

Retail Parks. Leer stehende Geschäftslokale bringen einst florierende Fachmarktzentren in Existenznot. Eine Lösung: Community Hubs.

Mischnutzung als Rettungsanker

VON MICHAEL LOIBNER

Verkaufsflächen zu vermieten“ - Schilder wie dieses sind in heimischen Fachmarktzentren keine Seltenheit. Packpapierverhüllte Schaufenster, unbeleuchtete Vitrinen oder stillstehende Rolltreppen lassen erahnen, dass man schon bessere Zeiten erlebt hat. „Die goldenen Jahre der Fachmarktzentren sind vorbei“, bringt es Roland Murauer, Geschäftsführer des Handelsforschungsunternehmens Cima Österreich, auf den Punkt. „Die Krise, die zunächst die traditionellen innerstädtischen Geschäftsmeilen erfasst hat, beginnt sich jetzt auch in den Einkaufs- und Fachmarktzentren an den Stadträndern und entlang der Ausfallstraßen bemerkbar zu machen.“

Derzeit 117 Retail Parks

Die Analysten und Projektentwicklungsberater von Standort + Markt haben dazu die Zahlen: „In Österreich gibt es derzeit 117 Retail Parks, also Ansammlungen von mindestens fünf Fachmärkten“, zitiert Geschäftsführer Hannes Lindner aus der aktuellen Dokumentation „Shopping Center Österreich 2023-24“, die kommende Woche präsentiert wird. „Sie weisen eine gesamte vermietbare Fläche von 1,2 Millionen Quadratmetern auf

Die Kurve führt zwar noch leicht bergauf, doch ist das weniger auf das Entstehen neuer Zentren zurückzuführen als vielmehr auf das geringfügige Erweitern bestehender Parks.“

Steigende Grundstückspreise sowie die Angst vor dem Leerstand sind zwei der Faktoren, die Investoren wie Entwickler mit Bedacht agieren lassen. Tatsächlich ist die Fluktuation hoch: Knapp acht Prozent der Lokale erleben mindestens

“

Wenn die Frequenzbringer nicht mehr da sind, verliert jedes Fachmarktzentrum an Attraktivität.

Roland Murauer
Geschäftsführer Cima Österreich

einen Mieterwechsel pro Jahr. Viele Experten blicken da mit Wehmut zurück: „Besonders die Fachmarktzentren waren in den vergangenen 20 Jahren aufgrund der im Vergleich zu Shopping Malls geringen Overhead-, Betriebs- und Mietkosten finanzielle Selbstläufer“, erinnert sich Murauer. Spätestens seit dem Boom des Online-Handels habe sich jedoch vieles verändert: „Zur Erosion jener Anbieter, die die Digitalisierung verschlafen und

dieses Versäumnis teilweise nicht überlebt haben, kamen Filialisten, die verstärkt auf online gesetzt und sich aus dem stationären Handel verabschiedet haben.“

Angst vor Domino-Effekt

Thomas Rosenbichler, Retail-Planungsberater beim Projektmanagement-Spezialisten Drees & Sommer Österreich, ergänzt: „Mittlerweile kämpfen auch die ‚Großen‘ ums Überleben. Besonders betroffen sind die Branchen Textil, Schuh und Elektronik. Aber auch im Lebensmittelbereich sind Online-Bestellungen und Lieferservice im Kommen, wengleich für die Nahversorger derzeit noch nicht kostendeckend.“ Sperren die „Großen“ zu, setzt der Domino-Effekt ein. „Wenn die Frequenzbringer nicht mehr da sind, verliert jedes Fachmarktzentrum an Attraktivität, und den verbleibenden Anbietern fehlen die Kunden“, verweist Murauer auf Erfahrungen, unter anderem nach dem jüngsten Zuspinnen namhafter Möbelhäuser. So kommt es, dass derzeit Fachmarktzentren in Klagenfurt oder Mattersburg nicht nur um die Zukunft bangen, sondern auch im Mittelpunkt lokaler politischer Auseinandersetzungen stehen. „Dass die Leerstandsquote in den Fachmarktzentren durchschnittlich nur bei knapp fünf Prozent liegt, ist dem Engagement der



Früher noch finanzielle Selbstläufer, haben es Fachmärkte in der Peripherie (hier: Stadlau in

Eigentümer und Entwickler zu verdanken“, sagt Hannes Lindner.

