

## Wireco Retail Concepts

# Umbruch in der Fashion-Szene

- ➔ Kaum neue Projekte, Ausbau und Revitalisierung im Trend
- ➔ Rückgang der Fläche



Dr. Wolfgang Witzelsperger

**D**r. Wolfgang Witzelsperger, Gründer von Wireco und Kenner der Branche, betreut aktuell in diversen Bundesländern österreichweit über 75.000 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche – Einkaufs- und Fachmarktzentren. Neben den Pado Galerien in Parndorf liegt der aktuelle Fokus auf der Shopping Arena in Salzburg. „Die nachhaltige Betreuung von Einkaufs- und Fachmarktzentren durch Wireco im Bereich Centermanagement und Vermietung wird in den nächsten Monaten verstärkt zum Thema werden“, erklärt Witzelsperger gegenüber REGAL. In Gesprächen ist der Unternehmer derzeit auch mit Investoren und Eigentümern über die Möglichkeit der Entwicklung eines weiteren Fachmarktzentums in Oberösterreich.

**Die Insolvenz** der Modeunternehmen Vögele und Mister Lady oder der sukzessive Rückzug von Bik Bok und Carlings aus Österreich (Varner Group) zeigt den Umbruch im Bereich der Fashion-Konzepte. „Die Vielfalt an unterschiedlichen Mode-Konzepten ist rückläufig und nicht gerade einfach für die Vermietung sowie EKZ- und FMZ-Betreiber. Der Onlinehandel wie auch der stationäre

Wettbewerb haben gerade bei Flächengrößen zwischen 400 und 800 Quadratmetern zu einer Bereinigung im Mode-Segment geführt, wo es immer schwerer wird, adäquate Shop-Konzepte im Sinne einer nachhaltigen Konzeptqualität zu finden.“

**Shopping-Center.** „Vor allem in den letzten Monaten ist die Nachfrage vieler Centerbetreiber nach neuen, attraktiven wie alternativen Mietkonzepten, was die Nachvermietung vor allem von Geschäftsflächen in größeren Einkaufszentren betrifft, bei Wireco stark angestiegen.“ In der Pipeline steht der Geschäftsabschluss mit einem Sportanbieter in einem der größten Shopping-Center Oberösterreichs. „Für das Ziwa FMZ in Baden konnte Fussl gewonnen werden und mit Kult sowie Olymp & Hades expandieren wir derzeit in ganz Österreich – neue Standorte gibt es in Wien, Niederösterreich und in den Parndorfer Pado Galerien.“

**Neue Projekte** sind laut dem Branchenkenner rar. „Kaum neue Standorte werden realisiert, dafür der Ausbau und die Revitalisierung bestehender Retail-Standorte.“ Die Pado Galerien sind also eine Besonderheit.

„Hier spielt auch die perfekte Lage eine große Rolle – gute Synergien zwischen Pado I und den Outlet Centern, sowie die Anbindung an die Autobahn.“ Für den Standort in Parndorf hat Witzelsperger keine Probleme bei der Vermietung: „Wir verzeichnen eine hohe Nachfrage an Schuh-, Mode- und Sportkonzepten sowie im Bereich der Nahversorgung & Dienstleistung.“ Neben TK Maxx, New Yorker und Kult hat nun auch H&M für die Pado Galerien unterschrieben, freut sich Witzelsperger über einen hoch-attraktiven Branchen-Mix vor allem auch im Fashion-Segment. Der Bereich Elektro ist hingegen für den Geschäftsführer eine Herausforderung: „Die Monopolstellung von Media Markt und Saturn machen die Vermietungsarbeit schwer.“

**Der Druck der EKZ-Betreiber** und Retailer ist gleichermaßen hoch. So sorgen höhere Mieten und Betriebskosten in den Einkaufszentren bei den Mietern für Druck, was Umsatz und Flächenproduktivität betrifft. „Aus Sicht der Betreiber gilt es daher, alternative und flexiblere Flächenprofile in den neuen und auch bestehenden Zentren zu erstellen.“ Hybride Konzepte sieht Witzelsperger zukünftig im Vorteil: „Die Raumbelastung ist in Fachmarktzentren deutlich geringer als jene in Einkaufszentren, bei gleichzeitig sehr hohen Frequenz- und Umsatzpotenzialen. Das macht es für EKZ-Retailer zunehmend interessant, auch FMZ-Standorte zu realisieren.“

ANNA LENA WAGNER  
wagner@regal.at

## Eröffnung FMZ OBERWART

**ES IST SOWEIT.** Am 3. Oktober öffnet das 3.800m<sup>2</sup> große Fachmarktzentrum am ehemaligen Hofer Standort. Thomas Braunsberger, der das Projekt als Dienstleister für einen Investor umsetzt, freut sich über die Mieter TK Max, CCC Schuhe, Jagdausstatter Kettner, eine Geschenkboutique und „The Italian“, einen Gastronomiebetrieb – also voll vermietete Flächen.

C. Mayer-Heinisch