

# Fachmarktzentren sorgen für Flächenwachstum

Einkaufszentren werden höchstens noch erweitert, ihre Anzahl geht seit drei Jahren sogar zurück. Im Gegensatz dazu gibt es immer mehr Retail-Parks vulgo Fachmarktzentren in Österreich. Gastronomie wird wichtiger, aber nicht so schnell wie erwartet.

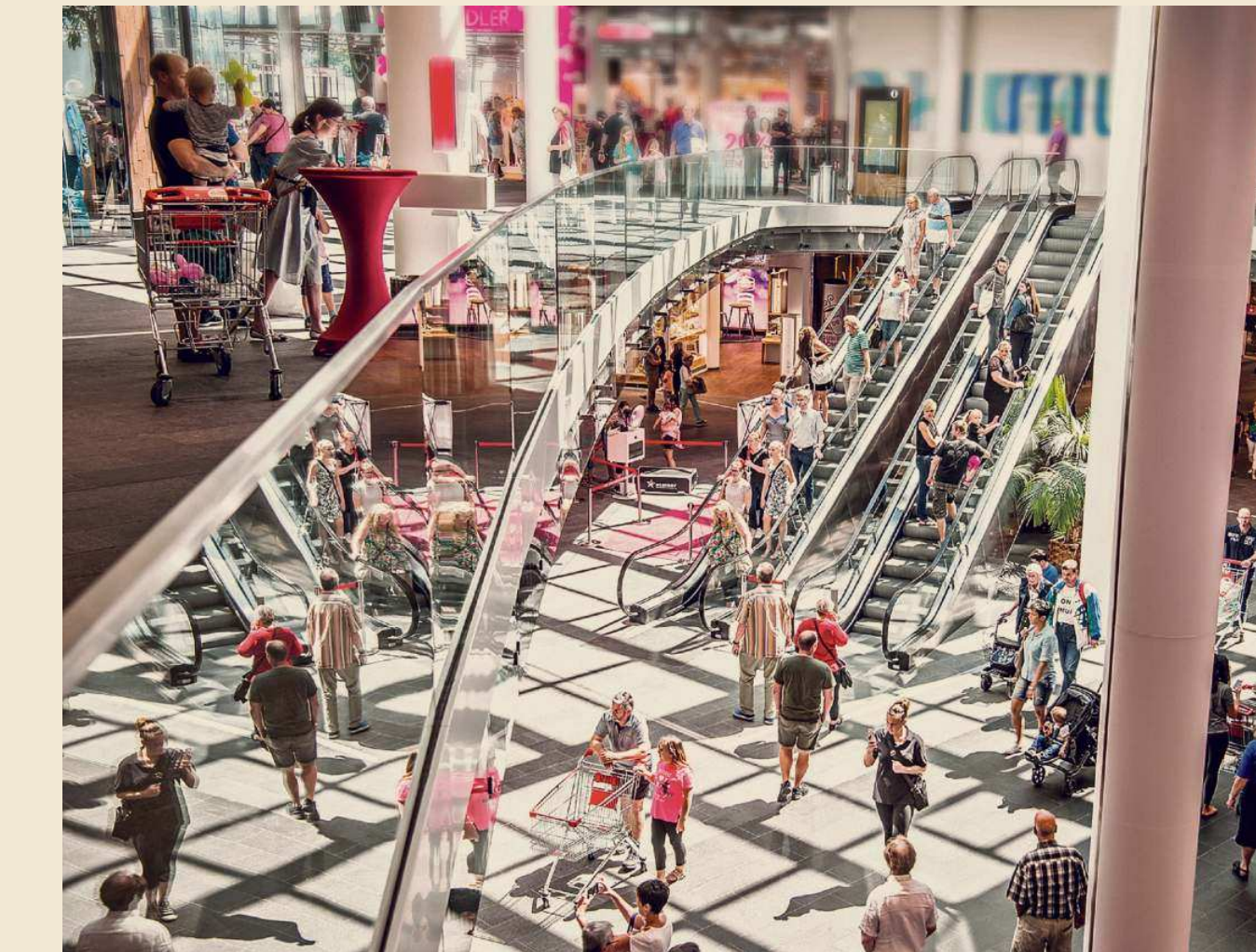
Am 22. August wurde gefeiert in Graz: Das Einkaufszentrum Murpark ist seit diesem Tag um 19 Shops und Lokale beziehungsweise 6500 m<sup>2</sup> größer und weist damit eine Verkaufsfläche von 43.000 m<sup>2</sup> auf. Der Gastronomieanteil liegt nun bei knapp zehn Prozent, teilte Betreiber SES mit. Damit liege man „im internationalen Trend“.

Auch mit der EKZ-Erweiterung selbst liegt man im Trend. Seit in Österreich dank strengerer Raumordnungsvorschriften kaum noch neue Einkaufszentren gebaut werden können, investieren die Betreiber stattdessen viel Geld in Erweiterungen oder komplette Relaunchs. Die reine Anzahl an Zentren ging zuletzt sogar zurück, berichtete das Standortberatungsunternehmen Standort + Markt kürzlich: 2014 zählte man noch 136 Einkaufszentren in Österreich, 2017 waren es 131.

Der Rückgang hat aber auch mit den strengen Kriterien zu tun, nach denen Standort + Markt ein Einkaufszentrum definiert: mindestens 4000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie mindestens 20 Shops, sofern zumindest ein Magnetbetrieb vorhanden ist, oder mindestens zehn Shops bei zwei Magnetbetrieben aus unterschiedlichen Branchen. So manches Center wurde umgekrempelt und firmiert nun bei Standort + Markt nicht mehr als Shoppingmall, sondern als Fachmarktzentrum.

