

S+M Shopping Center in Österreich

Virtuelle Pressekonferenz, 11. Mai 2022

Ihre Gesprächspartner



Rainer Will



Hannes Lindner



Roman Schwarzenegger

48.000

Offene Stellen im Handel

1,25 Mrd

Pandemiebedingter Umsatzeinbruch der
Shops in den heimischen Shoppingcentern

S+M Dokumentation Shopping Center Österreich 2021/22



*„Sie halten ein historisches Exemplar in Händen. Es ist die exakte
Abbildung der Shopping Center-Szene vor der Corona Krise“*



Definition Shopping Center



Shopping Center

- einheitlich geplant & geführt
- mind. 4.000 m² GLA

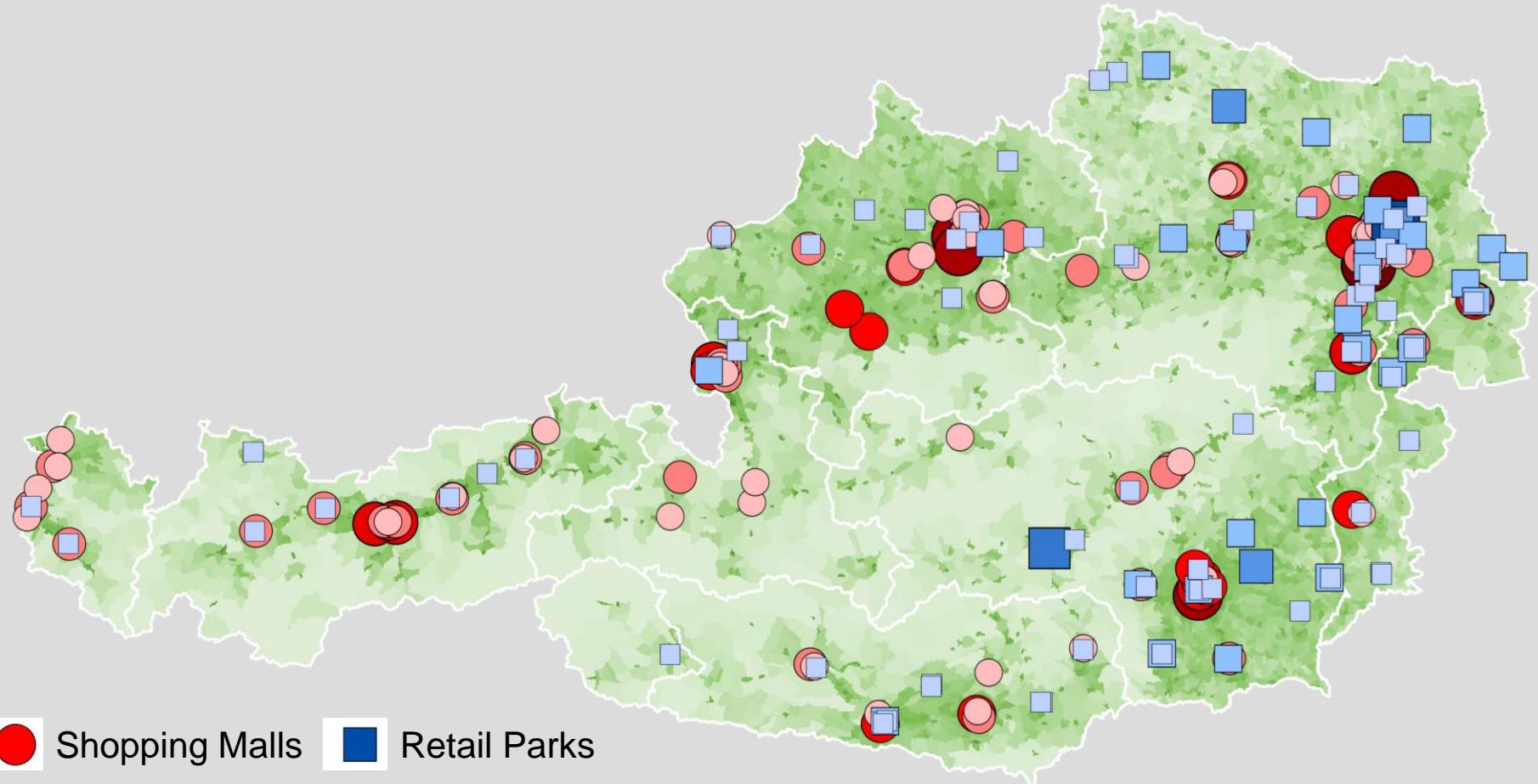
Einkaufszentrum (Shopping Mall)

