

Flächendynamik bei EKZ reißt ab

Verkaufsflächenoutput wird deutlich geringer

von Stefan Posch

Seit der Jahrtausendwende hat sich laut der kürzlich veröffentlichten Studie „Shopping Center in Österreich 2017/18“ von Standort + Markt die Fläche in den heimischen Shopping Centern mehr als verdoppelt. Die insgesamt 234 Zentren weisen aktuell eine vermietbare Fläche von über 4 Millionen m² auf, davon entfallen knapp 3,4 Millionen m² auf Flächen, welche an den Einzelhandel vermietet sind, der Rest geht an Gastronomie, Dienstleister und sonstige Freizeitflächen.

Zieht man das langjährige Mittel an Flächenoutput von neuen Shopping Malls (ohne Erweiterungen) seit 30 Jahren heran, so liegt dieses bei knapp 65.000 m² GLA/Jahr. Doch 2017 waren es laut der Studie nicht einmal 6.000 m². Zudem würde nicht mehr die Neueröffnung von Zentren im Fokus stehen, sondern die Erweiterung bzw. der Relaunch.

Standort + Markt sieht den Rückgang der Flächenproduktion nicht als einen kurzen Durchhänger an, sondern als Entwicklung zu einem Trend. Als Gründe werden einerseits die nahezu flächendeckende Präsenz von Shopping Centern in Österreich, andererseits auch der geringere Expansionsdruck aus dem Handel genannt. Auch der Vormarsch des E-Commerce wird wohl kaum die Ertragslage der Shopping Center verbessern. Doch viele Betreiber folgen dem Motto „Wenn Du Deinen Feind nicht schlagen kannst, dann verbünde Dich mit ihm“. So gibt es schon Collect-Stationen in Service Centern von Einkaufszentren mit eigens dafür geschaffenen Umkleidekabinen, wie etwa in der Mall of Switzerland. Die Herausforderung werde laut der Studie auch darin liegen, neue Abrechnungsmodelle zu schaffen, die auch in Zeiten des E-Commerce einen Interessensausgleich zwischen Flächennutzern und Flächenbereitstellern herstellen. Sollte sich Click-and-Collect mehr und mehr durchsetzen, würde es auch interessant zu beobachten sein, welcher Vertriebschiene (stationär oder E-Commerce) diese neue Hybrid-Form des Kaufes dann zuzurechnen ist.

Um die Aufenthaltsdauer im Shopping Center zu verlängern, gelte es mit Hilfe von etwa Gratis-W-Lan, Sonnendecks, sauberen WC-Anlagen, Conciergediensten oder Frauenparkplätzen einer Wohlfühlatmosphäre zu kreieren. Insbesondere die größeren Center würden merkbar aufrüsten.