

# **S+M Shopping Center in Österreich**

**Virtuelle Pressekonferenz, 11. Mai 2022**

# Ihre Gesprächspartner



**Rainer Will**



**Hannes Lindner**



**Roman Schwarzenecker**

# 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 m<sup>2</sup> GLA

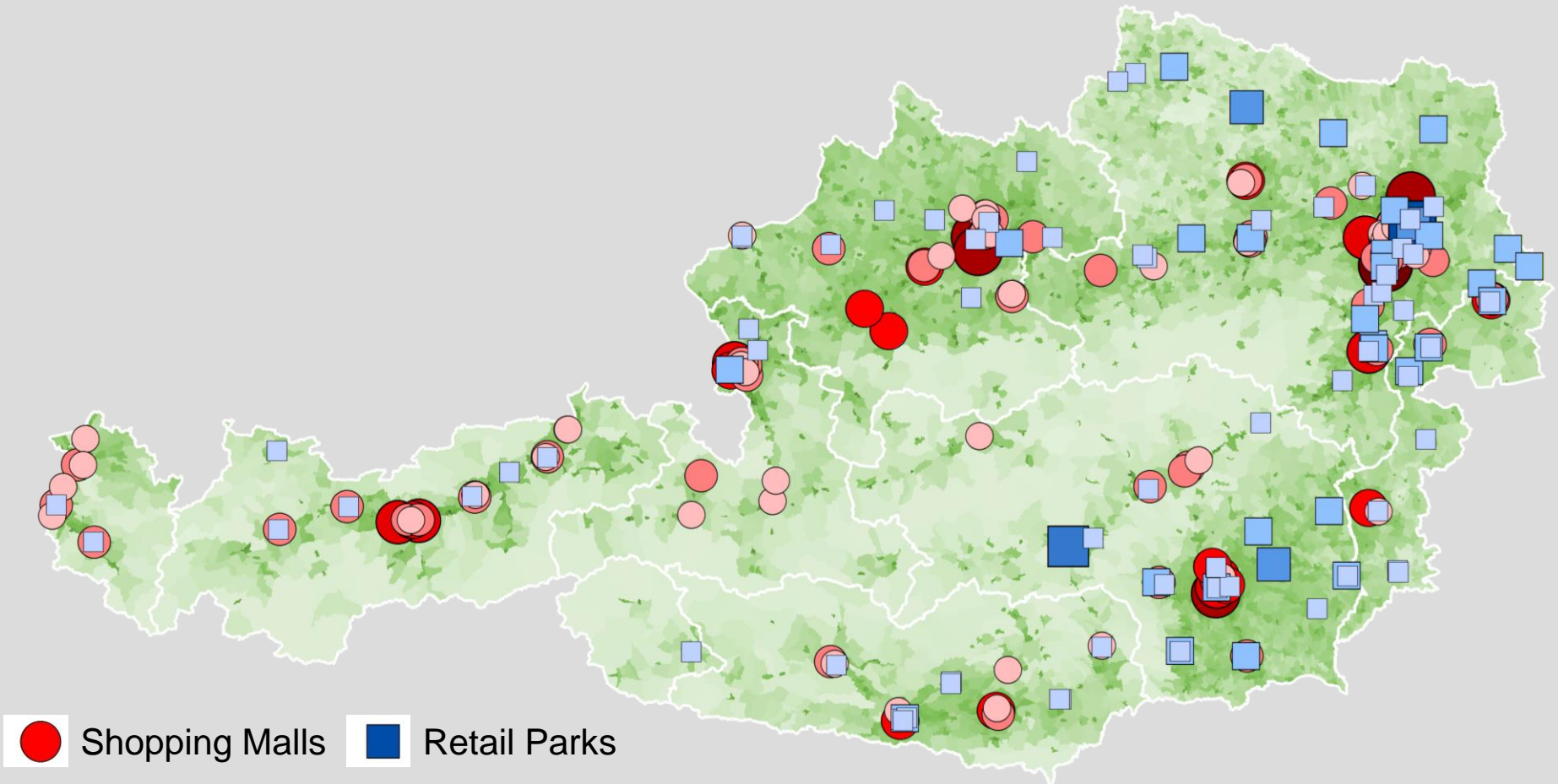
### Einkaufszentrum (Shopping Mall)

