

■ Standort+Markt über die Entwicklung der Shopping Zentren der letzten Jahre (2016 bis 2018)

Einkaufs-Zentren: Die Luft ist draußen

- ▶ Verkaufsflächenoutput wird geringer
- ▶ Anzahl neuer Zentren sinkt
- ▶ Fachmarktzentren statt Shopping Malls

Der Boom der Einkaufszentren ist vorbei. Die sinkende Anzahl neuer Shopping Malls ist hauptsächlich mit einer gewissen Markt-Sättigung zu erklären. Einerseits liegt in Österreich eine nahezu flächendeckende Präsenz von Shopping-Centern vor, andererseits wurde auch der Expansionsdruck aus dem Handel spürbar geringer.

Im Fokus stehen weniger Neueröffnungen der Zentren, sondern Erweiterungen beziehungsweise Relaunches. Bestehende Märkte sollen zur Steigerung der Kundenfrequenz und Kunden-Retention wieder attraktiver werden.

2017 wurden 45.000 m² der vermietbaren Fläche in bestehenden EKZ erweitert, über 6.000 m² in Fachmarktzentren. Wäh-

rend in den Jahren 2016 und 2017 jeweils nur eine Neueröffnung bei Shopping Malls zu Buche steht, haben im ersten Halbjahr 2018 gleich neun Zentren in Zubauten investiert, in Fachmarktzentren steht es bei dieser Gegenüberstellung fünf zu sieben. Aufgrund der Mietpreissensitivität sind FMZ in Österreich als das Erfolgsformat zu werten.

234 Zentren. Die insgesamt 234 Zentren in Österreich weisen gesamt eine vermietbare Fläche von über vier Millionen Quadratmetern auf, davon entfallen knapp 3,4 Millionen auf Flächen, die an den Einzelhandel vermietet sind, der Rest geht an Gastronomie, Dienstleister und sonstige Freizeitflächen.

Der Umsatz lag 2017 bei 13,1 Milliarden Euro (2015: 12,4 Milliarden Euro). Dies bedeutet einen Umsatzzuwachs von über fünf Prozent.

Anzahl der Shopping Zentren. Die undifferenzierte Gesamtanzahl hat sich von 126 Zentren anno 2000 um 86 Prozent auf derzeit 234 erhöht, wobei hier das Erstaunliche im Detail liegt: Während vor 18 Jahren bereits 104 Einkaufszentren eröffnet waren, hinkte die Anzahl der Fachmarktzentren mit 22 Stück sehr stark hinterher. Mittlerweile zählt der österreichische Markt 131 Malls. FMZ konnten seit damals über 350 Prozent und somit auf über hundert Standorte zulegen.

Erweiterung. Ein neuer Trend scheint sich bei der Erweiterung von Shopping Malls abzuzeichnen. Das dez in Innsbruck zum Beispiel lockt seine Kunden schon lange nicht mehr nur in ein geschlossenes, zweistöckiges Gebäude, sondern auch in die angeschlossenen Fachmärkte am Areal. Dieses Hybrid-Konstrukt zwischen klassischem EKZ mit losen Fachmärkten beziehungsweise auch einem kompletten Fachmarktzentrum kennt man auch von der SCS in Vösendorf, der Cyta in Völs und dem EO in Oberwart. Diese „andere Art“ der Erweiterung wird nun von immer mehr Zentren aufgegriffen.

Ein Blick ins Innere. In Österreichs Einkaufstempeln findet man derzeit circa 8.700 Shopeinheiten, das sind um etwa 200 Geschäfte mehr als noch vor zwei Jahren. Circa 600 stehen leer und um die 700 Einheiten haben das Konzept geändert und beherbergen nun ein neues Geschäft. Die durchschnittliche Anzahl von Shops in einem Zentrum ist mit 37 nun bereits seit neun Jahren unverändert geblieben.

Leerstände. Knapp sieben Prozent aller Shopeinheiten stehen derzeit in Österreichs Shopping-Centern leer, das sind 3,4 Prozent der gesamten