## FMZ sprießen aus dem Boden

Und bei diesen Fachmarktzentren (sie werden fallweise auch Retail-Park genannt) hält deshalb auch das Wachstum ungebrochen an, sowohl hinsichtlich der Verkaufsfläche als auch der reinen Stückzahl. 2016 und 2017 wurden fünf Fachmarktzentren in Österreich neu eröffnet, sieben wurden erweitert. Bei den klassischen Einkaufszentren wurde in den vergangenen beiden Jahren nur jeweils eines neu eröffnet, gleich neun wurden in diesem Zeitraum aber erweitert.



Der Murpark in Graz wurde kürzlich um 19 Shops bzw. 6500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert.

Foto: SES

Die Grenzen zwischen EKZ und FMZ sind allerdings auch schon länger dabei, zu verschwimmen. 2013 wurde beispielsweise das G3 in Gerasdorf nördlich von Wien eröffnet, es umfasst ein klassisches Einkaufszentrum mit einer angeschlossenen Fachmarktzeile. Einige andere Betreiber folgten in jüngster Zeit diesem Beispiel, etwa das Dez in Innsbruck, das nun ebenfalls Fachmärkte angeschlossen hat. Bei Standort + Markt nennt man diese Erscheinungsform Hybridkonstrukt; weitere Beispiele dafür sind etwa das EO in Oberwart, Shopping Nord in Graz oder auch die SCS in Vösendorf.

Insgesamt führt man beim Standortberater derzeit 103 Fachmarktzentren in der Statistik. Diese Zahl steigt seit 2000, als es nur 22 waren, stetig und bisher unvermindert an. Und deshalb wächst auch die Gesamtzahl aller „Shoppingcenter“ in Österreich (EKZ und FMZ) weiter an; aktuell steht man bei 234 Stück mit einer gesamten Verkaufsfläche von 4,05 Millionen Quadratmetern. Letztere teilt sich zu etwa drei Viertel auf Einkaufszentren, zu einem Viertel auf Fachmarktzentren auf.

Die Zahl der Shoppeinheiten liegt bei rund 8700, das sind um 200 Geschäfte mehr als noch vor zwei Jahren. Die durchschnittliche Anzahl der Shops pro Center ist mit 37 seit neun Jahren aber unverändert.

Der Leerstand hat zuletzt allerdings zugelegt. Fast sieben Prozent aller Einheiten in Shoppingcentern stehen leer; weil das vorwiegend kleinere Flächen sind, hört sich die Leerstandsrate bezogen auf die gesamte Verkaufsfläche – 3,4 Prozent – nicht ganz so dramatisch an.

Die höchste Leerstandsrate gibt es interessanterweise im Bundesland Salzburg. „Das ist deswegen verwunderlich, da gerade dort der Wunsch nach neuen Verkaufsflächen sehr groß ist“, heißt es bei

Standort + Markt. Von 538 Shops in Salzburger Einkaufs- und Fachmarktzentren stehen 51 leer, das sind 9,5 Prozent der Gesamtzahl der Shops bzw. 4,6 Prozent gemessen an der gesamten Verkaufsfläche. Auch Wien liegt mit 154 leerstehenden Geschäften (7,9 bzw. 3,6 Prozent) über dem Durchschnitt; die geringsten Leerstände gibt es in Vorarlberg und Tirol.

## Gastroanteil steigt langsam

Was den Branchenmix betrifft, stellt man bei Standort + Markt kleinere Verschiebungen in den letzten zehn Jahren fest. Der Anteil des Kurzfristbedarfs ist etwa bei Fachmarktzentren stark gestiegen.

Und was ist mit dem Trend zu einem höheren Anteil der Gastro-

flächen, wie sie SES bei der Murpark-Erweiterung bejubelte? Nun, der Anteil wird sicher noch steigen, denkt man auch bei Standort + Markt. Allerdings ist man skeptisch, was die mancherorts publizierten Dimensionen dieses Trends betrifft. Von 25 Prozent könne keine Rede sein; „der Flächenanteil der Gastronomie liegt gegenwärtig bei circa fünf Prozent und hat sich in der letzten Dekade nicht maßgeblich nach oben bewegt“. Ein einziges österreichisches Center hat einen Gastroanteil von mehr als zehn Prozent, nämlich der Messepark Dornbirn (elf Prozent). Es folgt das Innsbrucker Dez (9,9 Prozent), das Wiener Donauzentrum mit dem Donauplex (8,6 Prozent) und die Lugner City (8,5 Prozent). (mapu)

## Büro & Lager im Süden Wiens

WALTER BUSINESS-PARK

Tel.: 02236 4020-0 • www.walter-business-park.com

JETZT besichtigen!  
termin@wbp.at

Wir leben  
**Office.**

## QBC BAUTEIL 1 & 2 | 1100 Wien

Modern, Zentral, Urban

- Hochwertiges Büroprojekt im neuen Stadtteil Quartier Belvedere
- Dachterrassen mit traumhaften Ausblick über Wien
- Topmoderne Büroausstattung auf acht Etagen
- Perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Hauptbahnhof Wien)
- Büroflächen bis zu 4.000 m<sup>2</sup> auf einer Ebene

Geplante Fertigstellung: Q4 2020

Unser Bürospezialist informiert Sie gerne:

Mag. Stefan Wernhart unter 01-512 76 90-710, s.wernhart@ehl.at

www.ehl.at

Wir leben  
Immobilien.



© ZOOMVP