- 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



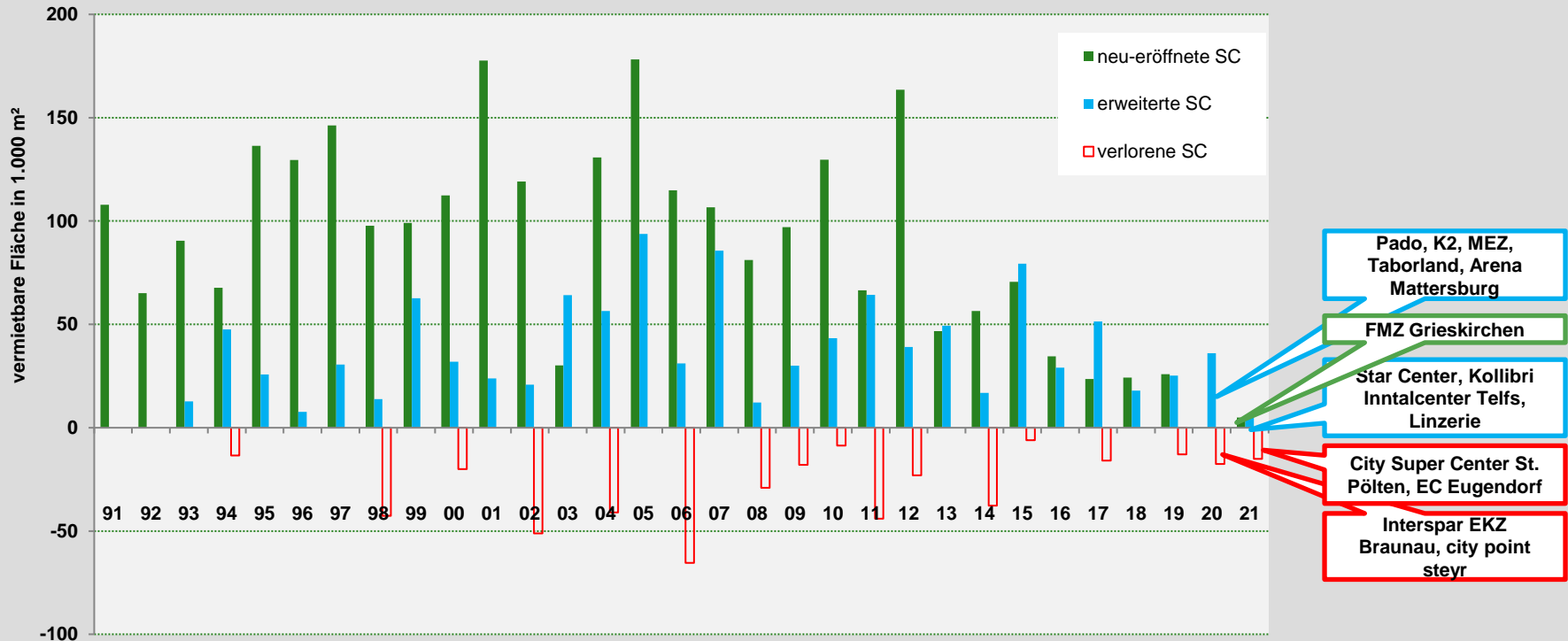
## RETAIL PARKS

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

$\Sigma$  50.000 m<sup>2</sup>

Stop Shop Eisenstadt (1.200 m<sup>2</sup> Vergrößerung)

FMZ Kulmax (Vergrößerung)

G3 Shopping Resort (Vergrößerung)