- mind. 20 Betriebe bzw.
- mind. 10 Betriebe bei
2 Magnetbetrieben

Fachmarktzentrum (Retail Park)

- mind. 5 großflächige
Fachmärkte

Shopping Malls & Retail Parks in Österreich



Shopping Center 2021/22 in Zahlen

	Shopping Malls*	Retail Parks	Gesamt	
Anzahl	130	114	244	+ 2
Zahl der Shops	6.831	1.887	8.718	- 106
Zahl der Besucher in Mio.	441	126	567	- 128
Gesamtumsatz in Mio. € 2021	9.572	2.775	12.347	- 1.244
Gesamtfläche (GLA) in m²	3.012.000	1.177.600	4.189.600	+ 20 K
Umsatz/m² GLA in € pro Jahr	3.180	2.350	2.950	- 350
Leerstandsrate in %	4,1	4,4	4,2	+/- 0
Fluktuationsrate Anzahl in %	14,1	9,1	13,0	- 0,6

* inkl. 3 FOC, 4 Town Center, 3 Department Stores und Airport Shopping

Shopping Center nach Größe

SHOPPING MALLS

5. G3 Shopping Resort
4. SC Seiersberg
3. PlusCity
2. Donauzentrum
1. SCS



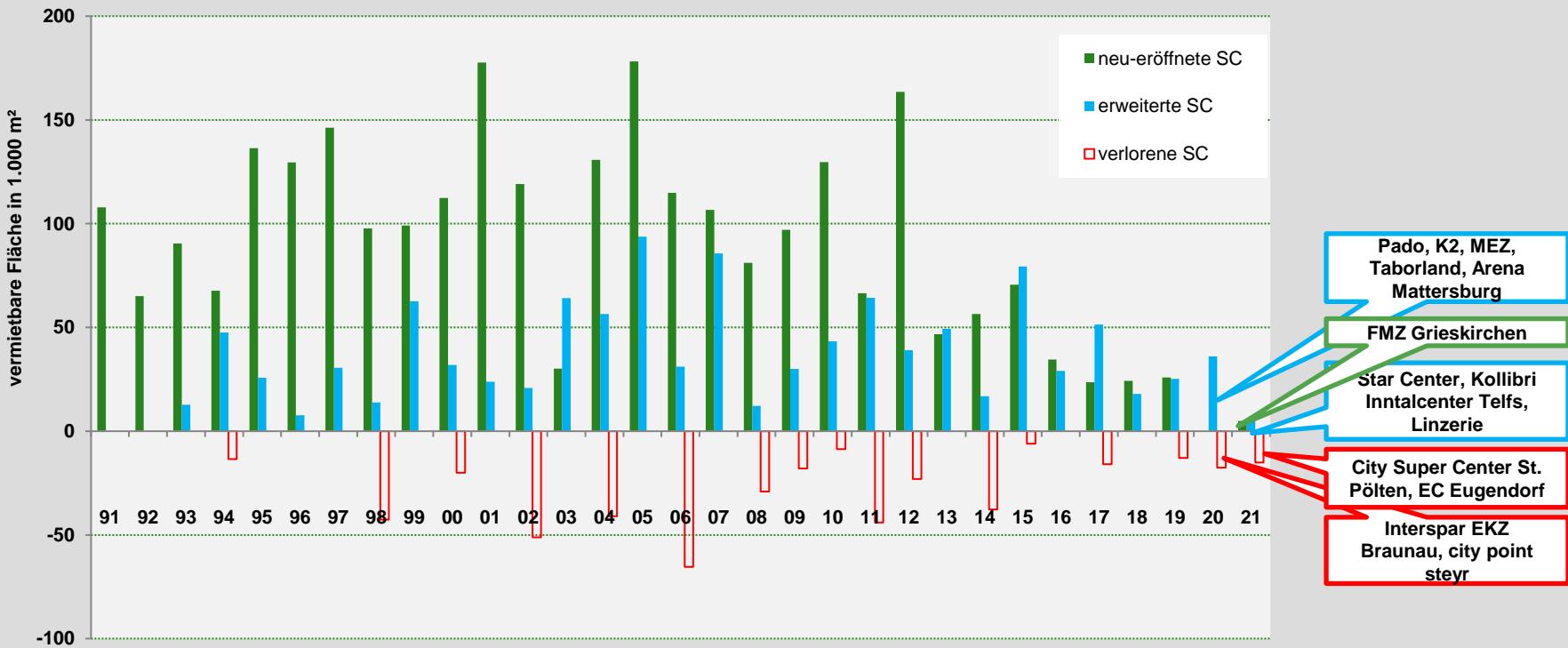
RETAIL PARKS

3. GEZ West
2. Arena Fohnsdorf
1. Gewerbepark Stadlau



Neufläche oder Erweiterung?

