

Österreichs Shopping Center

 handelszeitung.at/handelszeitung/oesterreichs-shopping-center-169631



Die mittlerweile 234 Zentren, mit einer vermietbaren Fläche von über vier Millionen Quadratmeter, erwirtschafteten vergangenes Jahr 13,1 Milliarden Euro Umsatz (+4%). In den letzten beiden Jahren hat sich die Anzahl der Shopping-Tempel um sechs erhöht. Hinter der scheinbar konstanten Größe steckt jedoch einiges an Bewegung. So gab es sieben reine Zentren-Eröffnungen (2016: 3 Retail Parks (RP), sowie eine Shopping Mall (SM), 2017: 2 RP und 1 SM) und einige Einkaufstempel kamen nach Relaunch, Umbau oder Vergrößerung wieder zurück in die Bewertung. Zusätzlich sind einige Vertreter gerade dabei sich neu aufzustellen und fallen daher aus der Dokumentation. Beispiele hierfür liefert das Steiner Tor in Krems oder das WEZ in Bärnbach, die beide dabei sind größere Umbauten durchzuführen.

Mehr und Weniger

Seit der Jahrtausendwende hat sich die Fläche in Shopping Centern mehr als verdoppelt. Allerdings brachte es die jährliche Flächensteigerungsrate in den ersten zehn Jahren dieser Betrachtung auf durchschnittlich 5 Prozent, ab 2011 bis heute hat sich dieser Prozentsatz um die Hälfte verringert. Hand in Hand mit dem Flächenwachstum geht auch die Entwicklung der Shopping Center-Anzahl. Die Gesamtanzahl hat sich von 126 Zentren im Jahr 2000 auf derzeit 234 erhöht (+86%). Interessant ist das vor allem die Retail Parks die früher weniger verbreitet waren stark zugelegt haben, nämlich von anfänglich 22 auf 103 (+350%), während die Zahl der Einkaufszentren eher sinkt (131 Malls, 2014: 136). Dieser Abwärtstrend ist mit einer gewissen Markt-Sättigung zu erklären, denn statt

Neueröffnungen zu planen, müssen bestehende Zentren eher durch Relaunches attraktiver für Kunden werden (2016/2017: 9 Zubauten, 1 Neueröffnung). Bestes Beispiel bietet etwa das Shopping-Center Murpark, das dieses Jahr seine Verkaufsfläche erweiterte.

Egal ob in Malls oder Retail Parks, problematisch bleiben die Leerstände, denn im Beobachtungszeitraum konnten 260 Geschäfte einen neuen Mieter finden 330 Leerstände kamen aber dazu. Knapp 7 % aller Shop-Einheiten stehen derzeit in Österreichs Shopping Centern leer, das sind 3,4 % der gesamten vermietbaren Fläche.

Trend Wohlfühlatmosphäre

Ein neuer Trend zeichnet sich bei der Erweiterung von Shopping Malls ab, der von alteingesessene EKZ schon vor längerem vorgezeigt wird. Das dez in Innsbruck zum Beispiel lockt seine Kunden schon lange nicht mehr nur in ein geschlossenes, zweistöckiges Gebäude, sondern auch in die angeschlossenen Fachmärkte am Areal. Dieses Hybrid-Konstrukt zwischen klassischem EKZ mit losen Fachmärkten bzw. auch einem kompletten Fachmarktzentrum ist auch in der SCS in Vösendorf, der Cytain Völs, dem EO in Oberwart oder im G3 in Gerasdorf zu finden. Zubauten dieser Art sind auch an anderen Standorten (z.B.: Euromarkt in Kapfenberg) geplant. Ebenfalls im Kommen sind sogenannte Town Center, also zentral gelegene Stadthäuser anstatt Malls in der Peripherie.

Stark diskutiert wird auch der gastronomische Anteil der österreichischen Malls, von dem ausgegangen wird, dass er sich in den nächsten 10 Jahren signifikant erhöhen wird. Trotzdem hat sich der Flächenanteil der Gastronomie, der momentan bei ca. 5 Prozent liegt, in der letzten Dekade nicht stark nach oben bewegt. Dennoch wird es immer wichtiger mit Hilfe von Gratis-WLAN, Sonnendecks, saubereren WC-Anlagen, Conciergediensten, Frauenparkplätzen usw. eine Wohlfühlatmosphäre für Besucher zu kreieren. Ziel dieser „Extras“ ist es die Aufenthaltsdauer des Konsumenten im Shopping Center zu verlängern und ihn dazu zu bringen, immer wieder dasselbe Einkaufsziel aufzusuchen.