war der 29. März – von 13 bis 14 Uhr die Leute gezählt: in Mannheim vor Engelhorn, in Heidelberg vor der Neugasse. Hier waren es 6065 Personen, dort 6415, damit belegten beide unter den 170 untersuchten deutschen Städten die Plätze 38 und 35. Im letzten Jahr lagen sie noch klar auseinander: In der Hauptstraße wurden 5100, auf den Planken 6300 Flaneure gezählt (Platz 43 bzw. 26).

Man muss der größeren Nachbarstadt nicht übel wollen, aber die Planken haben schon mal deutlich mehr Besucher gesehen, wie sich Magnus Danneck von JLL erinnert: „Zwischen 2004 und 2007 wurden vier Mal hintereinander mehr als 10 000 Per-

sonen gezählt.“ Dann kam ein Absturz um 3000 Passanten, den sich Danneck auch nicht erklären kann; seitdem sieht er Mannheim „bei Werten um die 7000 stabil“. Tatsächlich liegen die jüngst ermittelten 6415 Personen auf den Planken deutlich unter dem Schnitt der letzten zehn Jahre (8164), anders sieht es in Heidelberg aus: Aktuell waren es 6065 Personen, 5590 im Schnitt der Jahre 2005 bis 2014. Zwar gab es durchaus auch in Heidelberg schon einmal bessere Werte (wie 2010 mit 6315 Personen), aber Danneck sieht hier „einen sehr positiven Aufwärtstrend“.

Abschreiben will der Experte die Planken trotzdem nicht: „Die Passantenfrequenz ist ja nicht das einzige Kriterium für die Attraktivität eines Einzelhandelsstandorts – hinzu kommen noch die Spitzenmiete, die Kaufkraft, die Größe oder die Zentralität. Und gerade bei der Spitzenmiete steht Mannheim super da, die Stadt erreicht so hohe Mieten wie keine Stadt unter 500 000 Einwohnern.“ In Mannheim kostet ein Quadratmeter Ladenfläche in der Spitzenlage 160 Euro (fünf Euro mehr

als im Vorjahr), in Heidelberg blieb der Wert mit 120 Euro konstant. Für Danneck sind das Indizien dafür, dass beide Einkaufsmeilen „sehr attraktive Einzelhandelsstandorte sind, bei denen die Nachfrage deutlich das Angebot überschreitet“.

Wirkt sich der Internethandel nicht auf die Innenstadtläden aus? „Man merkt es langsam“, sagt Danneck, „die Händler werden vorsichtiger und gehen nur noch in die Lagen, von denen sie auch absolut überzeugt sind“. Und das seien vor allem die großen Metropolen, während es Klein- und Mittelstädte immer schwerer hätten. Aber noch funktioniert der Vermietungsmarkt im Großen und Ganzen: Der Flächenumsatz, also die Anzahl der Neuvermietungen von Ladengeschäften, erreichte bundesweit Rekordwerte. Zumal die Innenstädte ja auch nicht leerer werden. Aus fast allen Städten wurden mehr Passanten gemeldet, sogar aus der sonst chronisch leeren Bismarckstraße Ludwigshafen. Im Schnitt waren es am Samstag vor sechs Wochen bundesweit 16 Prozent mehr als im Vorjahr – trotz wachsenden Onlinehandels.