Immer weniger Shopping Center (SC) werden neu eröffnet,
der Trend geht mehr Richtung Erweiterung und Relaunch.



Nicht berücksichtigte Neueröffnungen: Retail Park Stockerau, Interspar EKZ Braunau, Frunpark Parndorf, Stadtparkquartier Weiz, Emspark Hohenems

Wie geht es weiter?

Bis (Anfang) 2023 zu erwarten:

EO Park (Oberwart)

M-Center (Mattighofen)

Vio Plaza (Wien)

FMZ Schwechat

Σ 50.000 m²

Stop Shop Eisenstadt (1.200 m² Vergrößerung)

FMZ Kulmax (Vergrößerung)

G3 Shopping Resort (Vergrößerung)

Relaunch:

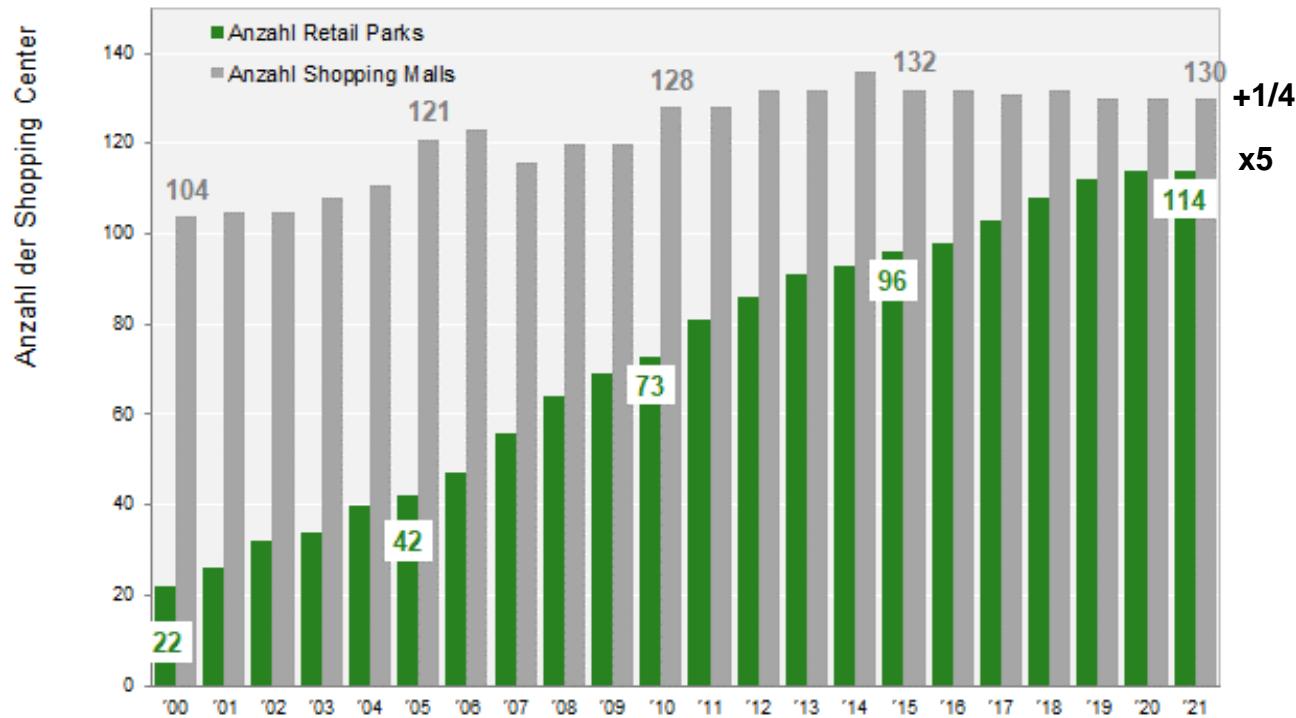
EZE Eisenstadt

Power Center Stoob

Arkade Liezen

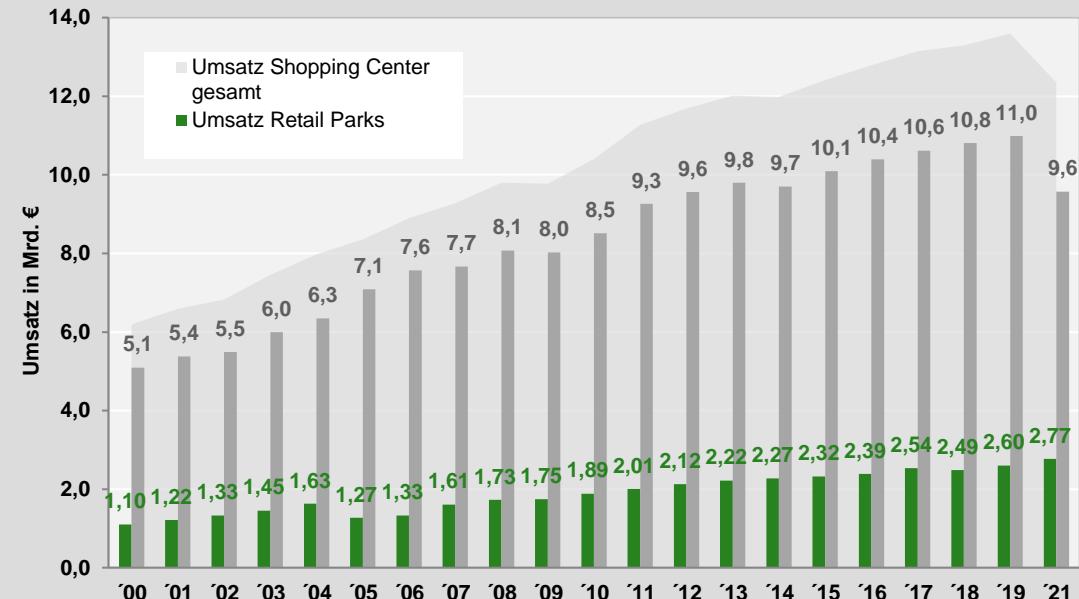
Pro Kaufland

Entwicklung Anzahl Shopping Malls * / Retail Parks seit 2000



- **Seit Jahr 2000 Shopping Center-Fläche verdoppelt**
- **Wachstum bremst sich ein → nahe der Stagnation**
- **Shopping Malls sogar leicht rückläufig**
- **Retail Parks dynamisch, aber auch hier rückläufig**

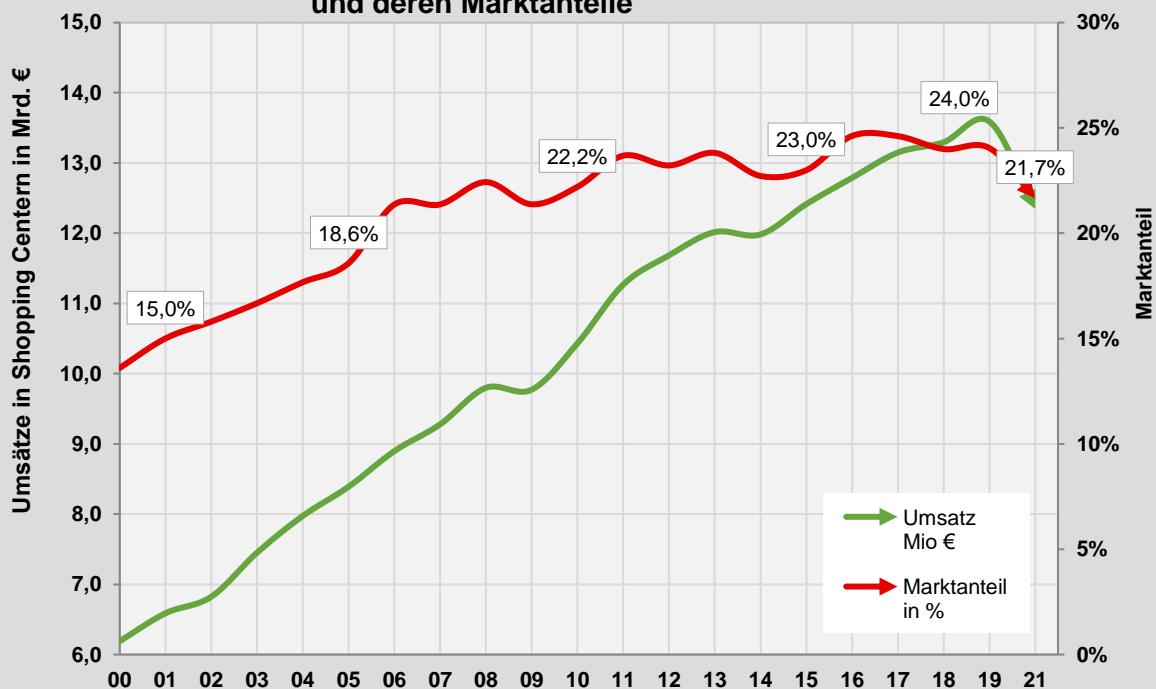
Entwicklung Umsatz Shopping Malls * / Retail Parks seit 2000