Diskonter profitieren

Der Druck spielt Diskontern in die Hände. „Um einen längeren Leerstand zu verhindern, willigen nicht wenige Zentrumsbetreiber in deren Preisvorstellungen in Sachen Miete ein“, weiß der Analyst. In vielen freigewordenen Geschäftsflächen haben sich mittlerweile Textildiskonter oder Aktionspostenmärkte eingestell.

Mehr Nachhaltigkeit verspricht man sich in der Branche jedoch von anderer Seite. „Die Mischnutzung wurde zum Rettungsanker ausgerufen“, sagt Murauer. Sprich: Anstelle von Handelsunternehmen werden Gewerbetreibende, Dienstleister oder öffentliche Einrichtungen ins Boot geholt. Ärztezentren, Kinderbetreuungseinrichtungen, Freizeitanbieter oder Kreativunternehmen sollen die Lücken füllen oder sich in Erweiterungstrakten ansiedeln und so für ein Attrakti- >



EIN STANDORT DER ZUKUNFT FÜR IHRE PRAXIS / IHR BÜRO

1230 WIEN, BREITENFURTER STRASSE 225-233

- 2.400 m² Geschäftsflächen auf mehreren Ebenen, davon 68 bis 650 m² Ordinations- und Büroflächen im EG und 1. OG, Erstbezug, Ausbaustatus Edelrohnbau
- Direkte öffentliche Anbindung
- PKW-Stellplätze und Lagerflächen vorhanden
- Umgebung: 77.000 Einwohner:innen, Bildungscampus, Nahversorgung

Ihre Ansprechpartnerin für die Vermietung:
Elisabeth Sobotka: +43 (0)1 878 28 1224 | elisabeth.sobotka@buwog.com

immOH!
Macht Ihre Immobilie zu einem besseren Ort.

OH!

...wie ist das schön!

...wie ist das grün!

...wie ist das smart!

...wie ist das sauber!

EIN UNTERNEHMEN DER WIENER STADTWERKE GRUPPE | immOH.at



Wien) heute schwieriger, die Flächen zu vermieten. Mit Mischnutzung wie Wohnbau oder Büros könnten die Lücken gefüllt werden.

vitätsplus sorgen. Was vor allem im angloamerikanischen Raum bereits funktioniert, ist hierzulande vereinzelt in Einkaufszentren wie dem St. Pöltener Traisenpark angekommen, harrt jedoch im Fachmarkt-Bereich noch der Umsetzung in größerem Stil.

Manche Experten sehen diesen Trend überdies ohnehin mit Besorgnis. „Solche Anbieter aus der City hinaus in Fachmärkte an der Peripherie zu locken bedeutet den endgültigen wirtschaftlichen Na-

ckenschlag für die Innenstädte“, fürchtet Murauer.

Neue Richtung

Eine weitere Alternative: die Nutzung als Wohnraum. In Leonding (OÖ) ist es der Plan, aus dem ehemaligen Shopping-Areal einen „neuen Stadtteil mit Wohnungen, Büros, Gewerbe und viel Grünraum“ zu machen. In Graz wurde vor einigen Jahren ein Fachmarktzentrum nach dem Auszug der letzten Mieter komplett abgerissen und