**Relaunch:**

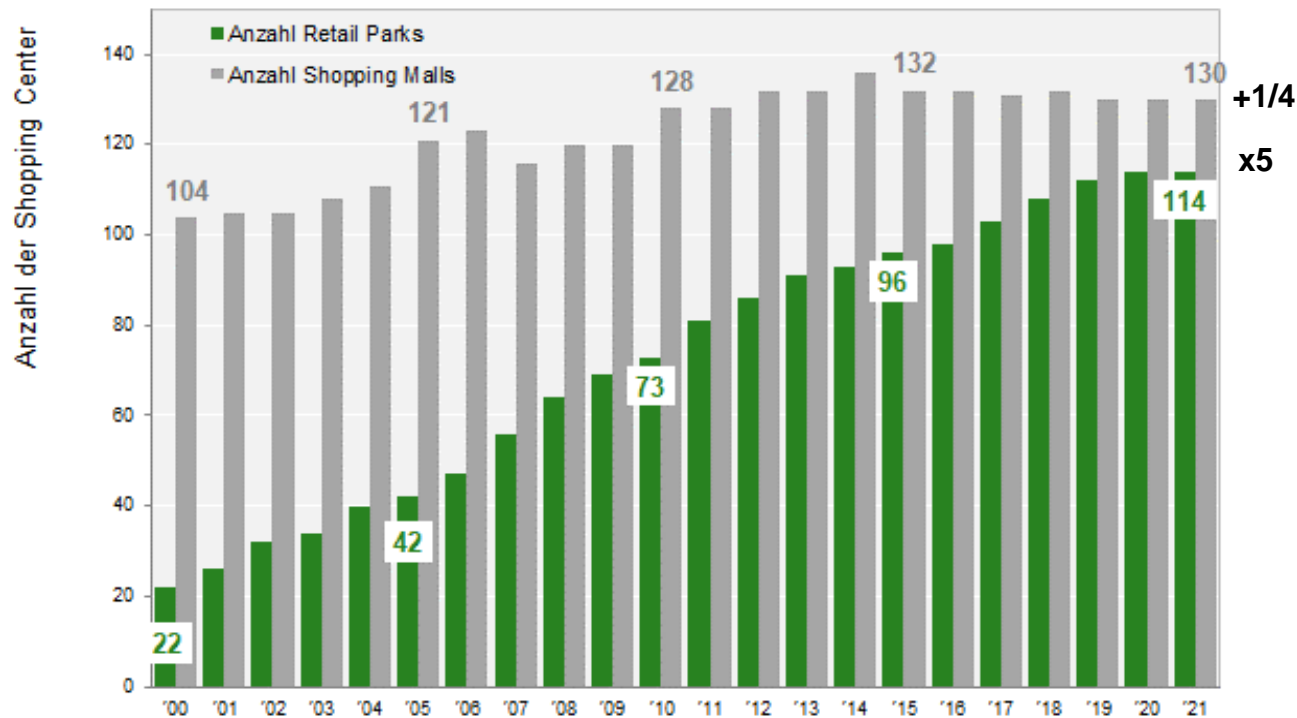
EZE Eisenstadt

Power Center Stoob

Arkade Liezen

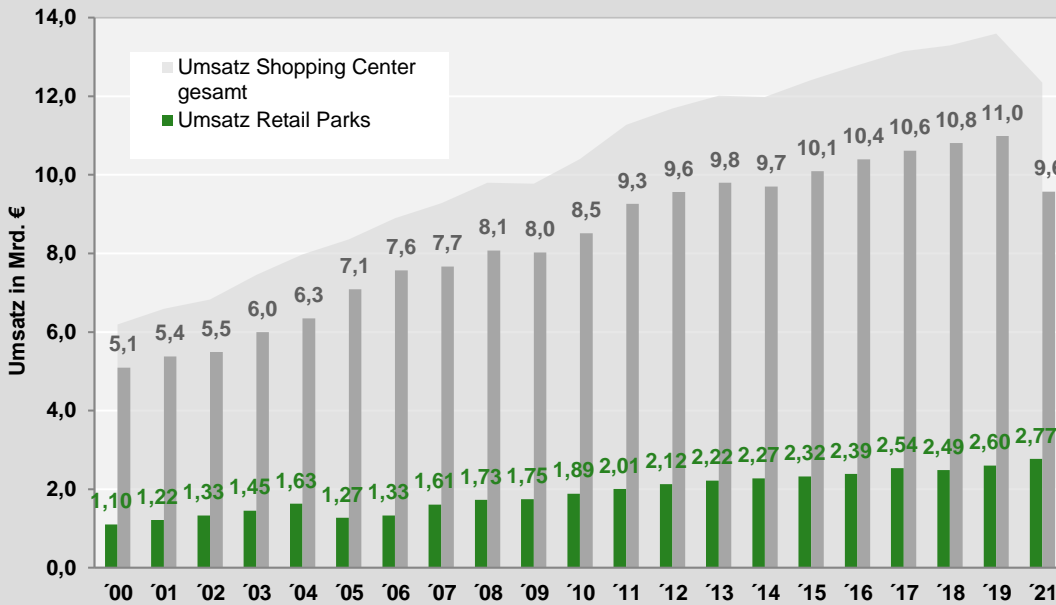
Pro Kaufland

### 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

