

m retail

Foodsalon Spar reüssiert mit Eigenmarken und stellt neues Eventformat vor 42

Expansiv Fressnapf präsentiert seinen neuen XXL-Store in Wals 47



© Coca-Cola Österreich

Klassiker Jack & Coke gibt es jetzt auch im „Ready to drink“-Format 50



© Standort + Markt

Analyse

„Neue Malls wären kaum mehr rentabel zu betreiben“, meint Retail-experte Hannes Lindner. Auch bei Fachmarkzentren verringern sich die Flächenzuwächse.



© Weinbergmaier

Silvia Teichmann

Weinbergmaier

Mit 1. Jänner 2024 hat Silvia Teichmann die Verkaufsleitung LEH/Retail bei der Weinbergmaier GmbH mit Sitz in Wolfers übernommen. Hauptschwerpunkt ihrer Tätigkeit ist die Betreuung bestehender Kunden sowie die Entwicklung und Umsetzung von neuen Verkaufsstrategien. Teichmann ist seit 2022 im Unternehmen angestellt; davor war sie 26 Jahre lang in der Mondi Group tätig, zuletzt als Sales Director.

Einkaufscenter-Boom kommt zum Erliegen

Österreichs Shopping Malls und Retail Parks geht es gut, flächenmäßig stoßen sie aber an ihre Grenzen. 36



© Varena/Flightronic

Umsatzplus SES Spar European Shopping Centers expandiert und wächst auch 2023. 38

MEIN SERVICEVORTEIL

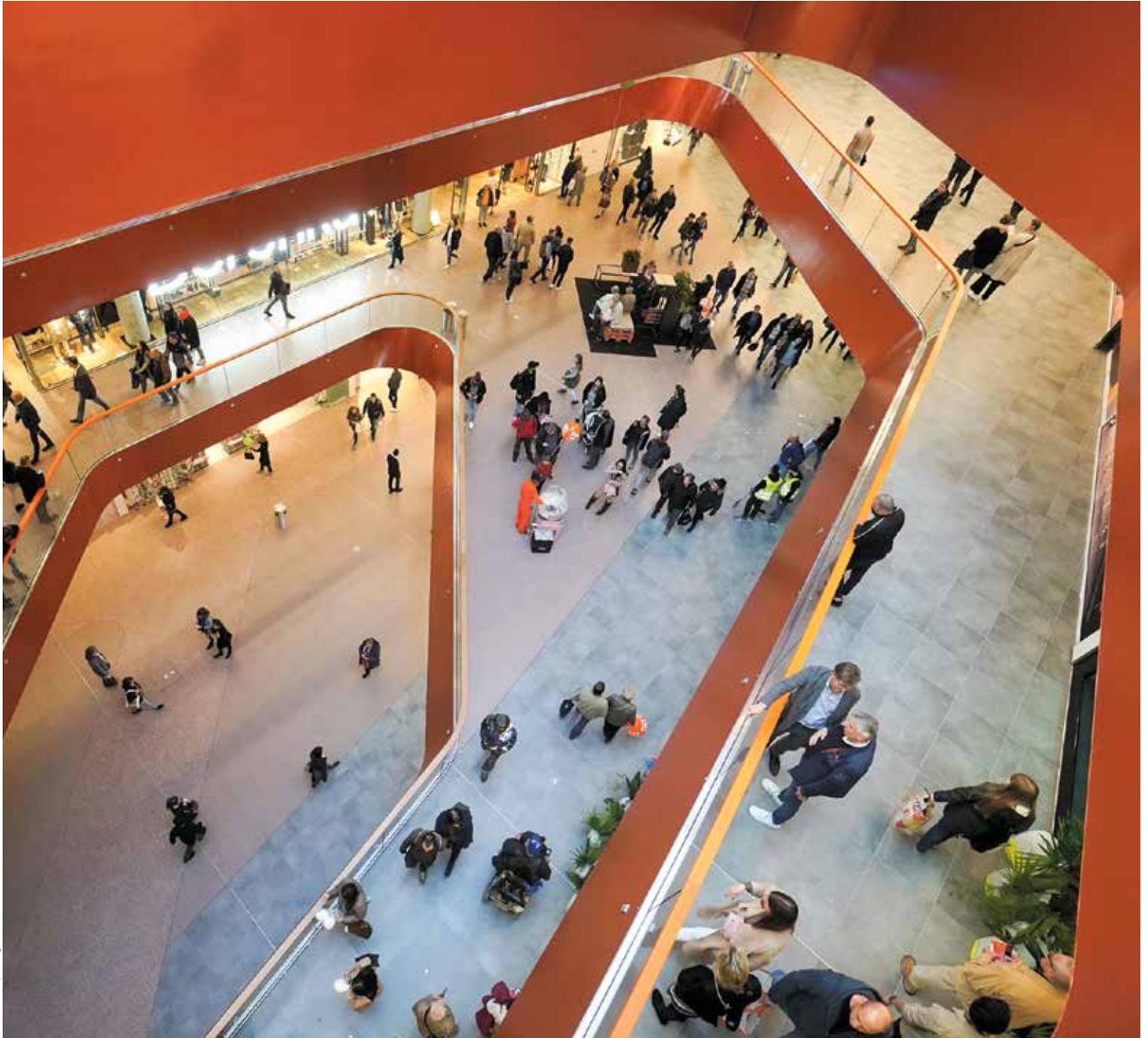
ULTRAFRISCH KALKULIERT IST METRO.