Zentren in Wien

Name	GLA in m ²	Shops
Shopping Malls		
Donau Zentrum / Donau Plex	123.900	266
Millennium City	51.800	102
huma eleven	50.000	79
Auhof Center	45.000	142
Lugner City	38.300	111
Shopping Center Nord	32.000	88
Gerngross	31.000	55
Wien Mitte - The Mall	28.900	58
Stadion Center	27.700	59
BahnhofCity Wien Hauptbahnhof	23.000	81
Riverside	22.000	56
Zentrum Simmering	21.000	57
BahnhofCity Wien Westbahnhof	20.000	88
Gasometer City	18.000	45
Citygate Shopping	17.500	47
Columbus Center	17.300	25
Trillerpark	15.500	18
Q 19	15.000	36
Galleria	13.500	42
Steffl Department Store Vienna	12.500	17
Goldenes Quartier	11.500	21
Hanssonzentrum	11.000	44
Ringstrassen-Galerien	11.000	62
Großfeldzentrum	8.400	33
Interspar EKZ Wien Ottakring	8.300	16
Kaufpark Alt-Erlaa	7.000	45
Meiselmarkt	6.500	13
Ekazent Hietzing	5.800	25
Arcade Meidling	5.600	12
Post am Rochus	5.500	20
B 7 - Ekazent Stammersdorf	5.300	25
Zentrum Hernals	4.800	25
Brigitta Passage	4.500	20
Summe:	719.100	1.833
Retail Parks		
Gewerbepark Stadlau	57.500	45
FMZ Stadlau	25.500	12
Center Alterlaa	18.900	13
Center.21	10.200	19
FMZ Inzersdorf	9.400	7
SeyMein	9.000	12
FMZ Gadnergasse	4.700	9
STOP SHOP Simmering	4.400	8
Summe:	139.600	125
Summe Shopping Malls & Retail Parks:	858.700	1.958
Umsatz in Mio. Euro		
Shopping Malls	2.453,30	
Retail Parks	573	
Quelle: standort+markt		

vermietbaren Fläche, wobei Shopping Malls und FMZ hier nahezu gleichermaßen betroffen sind. Überraschenderweise ist das Bundesland Salzburg mit den meisten leerstehenden Flächen am stärksten betroffen. Die geringsten Leerstandsquoten weisen derzeit Tirol und Vorarlberg auf.

Gastronomie. Auch der Gastronomieflächenanteil in österreichischen Zentren wird in den kommenden zehn Jahren signifikant erhöht. Dies wird mitunter durch den Trend zur Filialisierung im gastronomischen Bereich sichtbar. Shopping-Center-Eigentümer sind risikoavers und wollen die Erfolgchancen im Vorfeld genauer eingrenzen. Gegenwärtig liegt der Flächenanteil der Gastronomie bei circa fünf Prozent und hat sich in der letzten Dekade nicht maßgeblich nach oben bewegt.

Zentren in Tirol

Name	GLA in m ²	Shops
Shopping Malls		
dez, Innsbruck	65.400	138
Cyta Shoppingwelt, Völs	64.000	104
Kaufhaus Tyrol, Innsbruck	32.800	51
Sillpark, Innsbruck	29.500	59
FMZ Imst	24.900	75
M4 Wörgl	19.900	44
west, Innsbruck	16.200	28
Greif Center, Innsbruck	15.000	9
Stadtgalerien, Schwaz	12.700	45
Inntalcenter Telfs	11.300	40
Interspar EKZ Schwaz	10.000	12
Rathaus Galerien, Innsbruck	9.000	38
City Center Wörgl	8.500	29
Kufstein Galerien	6.500	21
Inntalcenter Kufstein	5.200	30
Summe:	330.900	723
Retail Parks		
Telfspark	9.400	18
Imster Kaufpark	8.700	13
Plus Wörgl	7.300	8
INNkauf Brixlegg	7.000	18
Fachmarktzentrum Nußdorf/Lienz	5.400	10
FMZ Vomp	4.800	15
FMZ Lechpark, Reutte	4.400	12
Eurospar FMZ Kitzbühel	4.000	5
Summe:	51.000	99
Summe Shopping Malls und Retail Parks:	381.900	822
Umsatz in Mio. Euro		
Shopping Malls	1.094,5	
Retail Parks	116,3	

Zentren in Vorarlberg

Name	GLA in m ²	Shops
Shopping Malls		
Messepark, Dornbirn	25.500	67
Zimbapark, Burs	18.300	43
Interspar EKZ Feldkirch	11.900	15
Am Garmarkt, Götzis	11.500	34
GWL Gemeinschaftswarehaus, Bregenz	7.200	29
Illpark, Feldkirch	6.900	22
Stadtmarkt, Dornbirn	5.900	17
Summe:	87.200	227
Retail Parks		
Lünersee Park + Fabrik Lünersee, Burs	8.000	14
Passage 22, Rankweil	5.900	17
Summe:	13.900	31
Summe Shopping Malls und Retail Parks:	101.100	258
Umsatz in Mio. Euro		
Shopping Malls	411,2	
Retail Parks	47,0	