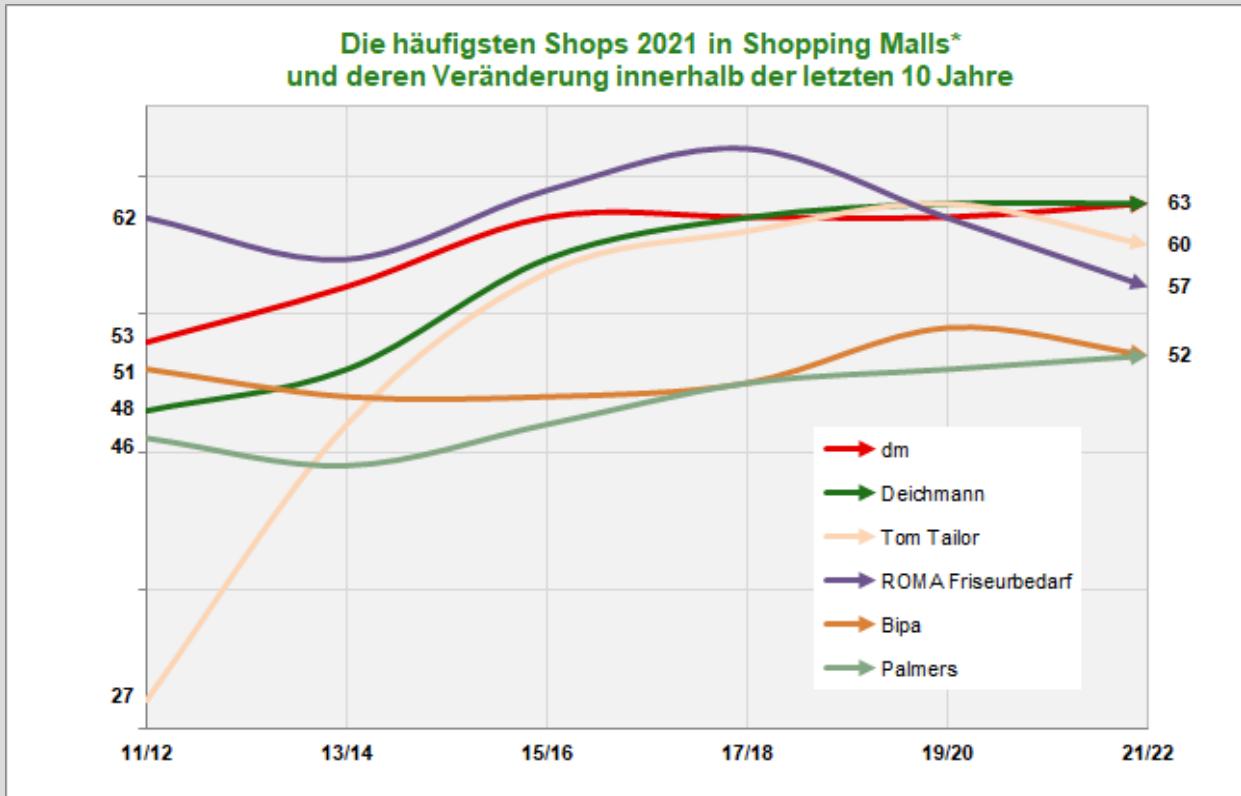
SC mit KF über 50%: + 13% seit 2019

SC mit hohem BK- und geringem KF-Anteil: -17%

Entwicklung der Umsätze in Shopping Centern und deren Marktanteile



Everybody's darlings



Retail Parks

1. Dm
2. Kik
3. Takko

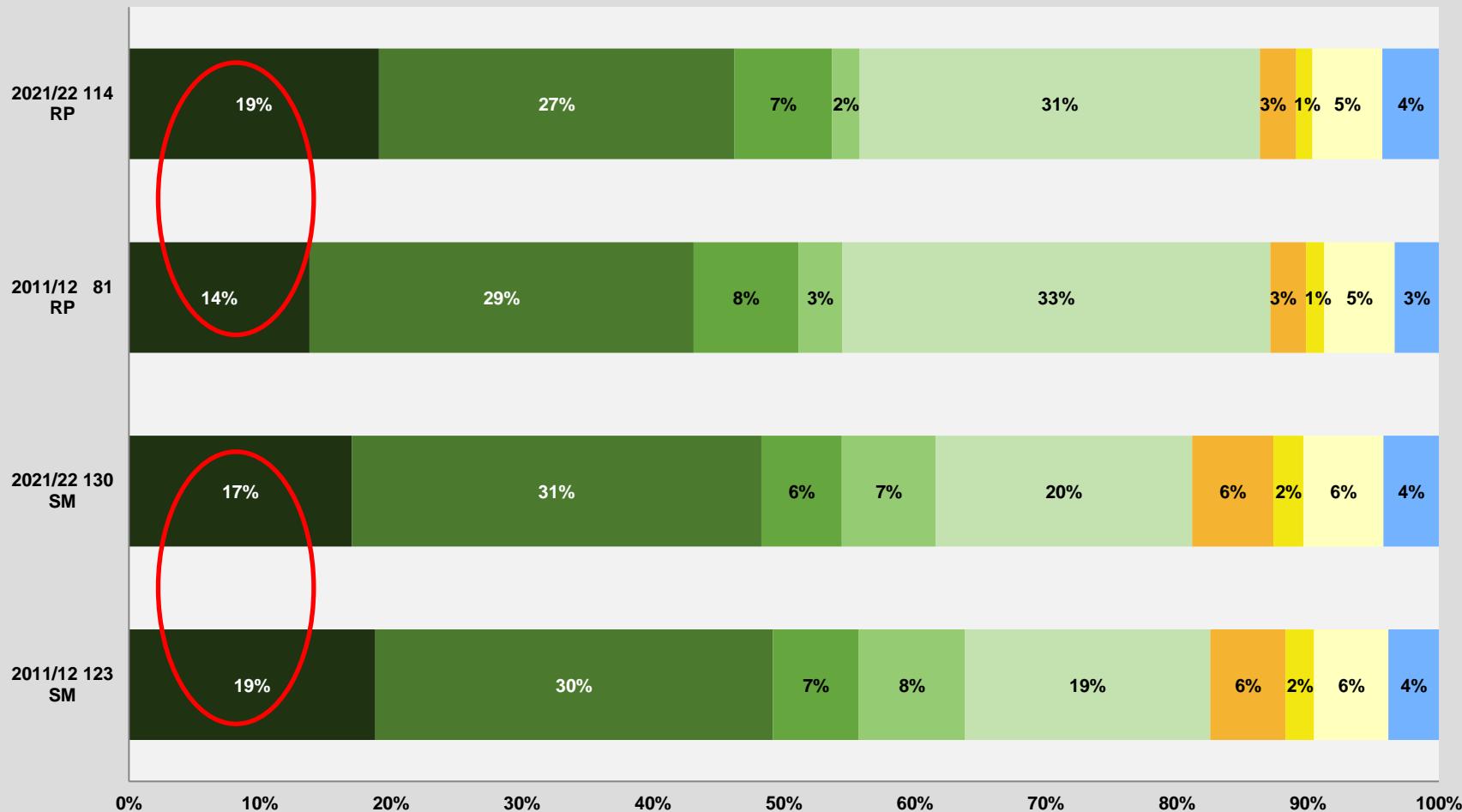
Neue Filialisten:

- JD Sports
- Under Armour
- Pepco
- HalfPrice
- Five Guys
- Teeamo
- Crazy Cheese Factory
- S'Fachl
- Room with a view
- Bosch
- Max & Benito

Ist Gastro tatsächlich the new retail?



Branchenmix Shopping Malls* (SM) und Retail Parks (RP)
2011/12 versus 2021/22



■ Kurzfristbedarf ■ Bekleidung ■ Wohnungseinrichtung ■ Hausrat ■ Sonst. Auswahlbedarf ■ Gastronomie ■ Dienstleistung ■ Sonst. Freizeit ■ Leerstand

Shopping Center in den Bundesländern

Bundesland	Einwohner 2022	Anzahl SC	GLA m ² gesamt	EW/m ²	Leerstand %
Burgenland	297 623	16	231 900	0,78	7,7%
Kärnten	564 555	23	251 600	0,45	4,4%
Niederösterreich	1 698 995	49	875 900	0,52	5,3%
Oberösterreich	1 505 320	35	584 800	0,39	1,5%
Salzburg	562 704	12	187 300	0,33	5,2%
Steiermark	1 253 005	36	701 400	0,56	4,2%
Tirol	764 255	22	372 400	0,49	2,7%
Vorarlberg	401 607	9	103 100	0,26	1,9%
Wien	1 931 830	42	881 200	0,46	4,6%
Österreich	8 979 894	244	4 189 600	0,47	4,2%