Immer zur Hand: die wöchentlichen Angebote für **Ultrafrische-Produkte** wie **Fleisch, Obst und Gemüse.**

ULTRAFRISCHE WOCHENHITS

ZU DEN AKTUELLEN ANGEBOTEN
[METRO.AT/ULTRAFISCHE](https://metro.at/ultrafrische)

IHR ERFOLG IST UNSER BUSINESS



© APA/AFP/ripa/Jörg Carstensen

„Flächendynamik ist nahe am Stillstand“

Die Zeiten, in denen Österreichs Einkaufszentren fulminant expandierten, sind vorbei. Den bestehenden geht es aber gut.

••• Von Paul Hafner

Die Geschichte der österreichischen Einkaufszentren reicht streng genommen bis in die 1950er-Jahre zurück: Gegenüber dem heutigen Bahnhof Wien Mitte gelegen, eröffnete 1957 das „Ausstellungs- und Einkaufszentrum“, kurz AEZ. In den 1970er-Jahren kamen mit dem DEZ in Innsbruck, dem Donau Zentrum in Wien und dem Südcenter in Vösendorf, der heutigen Shopping City Süd, die ersten größeren Kapazitäten – Einkaufszentren im heutigen, engeren Sinn – auf. Mit der Eröffnung des Messeparks in Dornbirn 1987 begann schließlich eine Jahrzehnte währende Phase der Expansion, welche ab Mitte der 1990er-Jahre durch das Aufkommen der mehrheitlich kleiner dimensionierten Fachmarktzentren („Retail Parks“) zusätzlich beflügelt wurde.

Analog zur abnehmenden Dynamik der Shopflächen in Österreichs Städten, die in den letzten Jahren in moderaten Rückgängen gegipfelt ist, sind nun auch bei Österreichs Malls und Retail Parks „die Boom-Jahre vorbei“, ist Hannes Lindner, geschäftsführender Gesellschaft von Standort + Markt, sicher.

Österreichs EKZ

Umsatz
Die 247 Einkaufszentren Österreichs brachten es 2023 auf einen geschätzten Umsatz von 15,2 Mrd. € – davon entfallen rd. 79% auf Malls und 21% auf Fachmarktzentren.

Retail Parks
Fachmarktzentren oder „Retail Parks“ setzen sich aus mindestens fünf großflächigen Fachmärkten zusammen. Österreichs größter ist der Gewerbepark Stadlau (58.000 m²).

”

Eine Zwei-Jahres-Fluktuationsrate von 14,2 Prozent zeigt, da ist Bewegung im Markt. Aber bei den innerstädtischen Lagen liegen wir deutlich höher.

Hannes Lindner
Standort + Markt

“

„Raumordnungstechnisch ist mittlerweile fast nichts mehr möglich“, erklärt der Marktforscher und Shopflächenexperte mit Verweis auf die in vielen Bundesländern vollzogenen gesetzlichen Verschärfungen der letzten Jahre. Allenfalls würden da und dort „Altwidmungen infrage kommen“, doch sei der Bedarf ohnehin gesättigt, neue Malls seien schlichtweg kaum mehr rentabel zu betreiben.