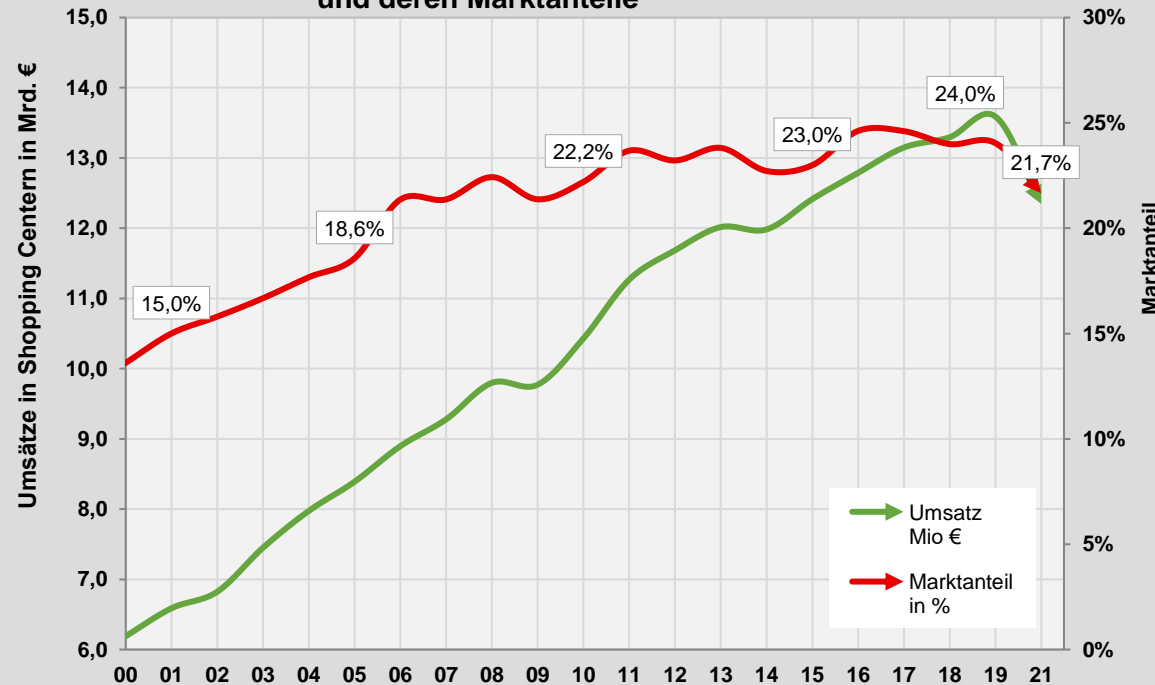
# Entwicklung Umsatz Shopping Malls \* / Retail Parks seit 2000



SC mit KF über 50%: + 13% seit 2019

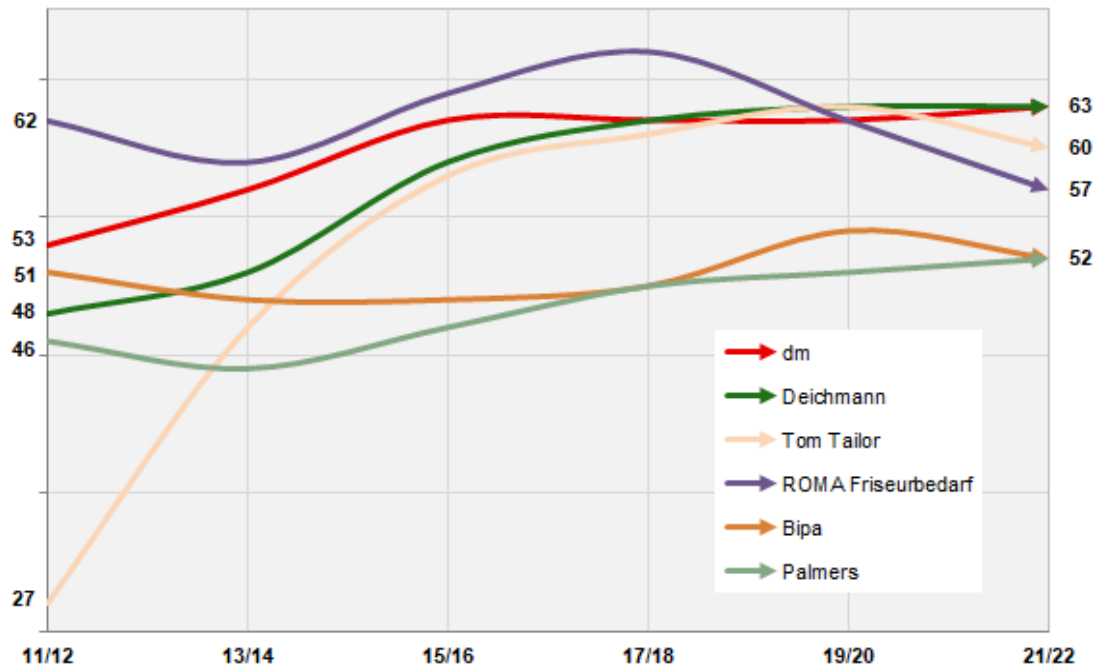
SC mit hohem BK- und geringem KF-Anteil: -17%

