



## Aus der Schmutzdelecke geholt

Lange galten Fachmarktzentren als notwendiges Übel. Wegen ihrer Nahversorgungsfunktion dem Onlinehandel trotzend, wandelte sich ihr Image. Konsumenten, Mieter und Investoren bekennen sich zu ihnen.

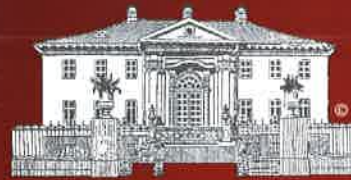
Das Beratungsunternehmen Standort + Markt präsentierte kürzlich die Studie „Fachmarktglomerationen Österreich 2018/2019 – trauriges, aber notwendiges Übel?“ Die Fragestellung nach dem traurigen, aber notwendigen Übel kann als bewusst provokant formuliert eingestuft werden. Denn trotz Amazon, Alibaba & Co stieg die Kapazität der Fachmarktglomerationen weiter: Rund 5,8 Millionen Quadratmeter Verkaufsfläche werden hierzulande von Fachmärkten auf der „grünen Wiese“ belegt. Jeder vierte Kaufkraft-Euro wird dort gebunden. Lediglich 15,5 Prozent der Shopflächen davon befinden sich in mehr oder weniger solide geplanten Fachmarktzentren. Die verbleibenden Flächen sind eher unkoordiniert, selbstverständlich aber dem Flächenwidmungsplan entsprechend gewachsen.

Seit dem Jahr 2000 verdoppelte sich laut Standort + Markt sowohl die Zahl als auch die Fläche dieser Gebiete. Waren es damals noch 113 Agglomerationen mit 2,8 Millionen Quadratmetern, so sind es heute 264 mit wie erwähnt 5,8 Millionen Quadratmetern Verkaufsfläche. Insbesondere Supermärkte als Mieter gewannen an Gewicht. Schließlich gilt der Onlinehandel für Fachmarktzentren mit ihrer wichtigen Nahversorgungsfunktion nur am Rande als Konkurrenz; im Gegensatz zu klassischen Shopping-Malls. Zwar liegt Flächenanteil im Supermarktsortiment bei bescheiden anmutenden 16,1 Prozent. Der Umsatzanteil ist – nicht zuletzt aufgrund der zahlreichen leistungsstarken Lebensmitteldiskonter – mit 42,4 Prozent jedoch mehr als beachtlich. Für motorisierte Konsumenten liegen die Fachmarktzentren häufig wie eine Perlenkette an jedem Kreisverkehr auf dem Weg zwischen Wohn- und Arbeitsort. Je nach Bedarfslage wird das eine oder andere besucht.

### Geringe Miet- und Nebenkostenbelastung

Es verwundert also nicht, dass Händler im Allgemeinen und Lebensmittelhändler im Besonderen für Fachmarktglomerationen brennen. Auch weil die Miet- und Nebenkostenbelastung normalerweise deutlich geringer als in Malls oder Geschäfts-

straßen ausfällt. Die Errichtung erfolgt häufig in Eigenregie und stellt in den Büchern einen wichtigen Vermögenswert dar. Kompromisse beim Grundriss sind in der Regel auszuschließen. Weitere Pluspunkte bilden Erweiterungsmöglichkeiten und meist konfliktfreie Anlieferungen. Dies alles ergibt unterm Strich: Auch Investoren lieben Fachmarktzentren. ■



**CONTHAUS**<sup>®</sup>  
Immobiliensoftware

- ✓ Aufgabenmanagement / CRM
- ✓ Automatisiertes Verbuchen
- ✓ Digitaler Mieterakt
- ✓ Protokollierung
- ✓ Webportal
- ✓ Apps ...



Handykamera!



Alternativ via  
conthaus.at

mit familiärem Wohlfühlambiente

CONTHAUS  
ImmobilienSYSTEM

**CONTHAUS** – Das sind wir!

conthaus@kontakt.at

01 / 484 72 73

www.conthaus.at