

## Burgenland als letztes Eldorado für Retail-Entwickler

MARTIN PUTSCHÖGL

10 POSTI

15. Februar 2019, 13:52

**In Parndorf geht das Match zwischen den Entwicklern zweier neuer Fachmarktzentren in die entscheidende Phase. Entwicklungen gibt es auch anderswo**

Die Bagger sind wieder aufgefahren in Parndorf – diesmal ga im Westen des weitläufigen Businessparks Parndorf/Neusied Auf dem riesigen Areal direkt beim Schnittpunkt von A4 und B50, das schon seit vielen Jahren über eine eigene Abfahrt v der B50 verfügt, finden die Vorarbeiten für die Errichtung des Fachmarktzentrum Frunpark Parndorf statt. Ein Transparent kündigt bereits die Eröffnung für 2020 an.

### Match spitzt sich zu

Ganz durch ist das freilich noch nicht. Das liegt nicht an den Genehmigungen, diese liegen alle vor, inklusive Baugenehmigung. Woran es sich spießt, ist der Vorvermietungsgrad. Der Frunpark Parndorf wäre neben den beiden riesigen Outletcentern auf der anderen Seite der B50 und den beiden bereits vorhandenen Fachmarktzentren Pado und Pannonia (auf Neusiedler Gemeindegebiet) bereits das dritte seiner Art. Und wie berichtet, soll auch das Pado, das s an der zweiten Autobahnabfahrt befindet, um die "Pado Galerien" mehr als verdoppelt werden.

Beide Projekte haben noch nicht die ausreichende Anzahl an Mietern, das wird in Gesprächen mit den beiden Entwicklern Josef Erlinger (Pado Galerien) und Josef Anreiter (Frunpark) klar. Erlinger peilt einen Baubeginn im Juni oder Juli an, derz führt er intensive Verhandlungen mit zwei potenziellen Mieter für die Pado Galerien. Sobald er diese Unterschriften hat, kar es losgehen, sagt er dem STANDARD.

### Zeichen setzen

Anreiter, der den Frunpark im Auftrag belgischer und niederländischer Investoren errichtet (die einst auch schon de Frunpark Asten in Oberösterreich bauten; er wurde 2016 an Leasinvest verkauft), sagt, dass er mit dem Beginn der Erdarbeiten ganz bewusst "ein Zeichen setzen" wollte; also e Signal an jene Shopmieter, die möglicherweise noch zaudern und zuerst noch abwarten wollen, welches der beiden Projekti sich schlussendlich durchsetzen wird. Sein Kontrahent Erling



visualisierung: jam.co.at

Für den Frunpark Parndorf finden gerade vorbereitende Erdarbeiten statt.



visualisierung: erlinger

Die Pado Galeries sollen als Erweiterung des bestehenden Fachmarktzentrum kommen.

hat es 2014 ganz ähnlich gemacht, als er im Dreikampf um Shopmieter mit einem Baubeginn Fakten schuf. Damals waren es allerdings zwei Einkaufszentrumsprojekte, die gegen ihn die Kürzeren zogen; eines davon war schon damals auf der jetzigen Frunpark-Liegenschaft, das andere südlich der Autobahn geplant ("Neusee").

### **Vollendete Tatsachen**

Roman Schwarzenecker, Experte für Standortfragen beim Badener Standortberater Standort + Markt, kennt die Strategie vorzupreschen und mit einem Baubeginn "Druck aufzubauen" nur zu gut – hauptsächlich allerdings aus dem CEE-Raum. Medienwirksame Spatenstiche, Visualisierungen oder eben sichtbare Erdbauarbeiten – so eine Strategie könne durchaus zum Erfolg führen. Die zweite Strategie wäre, bis zum tatsächlichen Baubeginn dichtzuhalten, keine Informationen nach außen dringen zu lassen, um dann die Konkurrenz vor vollendete Tatsachen zu stellen.

Die belgisch-niederländischen Entwickler des Frunparks haben sich für die erste Variante entschieden. Das Grundstück gehört ihnen seit dem Vorjahr, als sie die Prädium Grundverwaltung GmbH erworben haben. Auch eine Frunpark Parndorf GmbH wurde mittlerweile gegründet.

### **Nur noch im Burgenland**

Als Standortexperte weiß Schwarzenecker natürlich auch, dass es kein Zufall ist, dass es so ein Griss um die noch verbaubaren Flächen im Burgenland gibt. Die Raumordnungsgesetze der Länder werden immer strenger, vielerorts ist auch die Marktsättigung sehr weit fortgeschritten. Einzig im Burgenland sei noch etwas möglich, deshalb sei dieses Bundesland auch "the place to be" für Immobilienentwickler.

Vor allem eben Fachmarktzentren erlaubt der Markt noch. Neben den Plänen in Parndorf wird derzeit im nahen Kittsee eine Erweiterung des dortigen Fachmarktzentrums gearbeitet und auch in Mattersburg soll das FMZ Arena noch erweitert werden.

### **Gerangel um die besten Mieter**

Und noch etwas weiter südlich, in Oberwart, gibt es rund um das 2009 eröffnete Einkaufszentrum ein ähnliches Gerangel um die besten Mieter wie in Parndorf. Direkt gegenüber dem Cer hat ein Investor – es dürfte sich dabei um die Rutter-Gruppe handeln – Grundstücke erworben, eine Umwidmung ist hier in Laufen.

Weiter ist da schon Thomas Braunsberger, der auf dem einstigen Hofer-Standort südlich des es eine kleine

Fachmarktzeile mit fünf Geschäften errichtet, als Dienstleister Auftrag von Partnern. Von den knapp 4000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die er baut, sind 1600 schon fix an TK Maxx vermietet, so wie verrät er dem STANDARD. Weitere Mieter will er noch nicht bekanntgeben, jedenfalls seien für zwei Drittel der Fläche aber schon Verträge unterschrieben.

Braunsbergers Fachmarktzeile wird im Herbst aufgesperren. Und er denkt, dass der Standort beim eo durchaus auch noch weitere Geschäfte vertragen könnte. "Das ist ein attraktiver Standort, und der wird bleiben." Das Einzugsgebiet erstreckt sich hier über praktisch das gesamte Südburgenland und die Oststeiermark. Weniger gute Lagen werden dabei freilich das Nachsehen haben, meint er. (Martin Putschögl, 15.2.2019)

### Zum Thema

Weitere Artikel zum Thema Gewerbeimmobilien

Lamas und Gokartbahnen im Einkaufszentrum

Immer mehr Retail-Parks vulgo Fachmarktzentren



Ihr Schlüssel zur neuen Immobilie.

Jetzt Immobiliensuche starten! [derStandard.at/Immobilien](https://derstandard.at/Immobilien).

---

© STANDARD Verlagsgesellschaft m.b.H. 2019

Alle Rechte vorbehalten. Nutzung ausschließlich für den privaten Eigenbedarf.  
Eine Weiterverwendung und Reproduktion über den persönlichen Gebrauch hinaus ist nicht gestattet.

---