## Entwicklung der Umsätze in Shopping Centern und deren Marktanteile



# Everybody's darlings

Die häufigsten Shops 2021 in Shopping Malls\*  
und deren Veränderung innerhalb der letzten 10 Jahre



## Retail Parks

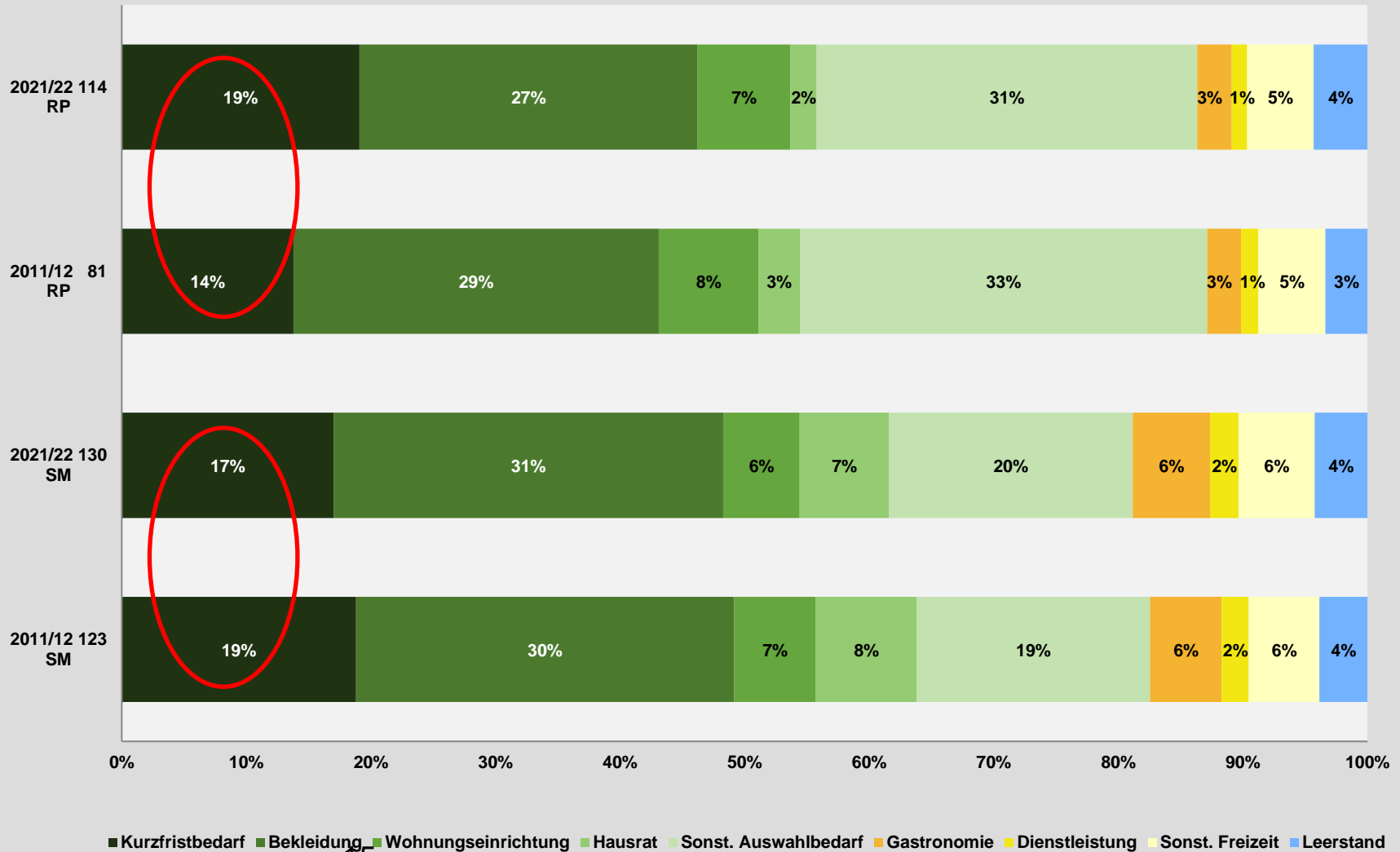
1. Dm
2. Kik
3. Takko

## 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



# Shopping Center in den Bundesländern

Bundesland	Einwohner 2022	Anzahl SC	GLA m <sup>2</sup> gesamt	EW/m <sup>2</sup>	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%
<b>Österreich</b>	<b>8 979 894</b>	<b>244</b>	<b>4 189 600</b>	<b>0,47</b>	<b>4,2%</b>

