

Ein Roman Schwarzenegger findet klare Worte: »Noch nie zuvor war eine derartige Vollbremsung bei neuen Einkaufs- und Fachmarktzentren-Projekten zu beobachten«, sagt der Shoppingcenter-Experte vom Beratungsinstitut Standort + Markt aus Baden. »Waren die letzten Jahre von »immer mehr, immer größer« geprägt, so hat uns das vergangene Jahr gelehrt, dass der Markt wohl vor der Sättigung steht.« Eine klare Sprache sprechen auch die Zahlen:

Kamen im langjährigen Durchschnitt in den letzten beiden Jahrzehnten jeweils gut 110.000 m² an Shoppingcenter-Fläche jährlich neu auf den Markt (nur Neueröffnungen; ohne Erweiterungen), waren es im Vorjahr nicht einmal mehr 30.000 m². »Heuer erwarten wir Neuflächen von 30.000 m² bis 40.000 m²«, berichtet Schwarzenegger.

Marktsättigung: Das bedeutet derzeit immerhin knapp 4 Mio. m² Mietfläche in 121 Shoppingmalls, 98 Fachmarktzentren und elf Einkaufszentren-Sonderformen wie Outlet-Centers oder Airport-Shopping. Diese Eckdaten finden sich in der aktuellen Dokumentation »Shopping Center Österreich«, die Standort + Markt jährlich herausgibt. Die größte Neueröffnung 2016 war das Einkaufszentrum Eli im steirischen Liezen mit 19.000 m² und 50 neuen Shops. Wichtigste Erweiterung war jene der PlusCity, mit der der Shopping-Tempel in Pasching bei Linz auf Rang drei der größten Einkaufszentren Österreichs vorstieß (nach SCS und Donauzentrum). Genau genommen war nicht einmal das Eli eine komplette Neuentwicklung – schließlich standen am gleichen Ort zuvor einige Fachmärkte, darunter eine große Filiale des Modehändlers Kastner & Öhler, der nun auch Hauptmieter des Eli ist. Hässliche Handelsflächen wurden also durch weit schönere, besser geeignete ersetzt und erweitert.

WENIGER ERÖFFNUNGEN, MEHR SCHLISSUNGEN. Während Neueröffnungen also zunehmend zur Ausnahmeerscheinung werden, kam es zuletzt zu einer Häufung von Einkaufszentren-Schließungen: So ist etwa das Stilwerk, Wiens erstes Themen-Shoppingcenter, das 2010 eröffnete, auch schon wieder Geschichte. Statt Einrichtungsfachhändlern soll der Nouvel Tower am Donaukanal bald ein Innovationszentrum für Start-ups beherbergen. Und in der Mariahilfer Straße in Wien ist seit dem Vorjahr (wie schon zuvor der Stafa) nun auch das Generali Center kein Einkaufszentrum mehr. Es



© ADOBE STOCK/GEORG PREISSL

Vollbremsung

Im Vorjahr und heuer wird so wenig neue Einkaufszentren-Fläche wie noch nie eröffnet. Sogar Schließungen nehmen zu.

wurde zum »normalen« Geschäftshaus umgebaut und beherbergt jetzt ein Modegeschäft (TK Maxx), ein Schuhgeschäft (CCC) und einen Lebensmittelmarkt. Und auch das Bloomfield in Leobersdorf kann mit bloß noch fünf geöffneten Geschäften kaum mehr als Einkaufszentrum gelten.

Und in diesem Jahr? »Als einzige Mall-Eröffnung ist heuer die Post am Rochusmarkt in der Wiener Landstraße zu erwarten«, berichtet Schwarzenegger.

Also eine Mini-Mall mit bloß rund 5.500 m² vermietbarer Handelsfläche, Ankermieter ist ein Merkur-Markt im Untergeschoß. Nennenswerte Erweiterungen gibt es zwei: Im Huma Eleven in Wien-Simmering wächst die Anzahl der Shops mit der Kompletteröffnung am 27. September auf über 90, die verpachtbare Fläche auf 50.000 m². Neu einziehen werden dort u. a. TK Maxx, Modepark Röther und OVS. In Wiener Neustadt wiederum wird im Herbst der komplett sanierte Altbestand der Merkur City wiedereröffnet.

AUS BAUMAX-MÄRKTEN WERDEN FACHMARKTZENTREN.

Einen der wenigen größeren Impulse am Markt für Handelsimmobilien brachte ausgerechnet die bauMax-Pleite. Zwar wurden die meisten Märkte von Mitbewerbern übernommen. Doch für einige fand sich kein Käufer, sie wurden geschlossen. Und gleich mehrere dieser leerstehenden Hallen wurden in der Folge zu Fachmarktzentren umgebaut. So etwa der Markt in Spittal/Drau, der im November unter dem Namen Kulmax (8.500 m² GLA) neu eröffnet wird. Neben Hauptmieter Lagerhaus (3.500 m²) sind künftig u. a. Depot, Müller, New Yorker und Shoe4You vertreten. In Wien-Liesing belegt seit dem Frühjahr ein Fitness-Studio einen großen Teil des ehemaliger bauMax-Filiale. Auch hier sollen weitere Geschäfte, darunter ein Textildiskonter, folgen. In St. Pölten haben sich wiederum zwei Lebensmittelhändler, ein Drogeriemarkt und der Diskonter TEDi im alten bauMax niedergelassen.

Die Marktsättigung zeigt sich indessen auch bei diesen bauMax-Umbauten: So wurden bereits im vergangenen September die ehemaligen Baumarkt-Hallen in Wolfsberg als Retail Park mit 6.500 m² Mietfläche neu eröffnet. Doch ein großer Teil der Mieter, darunter C&A, Takko und Deichmann, schlossen im Gegenzug ihre bisherigen Standorte in Wolfsberg.

ME