

■ Zentren-Analyse von Standort+Markt:  
Dr. Roman Schwarzenecker im REGAL-Gespräch

## Einkaufs-Zentren:

# Der Boom ist vorbei!

- ▶ 228 Shopping Malls / Fachmarktzentren
- ▶ Retail Parks nehmen zu
- ▶ LEH Grundfrequenzbringer in Zentren

**D**as schnelle Wachstum bei Zentren lässt nach. „Einerseits liegt in Österreich eine nahezu flächendeckende Präsenz von Shopping Centern vor, andererseits ist auch der Expansionsdruck aus dem Handel spürbar geringer geworden“, sieht Standort+Markt Experte Dr. Roman Schwarzenecker als eindeutigen Trend und fügt hinzu: „In näherer Zukunft wird es Erweiterungen bereits bestehender Zentren geben, es werden aber keine großen Zentren eröffnen.“

Von 2000 bis 2010 lag der Flächen-Output pro Jahr bei ungefähr 110.000 m<sup>2</sup>. Heute nur noch bei rund 35.000 m<sup>2</sup>. Ein weiterer Faktor macht sich auch bei Rentabilitätsaspekten bemerkbar. „E-Commerce ist zu einer fixen Größe im Portmonee der Kon-

sumenten geworden und wird wohl kaum die Ertragslage der Shopping Center verbessern.“

Aufgrund der Mietpreissensitivität, besonders in Kleinstädten mit gering dimensionierten Einzugsgebieten, sind die Realisierungschancen von Shopping Malls zwischenzeitlich kaum mehr gegeben. Damit sind Retail Parks in Österreich auch in den nächsten Jahren als Erfolgsformat zu werten sind.

**230 Zentren.** In Österreich gab es zuletzt insgesamt 230 Shopping Center, davon 132 Shopping Malls (EKZ und Sonderformen wie etwa FOC) und 98 Retail Parks (FMZ). „Die 230 Zentren weisen gesamt eine vermietbare Fläche von knapp vier ▶

# ZENTREN

Millionen m<sup>2</sup> auf. Davon entfallen rund 3,2 Millionen m<sup>2</sup> an den Einzelhandel. Der Rest geht an Gastronomie, Dienstleister und sonstige Freizeitflächen.“

**Der Umsatz** lag bei 12,4 Milliarden Euro (2014: zwölf Milliarden Euro), die Flächenproduktivität bei 3.200 Euro. Über 640 Millionen Besucher kamen in die Zentren, welche insgesamt 8.500 Geschäfte zählten und 79.000 Personen beschäftigten. Der Marktanteil der Shopping Center im Einzelhandel beträgt 23 Prozent. Die Leerstandsrate lag über alle Bundesländer hinweg bei 3,5 Prozent. „Mit nur 0,7 Prozent Leerstand liegt in Vorarlberg in Bezug auf die Shopping Center Flächen nahezu Vollausslastung vor.“

**Entwicklung der Branchen.** Der Anteil der „Kurzfrist-Branche“, wie beispielsweise dem LEH, ist bei Shopping Malls innerhalb von zehn Jahren von 23 auf 18 Prozent gesunken. Der Grund dafür ist, dass kaum neue Zentren entstehen, sondern entweder Modernisierungen oder Erweiterungen vorgenommen werden. In den meisten Shopping Malls gibt es bereits schon einen Lebensmittelmarkt, ein weiterer großflächiger Lebensmittelanbieter ist daher nicht mehr möglich und daher fällt der diesbezügliche Anteil. „Der LEH ist in österreichischen Zentren, egal ob Shopping Malls oder Retail Parks, ein wichtiger Leitbetrieb und



Standort+Markt Experte Dr. Roman Schwarzenecker

Grundfrequenzbringer“, erklärt Dr. Schwarzenecker.

Zu den häufigsten Mietern in Shopping Centern zählt nach wie vor die Drogeriemarktkette dm. Seit Jahren expandiert der Filialist kontinuierlich und ist in 58 der dokumentierten Retail Parks und 62 Shopping Malls zu finden. Die Schuhhandelskette Deichmann ist in Shopping Centern ebenfalls ein begehrter Mieter.

**Gastronomie.** Laut dem Standort+Markt Experten wird immer von dem Ziel eines vergrößerten Gastronomieanteils in Zentren gesprochen. „Man sollte den Stellenwert der Gastronomie nicht überbewerten. In Shopping Malls beträgt der Gastronomieanteil 5,8 Prozent und hat sich kaum zu den letzten Jahren erhöht.“ Aus seiner Sicht sollte der Gastro-

nomieanteil Richtung zehn Prozent tendieren, explosionsartige Steigerungen der Flächenanteile sind aber nicht realistisch.

**Eröffnungen 2017.** In Spital an der Drau wurde Kulmax, ein ehemaliger bauMax-Standort, bereits teileröffnet. Zu den Highlights 2017 zählten unter anderem die Teileröffnung von huma Eleven sowie der Merkur City in Wiener Neustadt. Es ist ein richtiges Convenience-Center mit einem Merkur, der zu den Top Märkten in Österreich zählt. Ebenfalls wurde bei der Uno Shopping in Leonding (47.000 m<sup>2</sup>) nach langem Leerstand ein Relaunch vorgenommen. Bemerkenswert ist auch die geplante Teileröffnung von Interspar Wels im November sowie die projektierte Eröffnungen der Traungalerien in Bad Aussee, des Ostparks in Hartberg, der Post am Rochus, des bauMax EKZ (Wien Liesing) und der Seestadt Aspern. Auch die Merkur City in St. Pölten wird noch im Dezember eröffnen.

**Projekte im Ausland.** Neben der Shopping Mall Eurovea in Bratislava ist ein neues Einkaufszentrum (Stanica Nivy) mit 70.000 m<sup>2</sup> in Planung. Geplante Fertigstellung ist 2020. Die beiden Zentren Aupark und Avion (beide Bratislava) laufen gut.

Carina Mörzinger

## Uno Shopping Neustart

Ende September 2017 hat das EKZ Uno-Shopping in Leonding, dank der Investoren Josef Hofer, Hubert Wagner und Joachim Pawelka, einen Neustart erlebt. Ein deutsches Outlet Center mit großer Angebotspalette hat auf 20.000 m<sup>2</sup> eröffnet. Des Weiteren auch der deutsche Sporthändler Muck auf 5.000 m<sup>2</sup>. Kleinere Shops diverser Branchen, eine Trafik, eine Apotheke und einige Gastronomiebetriebe sind ebenfalls bereits offen. Mit einem Lebensmittel, einem Diskonter und einem Textilanbieter ist das Team noch in Verhandlungen. „Die Mieter, mit denen langfristige Verträge gemacht wurden, sollen für einen guten Branchenmix und entsprechende Kundenfrequenz sorgen“, sagt Joachim Pawelka und ist stolz, dass seit der Eröffnung im September täglich bis zu 15.000 Kunden das Center besuchen.

C.M.M.