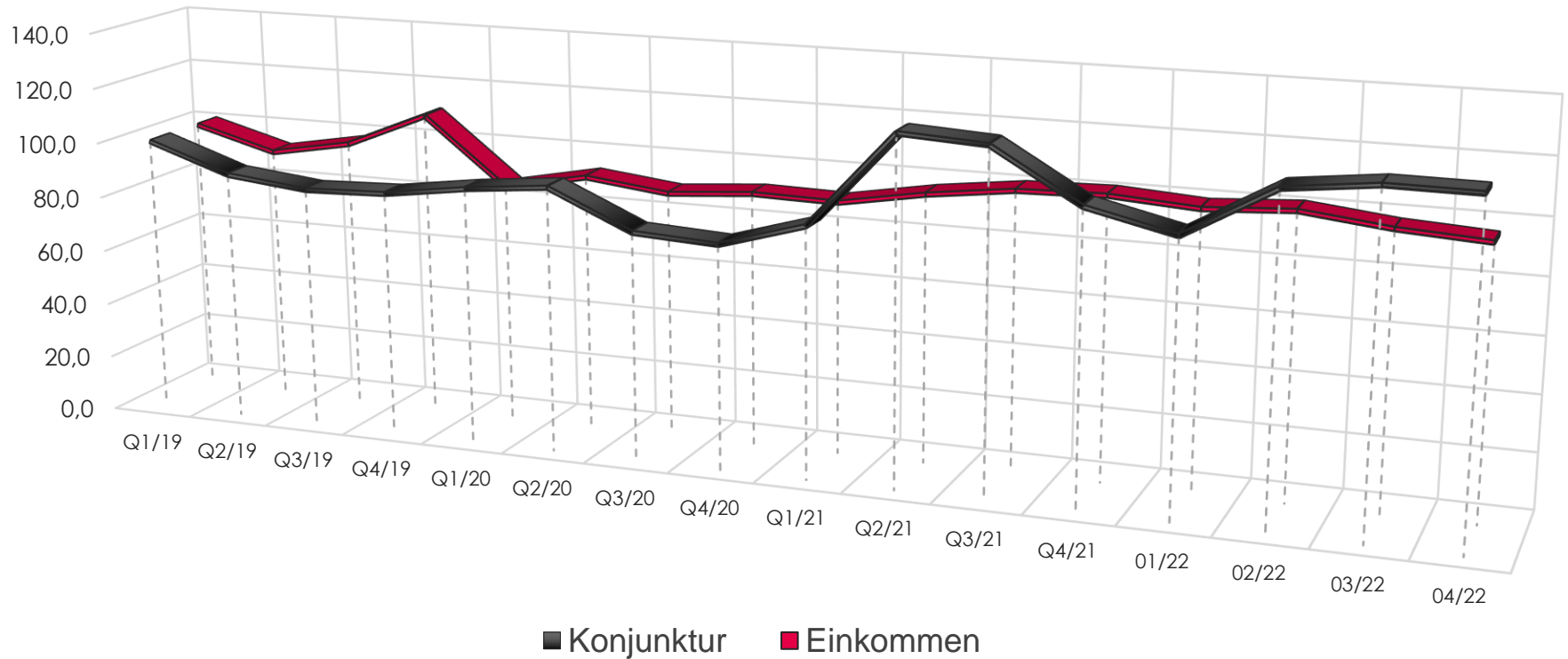


- **Es sind noch alle da!**
- **Gravierende Auswirkungen nicht erkennbar (staatliche Hilfen)**
- **Leerstand trotz Krisen konstant bei 4,2% - deutlich geringer als in Cities**
- **Flächendynamik kommt fast zum Stillstand**  
Eigenkonkurrenz, Expansionsunlust, E-Commerce, behördliche Hürden, Covid-Lähmung