durch einen Wohnbau ersetzt. Vom ökologischen Standpunkt her freilich keine optimale Lösung, sind sich die Experten einig. „Aber man kann sich nicht in jede alte Immobilie etwas hineinwünschen“, gibt Lindner zu bedenken. „Die Bausubstanz muss das ja auch hergeben.“ Eine Aufstockung mit Wohneinheiten stoße ebenfalls an die Grenzen des Machbaren, fügt Rosenbichler hinzu. Die Konstruktion, Bauweise und Statik von Fachmärkten sei normalerweise nicht

darauf ausgerichtet – und, so Lindner: „Viele Betreiber haben in den vergangenen Jahren im Bemühen um Umwelt- und Klimaschutzmaßnahmen Fotovoltaikanlagen auf den Dächern angebracht. Das blockiert natürlich eine Überbauung.“

Trotzdem herrscht Einigkeit: „Um dem Überangebot an Verkaufsflächen zu begegnen, sind Multifunktionsnutzung und Verdichtung das Gebot der Stunde“, formuliert es Rosenbichler. Die Politik müsse freilich mitspielen, wenn es um die Klärung von Widmungsfragen und Fragen der Raumordnung geht. „In anderen Ländern sind aus Fachmarktzentren nicht zuletzt dank ihrer Lage in verdichteterm Gebiet und ihrer gu-

“

Man kann sich nicht in jede alte Immobilie etwas hineinwünschen. Die Bausubstanz muss das auch hergeben.

Thomas Rosenbichler
Retail-Planungsberater

ten Erreichbarkeit echte Community Hubs geworden“, geben die Experten auch für Österreich die Richtung vor.

IN ZAHLEN

Eine Ansammlung von mindestens **fünf mittelgroßen Geschäften** aus unterschiedlichen Einzelhandelsbranchen wird als Fachmarktzentrum (FMZ) bezeichnet. In Österreich gibt es derzeit **117 Retail Parks** mit einer vermietbaren Fläche von **1,2 Millionen Quadratmetern**. Die Leerstandsquote liegt bei knapp **fünf Prozent**. **Acht Prozent** der Lokale erleben mindestens einen Mieterwechsel pro Jahr.

Ressourcen und Refurbishment

Beim Projekt „Greenity Gate“ werden Daten zu Materialien in Kataster gesammelt.

Startschuss mal zwei: Vergangenen Mittwoch erfolgte der Spatenstich für das Projekt „Greenity Gate“, eine Logistikhalle der IG Immobilien im niederösterreichischen Guntramsdorf. Zum ersten Mal setzt das Unternehmen dabei den Materialkataster namens Madaster ein, der gestern offiziell gelauncht wurde. Mit diesem Kataster können alle Materialien und Produkte, die in einem Gebäude verbaut sind, digital erfasst werden. So lassen sie sich dokumentieren und zum Beispiel auf ihre Wiederverwertbarkeit und CO₂-Bilanz überprüfen – mit dem Ziel, einen effizienteren Umgang mit Ressourcen zu gewährleisten. „Kreislaufwirtschaft ist eine Gemeinschaftsaufgabe, die nur unter Beteiligung aller entlang der gesamten Wertschöpfungskette gelingen kann“, sagt Madaster-Geschäftsführer Werner Weingraber.

IG Immobilien nutzt bei diesem Refurbishment-Projekt die Plattform bereits ab der Planungsphase. So wurden „alle verwendeten Materialien sorgfältig auf ihre Recyclingfähigkeit und ökologischen Auswirkungen hin ausgewählt“, berichtet Paul Grasser, Geschäftsführer von IG Immobilien. Die Fertigstellung von „Greenity Gate“ ist für das Jahr 2025 geplant, es werden dann an die 11.000 Quadratmeter Hallenfläche und 1100 m² Büroflächen zur Verfügung stehen.

+43 1 535 53 05



Das Wichtigste in einer Beziehung: Vertrauen.

Das gilt auch für Kundenbeziehungen. Deshalb sind Sie und Ihr Anliegen bei Colliers in besten Händen.

colliers.at



Co-Working
neue gedacht!
www.flexunits.at