Zentren in Kärnten

Name	GLA in m ²	Shops
Shopping Malls		
ATRIO, Villach	38.700	88
City Arkaden Klagenfurt	30.000	111
Südpark, Klagenfurt	23.700	83
Tenorio, Wolfsberg	15.700	29
Stadtpark Center Spittal	14.100	34
Neukauf Spittal/Drau	9.200	15
Interspar EKZ Klagenfurt Nord	8.300	12
KAUFein VEZ Villach	8.300	19
Interspar EKZ St. Veit/Glan	7.300	13
Summe:	155.300	404
Retail Parks		
Neukauf Villach	16.000	24
kulMAX, Spittal/Drau	8.700	10
City Center Völkermarkt	8.400	15
FMZ Wolfsberg	7.500	12
Tauernpark, Spittal/Drau	6.500	11
Wolfsberg FMZ	6.300	10
KAUFein Villach Maria-Gail	5.500	12
Milesi Park, Feldkirchen	5.500	12
GAV-Center Villach	5.400	14
Leiner Fachmarktzentrum, Villach	5.400	8
FMZ Feldkirchen	4.600	9
Eurospar EKZ Völkermarkt	4.100	7
Summe:	83.900	144
Summe Shopping Malls und Retail Parks:	239.200	548
Umsatz in Mio. Euro		
Shopping Malls	545,0	
Retail Parks	181,8	

HANDEL

Zentren in Salzburg

Name	GLA in m ²	Shops
Shopping Malls		
Europark, Salzburg	50.700	121
Designer Outlet Salzburg	28.000	125
Shopping Arena, Salzburg	21.500	67
ZiB Shoppingcenter, Salzburg	15.500	21
FORUM 1, Salzburg	15.000	44
Interspar EKZ Saalfelden	10.200	19
Stadtgalerie St. Johann	8.000	20
KARO, Bischofshofen	7.300	20
Kiesel, Salzburg	7.000	22
Zentrum Herrnau, Salzburg	5.500	18
Summe:	168.700	477
Retail Parks		
Shopping City Wals	10.500	21
Gewerbepark Obertrum	8.800	25
EC Eugendorf	4.200	14
Summe:	23.500	60
Summe Shopping Malls und Retail Parks:	192.200	537
Umsatz in Mio. Euro		
Shopping Malls	679,0	
Retail Parks	40,5	

Quelle für alle Bundesländertabellen: standort+markt

Zentren im Burgenland

Name	GLA in m ²	Shops
Shopping Malls		
Designer Outlet Parndorf	36.000	165
EO Oberwart	26.300	53
Parndorf Fashion Outlet	23.000	94
EZE, Eisenstadt	11.000	36
Interspar EKZ Unterwart	7.600	12
Summe:	103.900	360
Retail Parks		
Arena Mattersburg	17.000	42
Shopping Haidacker Park, Eisenstadt	13.200	16
K1 - FMZ Kittsee	10.700	15
PADO Shoppingpark, Parndorf	10.500	15
Pannonia Shopping Park, Neusiedl	8.200	17
STOP SHOP Stoob / EKZ Stoob	7.000	14
STOP SHOP Oberwart	6.900	16
City Center Güssing	6.500	21
STOP SHOP Eisenstadt	6.500	7
Summe:	86.500	163
Summe Shopping Malls und Retail Parks:	190.400	523
Umsatz in Mio. Euro		
Shopping Malls	584,5	
Retail Parks	202,0	

Zentren in Niederösterreich

Name	GLA in m ²	Shops
Shopping Malls		
ESCS Shopping City Süd, Vösendorf	199.900	328
G3 Shopping Resort Gerasdorf	70.000	139
Fischapark, Wr. Neustadt	42.800	116
Traisenpark, St. Pölten	29.000	94
Merkurcity, Wr. Neustadt	27.500	49
mariandl Shopping Center, Krems	26.000	22
CCA-Citycenter Amstetten	25.000	66
Bühl Center, Krems	23.000	57
Vienna Airport Shopping	20.000	118
Rosenarcade Tulln	16.000	50
City Super Center, St. Pölten	15.100	28
Merkur-Zentrum, Bad Vöslau	13.000	13
Kaufpark, Vösendorf	12.000	24
Einkaufszentrum Schwechat	7.900	21
City Center Wieselburg	7.400	24
City Shopping Promenade, St. Pölten	6.800	18
KAUFein Stockerau	4.700	22
Summe:	46.100	1.189
Retail Parks		
Shopping Horn	31.900	49
Shopping Bruck	25.000	40
Neustadt Nord, Wr. Neustadt	18.500	26
Cine nova center, Wr. Neustadt	17.500	26
Traisen Center, St. Pölten	16.000	22
Thayapark, Waidhofen/Thaya	15.300	26
Galleria Danubia, Hainburg	14.000	24
Löwenpark Melk	12.500	20
Ziwa Leobersdorf	12.400	18
KAUFein Hollabrunn	12.300	25
Shopping Center 17, Brunn/Geb.	12.000	17
Marchfeld Center, Groß Enzersdorf	10.900	17
M-City Mistelbach	10.800	26
B 1 Center Ybbs/Donau	8.000	16
City Center Schrems	7.200	19
CENTRO, Wr. Neustadt	7.000	11
STOP SHOP Gmünd / FMZ Gmünd	7.000	15
Panoramapark, Neunkirchen	6.500	17
STOP SHOP Langenrohr	6.000	13
City Center Herzogenburg	5.800	19
STOP SHOP Stockerau	5.600	10
Shopping Point, Neunkirchen	5.500	14
KAUFein Ybbs	5.300	8
Ziwa Baden	5.300	14
FMZ Deutsch Wagram	5.000	11
FMZ Schwechat-Mitte	5.000	7
City Center Ebreichsdorf	4.500	8
FMZ Zwettl	4.500	11
Zentrum Eurospar Traiskirchen	4.500	5
SWN Shopping Wiener Neudorf	4.400	10
Summe:	306.200	544
Summe Shopping Malls und Retail Parks:	852.300	1.733
Umsatz in Mio. Euro		
Shopping Malls	1.950,90	
Retail Parks	675,5	

