

Das „Innkauf“ ist ein Tiroler Fachmarktzentrum mit Architektur- und Nachhaltigkeitsanspruch. Der Bestand scheint auch in Zeiten der Digitalisierung gesichert.



© INNKAUF

Fusion von Logistik und Handel

Lager verlieren zugunsten von Verteilerzentren an Bedeutung. Für den Onlinehandel ist rasche Auslieferung die Kernfunktion.

Mit 3,8 Milliarden Euro wird der Österreich-Umsatz im Onlinehandel vom Marktbeobachter Statista beziffert. Fast 80 Prozent kommen über Auslandsbestellungen zustande. Alleine beim Online-Marktführer Amazon wurden in Österreich letztes Jahr Produkte und Waren mit Lieferbedarf im Gesamtwert von 682 Millionen Euro bestellt. Der mit „eCommerce“ erwirtschaftete Anteil von Gütern beträgt derzeit noch etwa fünf Prozent, wächst aber zweistellig pro Jahr. In fünf Jahren, so die Sicht der Dinge beim Standortberater Regioplan, wird die Handelswelt daher eine andere sein. Als Treiber gelten Elektrohandel, Mode sowie Bücher und Spielwaren. In jenen Segmenten würden 2025 bis zu 45 Prozent des Geschäfts online getätigt. Im gleichen Zeitraum wird andererseits ein Rückgang bei den Handelsflächen um satte 20

Prozent erwartet. In Einkaufs- oder Fachmarktzentren ohne Nahversorgungsfunktion sei daher von Leerständen auszugehen.

Nachhaltige Einkaufszentren

Architekt Ernst Schwaighofer, Leiter des Ziviltechnikbüros IMAREA, hat in Brixlegg im Unterinntal ein Einkaufszentrum nicht nur geplant, sondern er ist auch Gesellschafter des Projektentwicklers. „Wir haben auf die Sichtbarkeit der Shops Wert gelegt und die Shops in U-Form von außen erschlossen“, sagt Schwaighofer und ist über die Zukunft des Einkaufszentrums mit hundert Beschäftigten wenig besorgt. Zuletzt war das zehnjährige Bestehen gefeiert worden: Dass die Erfolgsgeschichte weitergeht, ist wahrscheinlich. Das „Innkauf“ mit seinen 20 Geschäften hat nämlich den Schwerpunkt zu 40 Prozent in der Nahversorgung. Damit fällt es in die Kategorie der weniger bedrohten Einkaufszentren und dank großem Einzugsgebiet am Standort bleibt der Kundenstrom bis auf Weiteres aufrecht. Auf

Trends hat man hier mit den Themen Photovoltaik und eMobilität trotzdem bereits reagiert.

Ausliefershops

Beim eCommerce sieht Schwaighofer Kombinationsmöglichkeiten: „Unser Spielzeughändler im Obergeschoß generiert viel Umsatz online, die Kunden kommen vorbei und holen sich die Produkte ab.“ Nach jenem Muster läuft die Anbahnung der Geschäfte heutzutage über Onlineshops, Apps und Kundenbindungsprogramme und immer öfters auch Chatroboter. Der Shop dient dann vermehrt der Auslieferung. Gernot Jung, Centermanager bei SES Spar European Shopping Centers, stellt ähnliche Tendenzen fest: „Was vermehrt nachgefragt wird, sind Shops mit mehr Lagerfläche und dafür weniger Verkaufsfläche.“

Cross-Channel-Ansatz nennt man das bei ECE Shopping Centers, wenn online und offline sich ergänzen. Der europäische Entwickler und Betreiber von Einkaufszentren



© Lafarge Holcim Foundation

belegt den Trend mit einer Studie unter Konsumenten. 80 Prozent aller Befragten erwarten zukünftig bei niedergelassenen Händlern auch Onlineshopping.

Lieferzentren

Die Online-Lebensmittelbestellung, die schon eine Zeit möglich ist, hat derzeit ein Logistikmanko. Sie wird über bestehende Einkaufsgroßmärkte abgewickelt und nicht über Verteilerzentren. Gleichzeitig mit der Bestellung werden Kurierereinkauf geschickt, die in Folge eine Lieferkette absolvieren. Mit dem Trend weg von der Lagerung hin zur Verteilung könnte sich das bald erledigt haben. Urbane Distributionszentren, die für Onlinebestellungen voll automatisiert betrieben werden, laufen teilweise unter dem Pseudonym Dark-Stores. Die Supermarktkette Tesco betreibt ein erstes Geschäft in London, bei dem der Roboter mit jeder Onlinebestellung einkaufen geschickt wird. In den USA schickt FedEx für Walmart teilweise einen Roboterkollegen als Boten sogar ausliefern. Ein Afrikaprojekt der Norman Foster Foundation sorgte bei der vorletzten Biennale in Venedig für Aufsehen. Der britische Architekt Foster hatte einen modular erweiterbaren Drohnenflughafen geplant, der mit extra entwickelten Lehmziegeln gebaut wird. Bis 2030, so die ambitionierte Zielsetzung, sollten derart flächendeckend lebenswichtige Sendungen auf unbemannte Weise in entlegene Gebiete verschickt werden können.