- **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)**

- **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?**

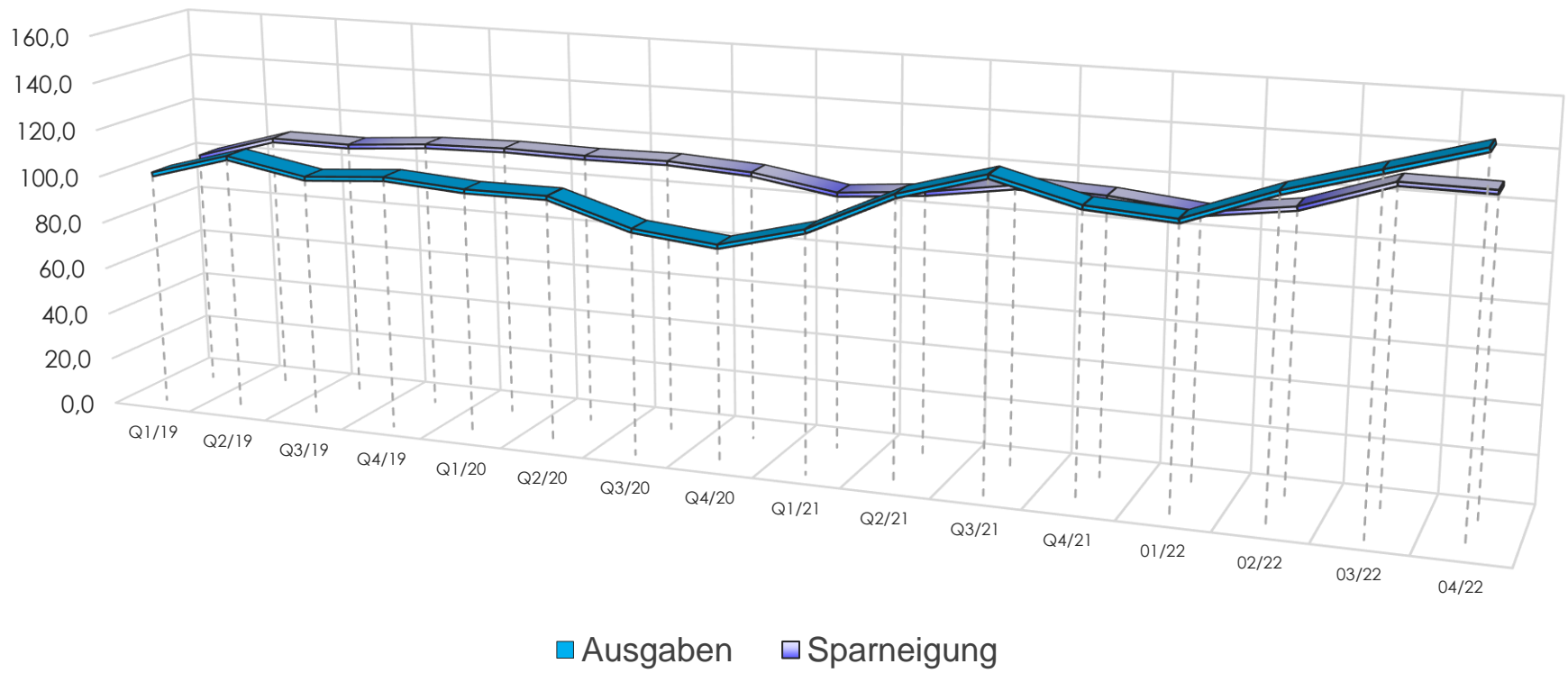
# Konsumentenperspektive: HV Konsumbarometer

## 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 Schwarzenecker