HANDEL

Zentren in Oberösterreich

Name	GLA in m ²	Shops
Shopping Malls		
PlusCity, bei Linz	92.000	191
Haid Center	66.000	87
SEP Gmunden	37.000	92
VARENA, Vöcklabruck	32.000	61
Shoppingcity Wels	27.000	75
Passage Linz	25.000	31
max.center, Wels	23.000	48
Weberzeile, Ried im Innkreis	22.000	46
Donaupark Mauthausen	20.500	56
Interspar EKZ Linz-Industriezeile	17.000	25
Lentia City, Linz-Urfahr	16.000	56
Infra Center, Linz	13.400	31
city point steyr	10.700	30
Interspar EKZ Linz-Wegscheid	10.500	14
Welas Park, Wels	10.000	13
Pro-Kaufland, Linz-Urfahr	9.500	12
Atrium City Center, Linz	8.000	26
Tabor-Einkaufsland, Steyr	8.000	10
Donautreff, Ottensheim	7.500	27
Interspar EKZ Braunau	6.900	12
Arkade Taubenmarkt, Linz	4.900	34
Eurospar EKZ Kleinmünchen	4.600	12
Summe:	471.500	989
Retail Parks		
City Center Braunau	19.300	30
FMZ Bad Hall	10.300	20
FMZ Freistadt	9.700	19
FMZ Perg	8.800	10
FMZ Ried Tumeltsham	8.000	11
FMZ Trauner Kreuzung	7.600	18
Frunpark Asten	7.200	13
Innpark Braunau	5.300	7
Interspar FMZ Wels	4.500	12
Lenaupark City, Linz	4.300	7
STOP SHOP Eferding	4.100	9
Summe:	89.100	156
Summe Shopping Malls und Retail Parks:	560.600	1.145
Umsatz in Mio. Euro		
Shopping Malls	1.658,6	
Retail Parks	171,0	



Shoppingcity Seiersberg

Zentren in der Steiermark

Name	GLA in m ²	Shops
Shopping Malls		
Shoppingcity Seiersberg	85.000	157
Center West, Graz	47.500	73
Shopping Nord inkl. Fachmarktzentrum, Graz	41.000	72
Citypark, Graz	40.000	98
Kastner & Öhler, Graz	40.000	22
Murpark, Graz Liebenau	36.300	78
LCS Leoben City Shopping	25.700	72
ece, Kapfenberg	19.500	46
Eli Einkaufszentrum Liezen	19.300	50
Euromarkt Kapfenberg inkl. Fachmarktzeile	14.000	29
Interspar EKZ Kapfenberg	10.300	14
EKZ Weinland, Leibnitz	10.000	30
Arkade Liezen	9.600	34
Summe:	398.200	775
Retail Parks		
Arena Fohnsdorf	50.600	80
GEZ West, Gleisdorf	32.000	34
FMZ Hatric / Hatric Hartberg	30.000	47
FMZ Graz Webling	23.700	10
WEZ, Weiz	16.000	10
FMZ FF Fürstenfeld	15.500	31
basta, Leibnitz	13.600	20
Gralla Shopping	10.500	20
FMZ Frauentaler Straße, Deutschlandsberg	10.200	34
Shopping Rosental	10.100	19
Zentrum KIKA, Mühldorf/Feldbach	10.100	19
Shopping West, Graz	9.000	10
Star Center, Leoben	7.900	18
Kolibri Shoppingsafari, Knittelfeld	6.300	8
salto, Deutschlandsberg	5.800	14
Blue Sky, Voitsberg	5.500	18
Mürz Center, Mürzzuschlag	5.500	11
Arland Center, Graz	5.200	12
FMZ Fürstenfeld	5.200	8
AFZ Andritzer Fachmarkt Zentrum	3.900	11
Summe:	276.600	434
Summe Shopping Malls und Retail Parks:	674.800	1.209
Umsatz in Mio. Euro		
Shopping Malls	1.236,5	
Retail Parks	528,4	