Stagnierende Zahlen

Die von Lindner jüngst präsentierte Standort + Markt-Dokumentation „Shopping Center Österreich 23/24“ zählt 247 Einkaufszentren mit einer Mindestfläche von je 4.000 m². Zum Vergleich: 2021 waren es 244, gestiegen ist aber nur die Zahl der Retail Parks (nämlich von 114 auf 117), nicht jene der Shopping Malls, die wie vor drei Jahren bei 130 liegt.

In diesem Zeitraum an Malls neu hinzugekommen sind das Vio Plaza in Wien-Meidling (13.000 m²) sowie das MCenter Mattighofen (8.000 m²), leerstands- bzw. flächenbedingt zu-

mindest vorübergehend aus der Erhebung gefallen hingegen die Arkade Liezen (9.000 m²) und das Interspar EKZ Unterwart (7.600 m²), welche beide das definitorische Kriterium von mindestens 20 Betrieben bzw. zehn Betrieben bei zwei Magnetbetrieben nicht mehr erfüllen.

22,6 Prozent Marktanteil

Deutlich gemacht werden muss: Die heimischen Einkaufszentren befinden sich *nicht* in der Krise, sie haben sich im Gegenteil von der Pandemie verhältnismäßig rasch erholt, wenn auch „noch nicht zur Gänze“ (Lindner). Mit einem Marktanteil von 22,6%, bezogen auf die gesamten Konsumausgaben der Österreicher, liegt man zwar unter dem Vor-Corona-Rekordwert von 24,0%, aber bereits um 0,9% über dem zwischenzeitlichen Zehn-Jahres-Tiefstwert von 21,7% aus dem Corona-Jahr 2021.

Auch ein gegenüber 2021 von 4,2% auf 4,6% gestiegener Leerstand (Malls 5,1%, Retail Parks 3,3%) ist ebenso wenig Alarmsignal wie die mit 14,2% (+1,2%) immer noch sehr niedrige Zwei-Jahres-Fluktuationsrate – „da liegen wir bei den innerstädtischen Lagen mit zwölf Prozent in *einem* Jahr deutlich höher“,

vergleicht Lindner. Vielmehr scheint schlichtweg ein durch behördliche Hürden, E-Commerce-Konkurrenz und Angebots-sättigung vorgegebener Zenit erreicht – wie dies in den Innenstädten schon länger der Fall ist.

Ausstehende Erweiterungen

Dass es den etablierten Einkaufszentren alles andere als schlecht geht, zeigt sich auch daran, dass es in den vergangenen Jahren da und dort (u.a. G3, Thayapark, SEP Gmunden, EZE Eisenstadt) zu flächenmäßigen Erweiterungen gekommen ist – und dies bei gleichzeitig sehr niedriger neuer Flächenversiegelung.

Obgleich sich die Flächen-dynamik „nahe am Stillstand“ befindet (in Summe kamen seit 2021 lediglich 76.600 m² hinzu), könnte sich dessen nachhaltiges Erreichen noch etwas hinausögern, konnten 2023 doch auch noch (kleindimensionierte) Erweiterungen des Europarks und des Messeparks abgeseget werden. Ein Relaunch steht u.a. dem VEZ Villach, dem Ekazent Hietzing und der Arkade Liezen bevor. Zahlenmäßig dürfte der jährliche Gesamtflächenzuwachs gleichwohl überschaubar bleiben.

Die zehn größten Shopping Malls Österreichs

| Einkaufszentrum | Bundesland | Eröffnungsjahr | Bruttogesamtfläche |
|--------------------------------|------------|----------------|--------------------|
| 1. Westfield Shopping City Süd | Wien | 1976 | 235.000 |
| 2. Westfield Donau Zentrum | Wien | 1975 | 127.300 |
| 3. Plus City (Pasching/Linz) | OÖ | 1989 | 93.000 |
| 4. Shopping City Seiersberg | Steiermark | 2002 | 74.000 |
| 5. Europark | Salzburg | 1996 | 70.700 |
| 6. G3 (Gerasdorf) | NÖ | 2012 | 70.000 |
| 7. Cyta Shoppingwelt (Völs) | Tirol | 1993 | 67.500 |
| 8. dez (Innsbruck) | Tirol | 1970 | 65.000 |
| 9. Haid Center (Linz) | OÖ | 1991 | 64.000 |
| 10. Center West (Graz) | Steiermark | 1989 | 60.000 |

Quelle: S+M Dokumentation Shopping Center 23/24