

ERHEBUNG VON STANDORT+MARKT

Wie es um unsere Einkaufs- und Fachmarktzentren steht

Von **Christina Ozlberger** (mailto:c.ozlberger@textilzeitung.at)

Donnerstag, 18. April 2024



Die PlusCity bei Linz liegt auf Platz 3 im Ranking der größten Einkaufszentren.

(/news/media/6/PlusCity-51988.jpeg)

Während es in den vergangenen Jahren kaum Eröffnungen gab, sind ab heuer einige Projekte in der Pipeline – diese häufen sich in einem Bundesland.

Die Beratungsgesellschaft Standort+Markt hat für ihre jüngste Publikation die 247 österreichischen Einkaufsdestinationen untersucht, welche einheitlich geplant und vermietet sind sowie eine Mindestfläche von 4000m² GLA aufweisen. Diese wiederum gliedern sich in 120 Einkaufszentren („Shopping Malls“) mit mindestens 20 Betrieben bzw. zehn Betrieben bei zwei Magnetbetrieben und 117 Fachmarktzentren („Retail Parks“) mit mindestens fünf großflächigen Fachmärkten sowie zehn Sonderformen. Die wichtigsten Erkenntnisse:

Die „Boom-Jahre“ sind vorbei

„Fachmarktzentren dringen stärker ins ländliche Gebiet vor, weil Shopping Malls dort nicht rentabel umsetzbar sind“, sagt Hannes Lindner, geschäftsführender Gesellschafter bei Standort+Markt. Generell ist in der Erhebung ersichtlich, dass der Boom der Einkaufszentren längst vorbei ist: 2010 und 2012 etwa wurden jeweils über 100.000m² Fläche an Einkaufszentren neu eröffnet, 2014 waren es knapp 50.000m² und ab 2016 jeweils unter 25.000m².

Von 2020 bis 2023 gab es dann gar keine Neueröffnungen von Shoppings Malls, lediglich Erweiterungen. Von 2021 bis Ende 2023 wurden österreichweit drei neue Fachmarktzentren, aber kein einziges Einkaufszentrum eröffnet. „Die Flächendynamik kommt fast zum Stillstand“, so Lindner.

Erholung von der Pandemie

In den vergangenen zwei Jahren sind insgesamt 54.300m² Verkaufsfläche dazugekommen: Aktuell entfallen 2.559.040m² auf die Einkaufszentren und 1.020.750m² auf die Fachmarktzentren. Die Zahl der Shops hat sich allerdings um 43 reduziert – damit gibt es jetzt 6.747 Shops in 130 Shopping Malls und 1.928 Shops in 117 Retail Parks.

„Man hat sich von der Pandemie erholt, aber noch nicht zur Gänze“, sagt Lindner. So betrug der Gesamtumsatz der Einkaufszentren im Jahr 2023 rund 11,9 Mio. Euro und jener der Fachmarktzentren rund 3,3 Mio. Euro – insgesamt also 15,2 Mio. Euro und damit um 2,8 Mio. Euro mehr als noch 2021.

Der Leerstand bleibt trotz vielfältiger Krisen niedrig: Ende 2023 standen 5,1% der Verkaufsflächen in den Einkaufszentren und 3,3% in Fachmarktzentren leer – das ist ein Plus von lediglich 0,4% gegenüber 2021.

Mehr Diskonter

Indes nimmt der Anteil der Modegeschäfte weiter ab: „Vor allem die Malls mit 20.000 bis 40.000m² sind ein kritischer Bereich, in den Retail Parks wächst der Bekleidungsbereich durch die Diskonter“, so Lindner. Demnach ist der Flächenanteil der Diskonter in den Fachmarktzentren von 22,2% auf 28,8% gestiegen und hat sich in den Einkaufszentren von 4,0% auf 8,5% mehr als verdoppelt.

„In Linz beginnt’s“

Ab 2024 sind einige Projekte in der Pipeline, auffällig viele davon in Linz: In der oberösterreichischen Landeshauptstadt stehen die Eröffnungen von Post City Gardens, Frank Kontor, Quadrill und der Relaunch von Pro Kaufland an.

Für das Vio Plaza in Wien sowie für das Am Garnmarkt in Götzis wird die finale Eröffnung erwartet. Das Shopping Quartier Lienz öffnet noch heuer die Türen seines Hotels. Einen Relaunch erleben VEZ Villach, Ekazent Hietzing und die Arkade Liezen. Und Europark und Messepark werden erweitert.

„Mit Fragezeichen behaftet ist das Kaufhaus Lamarr. Angeblich gibt es viele Interessenten an der Immobilie. Ich bin gespannt, wer sich schlussendlich in dieses Betonkorsett hineinwagt“, sagt Lindner. Ihm zufolge sind auch Hybrid-Shoppingcenter, also (kleine) Quartiere in Kombination mit Wohnen und Büros im Kommen. Die Gastronomie wächst im Gesamtsektor der Shoppingcenter kaum, gilt aber neben Freizeitangeboten dennoch als Innovationstreiber.