Lebensmittelhandel neu

Am Wiener Flughafen sind immerhin bereits Abholboxen in Betrieb, genauso wie an drei weiteren Standorten, darunter Einkaufszentren. Die Handelskette Spar

hinterlegt jeweils übers Internet bestellte Einkäufe. Bei Regioplan verweist man auf eine vergleichsweise langsame Digitalisierung des Lebensmittelhandels. Allerdings wird erwartet, dass auch hier der Anteil in fünf Jahren auf über 10 Prozent gestiegen sein wird. Bei Lidl Österreich reagiert man und errichtet aktuell ein Verteilerzentrum in Großebersdorf. „Wir investieren hier mehr als 150 Millionen in das neue Logistikzentrum und schaffen bis zu 240 neue Arbeitsplätze in der Region“, erklärt Christian Schug, Vorsitzender der Geschäftsleitung. Das neue Zentrum gilt als eines der größten innerhalb der Lidl-Gruppe und als eines mit modernsten Standards. Der regionale Geschäftsfeldleiter Immobilien, Matthias Raßbach, betont den Nachhaltigkeitsaspekt: „Das gesamte Gebäude wird ausschließlich mit Grünstrom aus Österreich versorgt. Eine Photovoltaikanlage und zwei neue E-Tankstellen werden wir auch installieren. Wir nutzen ausschließlich natürliche Kältemittel und sämtliche Flächen werden durch Wärmepumpen und durch die Wärmerückgewinnung aus der Kälteanlage geheizt und gekühlt.“

Onlinefirma baut Gebäude

Amazon hat für sein erstes Verteilerzentrum in Österreich letztes Jahr ebenfalls Großebersdorf als Standort auserkoren. Für rund zwei Millionen Händler weltweit ist das der lange Hebel, um millionenfach Produkte direkt auszuliefern. Für die gewerblichen Produkthanbieter wird daher nicht nur der Onlineverkauf, sondern auch Versand und Lagerung abgewickelt. Zudem bringen eigens beauftragte Lieferdienste die Bestellungen neuerdings im Namen der Firma raus. Top-Logistikimmobilien sind mit dem Onlinehandel im Rücken bei Investoren

„Beim Drohnenprojekt ist weniger mehr und das lässt sich analog zur Tankstelle denken.“ (Norman Foster)

hoch im Kurs. Steigende Verkaufspreise werden vermeldet und sinkende Renditen bei den Investoren gehen damit einher. Bis 2020 sollen laut Marktbericht von CBRE in Wien, Graz und Linz 449.000 m² neue Logistikflächen hinzukommen.

Chancen für die City

Carmen Dilch vom heimischen Immobilienentwickler Go Asset verweist auf neuartige City-Logistik: „Neben den klassischen großen Hallen außerhalb der Stadt gibt es spezielle Liegenschaften, die für City-Logistik geeignet sind.“ Bautechnische Anpassungsfähigkeit sei dafür notwendig. In Berlin funktioniert ein leer stehendes innerstädtisches Kaufhaus neuerdings als Amazon-Versanddrehscheibe. Sinkende Nachfrage nach Handelsflächen in Immobilienumnutzungen münden zu lassen ist also trotz niedrigerer Neubewertung möglich. Ein Blick auf die internationale Marktentwicklung zeigt, dass die Mietpreise beim stationären Handel sowieso nachgeben. Der Großmakler Cushman & Wakefield verweist auf fallende Mietpreise bei Handelsflächen in fast allen regionalen Märkten in Europa. Wien, das bekanntlich anders ist, stellt im westlichen Europa übrigens die einzige Ausnahmen dar – noch! •

Lieferung am selben Tag

Anfang Oktober eröffnete der Möbelanbieter IKEA sein neues Logistikzentrum in Wien-Strebersdorf. Von hier aus werden alle Kundendirektlieferungen erfolgen. Ziel ist, dass die Kunden die Ware, die sie in der Früh bestellt haben, am selben Abend erhalten. Gleichzeitig dient das Gebäude als Lager und Abholstation. Das Logistikzentrum hat 43 Verladetore, die allesamt bereits vorbereitet sind für eine allfällige Nachrüstung von E-Truck-Ladestationen.



© IKEA Austria