Fazit - Trends

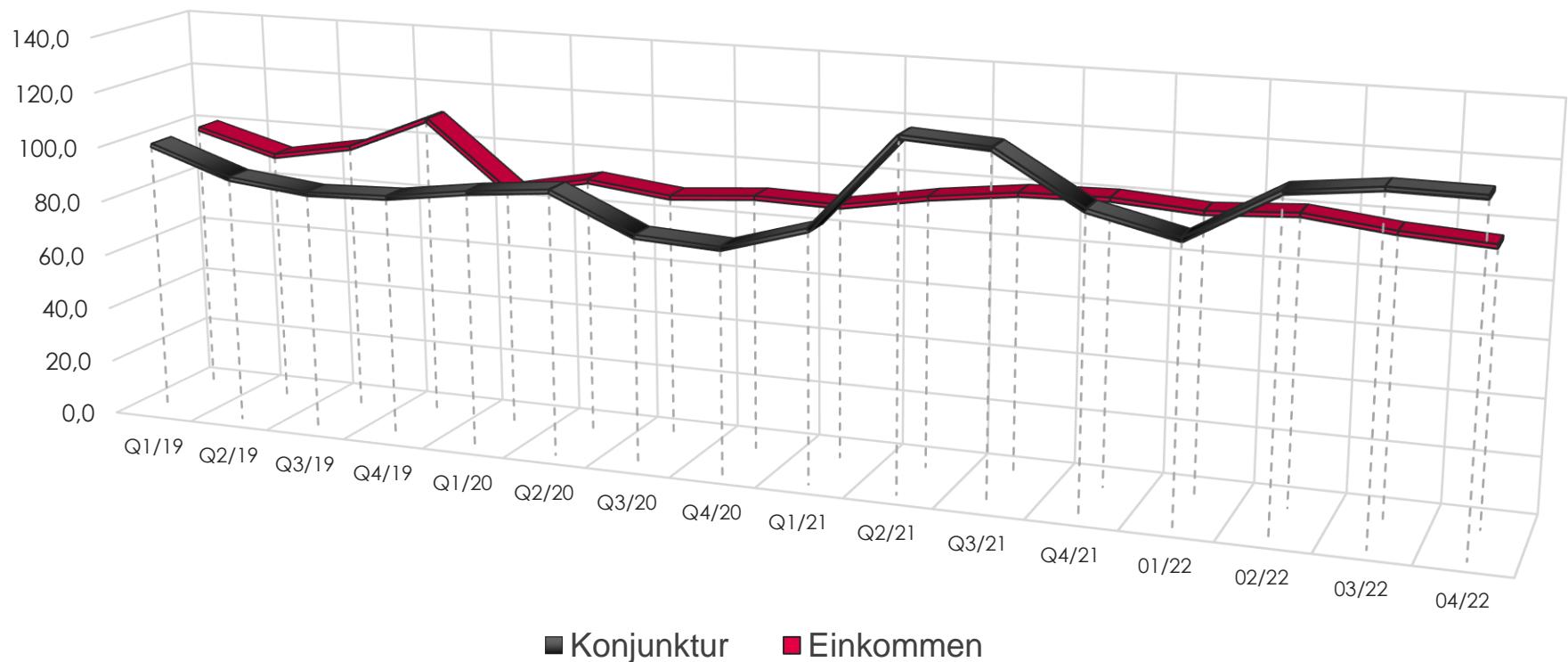
- **Es sind noch alle da!**
- **Gravierende Auswirkungen nicht erkennbar (staatliche Hilfen)**
- **Leerstand trotz Krisen konstant bei 4,2% - deutlich geringer als in Cities**
- **Flächendynamik kommt fast zum Stillstand**
Eigenkonkurrenz, Expansionsunlust, E-Commerce, behördliche Hürden, Covid-Lähmung
- **Retail Parks als letzte „Lückenfüller“**
- **Performance-Zahlen wurden durch Corona stark beeinflusst**
- **Diese werden nicht wieder ausgeglichen werden können**
- **Gewinner Kurzfristbedarf, Verlierer periphere Zentren mit hohem Modeanteil**
- **Gastronomie wächst nachweislich kaum**
- **Trotzdem sind Gastronomie und Freizeitangebote die Innovationstreiber**
- **Konzentration in Versorgungszentren und Großzentren erwartet**
- **Im Kommen: SC-Hybrid (z.B. (kleine) Quartiere Kombinationen mit Wohnen und Büros)**

Ausblick

- **Frequenz, Turn in, Conversion**
- **Gute alte Handelswelt**
- **Torpedo E-Commerce**
- **Henne-Ei-Problem**
- **Malls in Zwangslage**
- **Vorwärtsgang mit Freizeitflächen und Gastro?**
- **Retail Park, „des Investors Liebling“**
- **Sorgen gerechtfertigt?**

