

## Einkaufstempel

Regina Bruckner, 18. April 2024, 15:11

# Diskonter erobern auch die Shoppingmalls

Der Boom bei neuen Shoppingflächen ist vorbei. Neu gebaut wird kaum mehr. Fachmarktzentren haben bei manchen Mietern zunehmend bessere Karten als große Einkaufszentren

Die Spitzenreiter sind unangefochten: Die Shopping City Süd (SCS) in Vösendorf erstreckt sich über eine Bruttogrundfläche (GLZ) von 235.000 Quadratmetern, gefolgt vom Donauzentrum in Wien mit 127.300 Quadratmetern. Eröffnet wurden die beiden Einkaufstempel in den 1980er-Jahren. Die echten Boomjahre für Shoppingflächen kamen erst – 1990 bis 2020. Die Plus City in Pasching bei Linz, mit 90.000 Quadratmetern nicht einmal halb so groß wie die SCS, entstand in jenen Jahren. Heute rangiert sie in der Rangliste auf dem dritten Platz, gefolgt von der Shopping City Seiersberg bei Graz und dem G3-Resort in Gerasdorf.



Komplett neue Flächen kommen kaum dazu. Ein Kommen und Gehen herrscht aber nicht nur bei den Besuchern und Besucherinnen – auch bei den Mietern ist viel Bewegung, die Fluktuation ist zuletzt gestiegen. Helena Lea Manhartsberger

Heute ist der Boom bei Shoppingcentern (einheitlich geplant und geführt auf mindestens 4000 GLZ), Shoppingmalls (mindestens 20 Betriebe) und Fachmarktzentren (mindestens fünf großflächige Fachmärkte) definitiv vorbei, sagt Standortberater Hannes Lindner. Die Behörden schauen wegen des Flächenverbrauchs genauer hin, künftig könnte der Anteil am E-Commerce steigen, von der Pandemie hat man sich umsatzmäßig noch nicht ganz erholt – all das bremst die Expansionslust. Lindner lässt die vergangenen zwei Jahre Revue passieren: Neue Projekte werden kaum noch umgesetzt. Im Vergleich zu 2021 kamen exakt 76.000 Quadratmeter dazu. Das Vio Plaza auf den ehemaligen Kometgründen in Wien Meidling und das MCenter in Mattighofen in Oberösterreich – in der Innenstadt – gehören dazu. Auf der grünen Wiese, mit neu versiegelter Fläche, wurde der EO-Park, ein Fachmarktzentrum auf 14.000 Quadratmetern als Erweiterung des EO-Center in Oberwart gebaut.

## Günstiger für die Mieter

Der Rest: Erweiterungen, Umbauten – auf bereits versiegelten Flächen. Neue Shoppingmalls seien nicht mehr rentabel zu betreiben. "Dynamik sieht anders aus", sagt Lindner. Wachstum gebe es allenfalls im Fachmarktbereich – im ländlichen Raum. Hohen Kosten für die Mieter stehe bei Shoppingcentern und -malls zwar eine hohe Standortqualität gegenüber, allerdings: Die kleineren Fachmarktzentren gäben es günstiger. Das ist etwa für die im Vormarsch befindlichen Diskonter mit ihren strengen Kalkulationen relevant. Deren Anteil in Shoppingmalls hat sich etwa von vier auf 8,5 Prozent mehr als verdoppelt. "Diskont wird auch in Shoppingmalls salonfähig", sagt Lindner. Lange hätten Kik und Co eher Naserümpfen verursacht, heute könne man sich die Mieter nicht mehr aussuchen. Und: Diskonter zahlen keine Spitzenmieten. (Regina Bruckner, 18.4.2024)