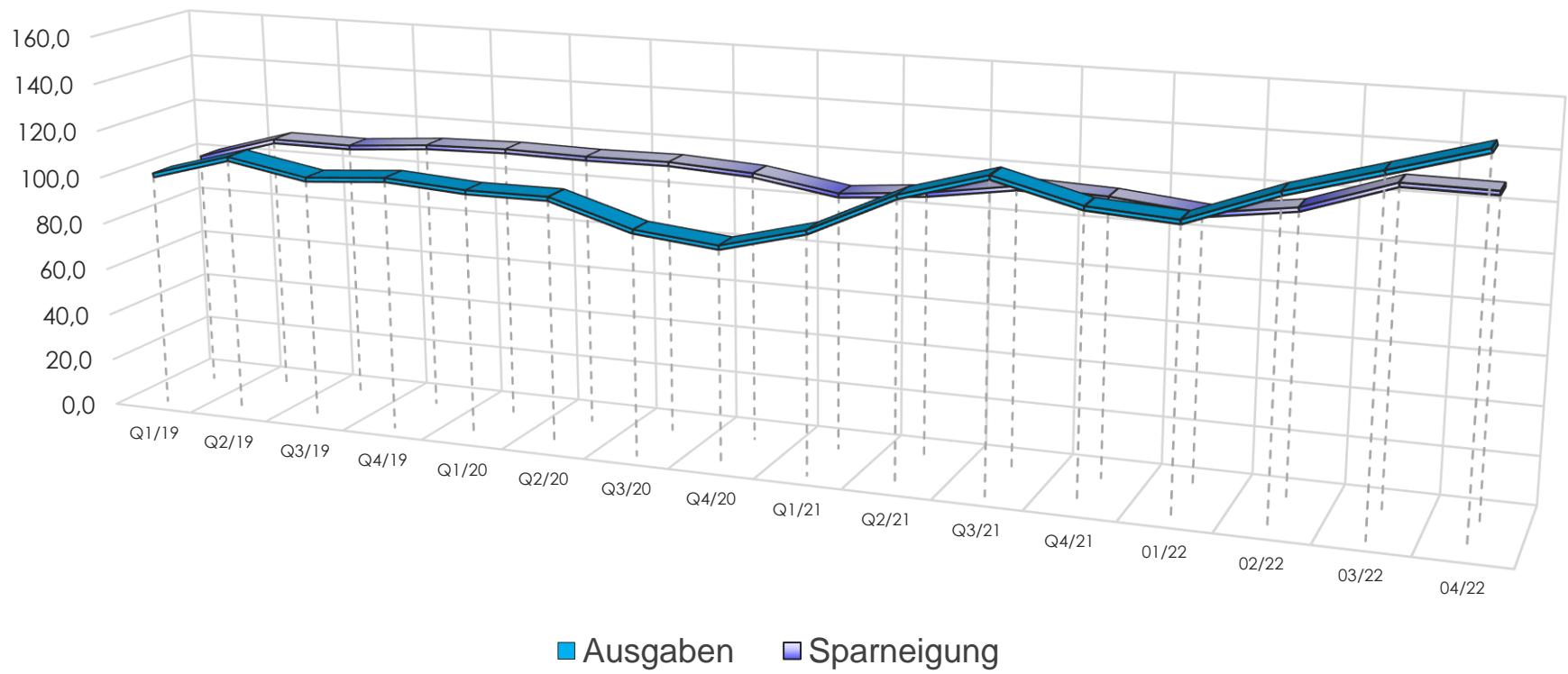
Konsumentenperspektive: HV Konsumbarometer

Konjunktur- & Einkommenserwartung



Konsumentenperspektive: HV Konsumbarometer

Ausgaben- & Sparneigung



6 Handlungsprioritäten des HV

-  **Abschaffung der kalten Progression**
-  **Reduktion aller Steuern & Abgaben im Energiebereich**
-  **Deutliche Senkung der Lohnnebenkosten**
-  **Arbeitsmarktreform, um Arbeitskräftemangel zügig entgegenzuwirken**
-  **Sofortige Aufhebung der Maskenpflicht zur Entlastung aller Beschäftigten im Handel**
-  **Struktureller Ausbau von Kinderbetreuungseinrichtungen**

JETZT HANDEL[N]

Das Zukunftspaket des österreichischen Handels

Edition 2022

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Ing. Mag. Rainer Will
Mag. Hannes Lindner
Dr. Roman Schwarzenegger