

Entwicklung der Einkaufs- und Fachmarktzentren

v o n

Roman Schwarzenecker

Baden, 1998

aus: **25 Jahre Standort + Markt**
(Jubiläumsschrift)

STANDORT + MARKT

Beratungsgesellschaft m.b.H.

Rathausgasse 11

A-2500 Baden

Tel.: +43/(0)2252/80640-0

Fax.: +43/(0)2252/80640-6

e-mail: office@standort-markt.at

www.standort-markt.at

Roman Schwarzenecker¹

ENTWICKLUNG DER EINKAUFS- UND FACHMARKTZENTREN 10 Jahre S+M DOKUMENTATION EINKAUFSZENTREN ÖSTERREICH

Anlässlich des 15-jährigen Bestehens der STANDORT + MARKT wurde erstmals 1988 in Zusammenarbeit mit Einkaufszentrenbetreibern eine Datengrundlage erstellt, die sich zum Ziel gesetzt hatte, die Einkaufszentrensituation Österreichs näher zu beleuchten. Heute, 10 Jahre später, hat sich die S + M DOKUMENTATION EINKAUFSZENTREN ÖSTERREICH zu einem fixen Bestandteil unserer Arbeit, aber auch zu einem wichtigen Arbeitsbehelf der Shopping Center Wirtschaft entwickelt. Vollpublikationen in zweijährigen Abständen werden Updates zwischengeschaltet, um einschlägig Tätigen eine optimale und aktuelle Informationsgrundlage zu bieten.

Den neuesten Entwicklungen im Einzelhandel wird einerseits mit neuen Darstellungsmethoden, andererseits aber auch durch Erweiterung des Erhebungsfeldes Rechnung getragen. Deshalb wurde die Dokumentation um eine Darstellung

der bedeutendsten "entstandenen", also nicht von einer Hand entwickelten Fachmarktgebiete Österreichs erweitert. (Die Fachmarktzentren hingegen als einheitliche Projektentwicklungen bilden schon seit Jahren einen Teil der Dokumentation.)

Neben den grundlegenden Daten zu Österreichs Einkaufs- und Fachmarktzentren sowie Fachmarktgebieten werden in Sonderauswertungen jeweils spezielle Fragestellungen behandelt. Hier sind beispielsweise sowohl Übersichten über die Einkaufszentrenstruktur in den einzelnen Bundesländern als auch Sonderauswertungen nach (von uns dafür definierten) Standortkategorien zu finden.

Von großer Bedeutung, um eine praktischen ebenso wie wissenschaftlichen Maßstäben gerecht werdende Publikation zu schaffen, ist die Treue zu Begriffsdefinitionen. Um die Qualität von Einkaufszentren beurteilen und vergleichen zu können, halten wir an einer funktionalen Definition des

¹ Mag. Roman Schwarzenecker ist seit 1996 Berater Trainee bei STANDORT+MARKT.

Begriffs „Einkaufszentrum“ seit nunmehr 10 Jahren fest. Wir wissen uns damit - auch international - in Übereinstimmung mit den maßgeblichen Fachkollegen.

Ein Einkaufszentrum ist ein einheitlich geplantes und errichtetes Ensemble einer größeren Zahl von Einzelhandels- und konsumentenorientierten Dienstleistungsbetrieben mit einer Mindestzahl von unterschiedlichen Betrieben.

Aus arbeitstechnischen Gründen haben wir firmenintern die Mindestnutzfläche bei etwa 4.000 m² (nur in Ausnahmefällen auch darunter) und die Mindestbetriebszahl bei 20 angesetzt. Hinsichtlich der Mindestbetriebszahl gilt jedoch die Ausnahme, daß im Fall von mindestens zwei großen (Leit-) Betrieben unterschiedlicher Branchen bereits zehn Betriebe insgesamt genügen. Um als „Fachmarktzentrum“ in die Dokumentation Eingang zu finden, müssen zumindest vier fachmarktartige Betriebe zu einem Zentrum zusammengefaßt sein.

„Fachmarktgebiete“, also gewachsene Ansammlungen von Fach-

märkten und ähnlichen Betrieben müssen, um in die Dokumentation aufgenommen zu werden, mindestens fünf einschlägige Betriebe in Sichtweite zueinander aufweisen.

Die Entwicklung des von der STANDORT + MARKT beobachteten Sektors der Einkaufszentren zeigt sich schon allein durch die jeweilige Anzahl der in der Dokumentation behandelten Zentren.

Die Anzahl der Einkaufszentren im Laufe der Zeit

Waren es 1988 nur 30 Einkaufszentren, die in die damalige Dokumentation Eingang gefunden haben, wurden 1990/91 50 Einkaufszentren dokumentiert und im Update 1991/92 kamen weitere sieben Zentren hinzu. 1993 umfaßte die Dokumentation schon 71 Zentren und 1994/95 wurden bereits insgesamt 79 Zentren ausgewiesen. In diesem Jahr wurde auch erstmals eine Unterscheidung zwischen Fachmarktzentren und Einkaufszentren eingeführt. Seither wird beispielsweise das Huma Einkaufszentrum in Wien-Simmering als solches auch getrennt mit dem Vermerk "(FMZ)" ausgewiesen. 1995/96 umfaßte die Dokumentation bereits 84

Zentren, wobei sich diese Einzelhandelsagglomerationen in 76 "klassische" Einkaufszentren und acht Fachmarktzentren aufteilen. Neben diesen Einkaufsdestinationen wurden auch erstmals 48 Fachmarktgebiete ausgewiesen, die eine weitere Bereicherung der Dokumentation darstellen.

Zum besseren Verständnis sei nochmals festgehalten: Der Unterschied zwischen einem Fachmarktzentrum und einem „Fachmarktgebiet“ liegt in deren Entstehungsgeschichte. Während ein Fachmarktzentrum eine planmäßige Errichtung aufweisen muß (und über mindestens vier fachmarktartige Betriebe verfügen soll), kann ein

Fachmarktgebiet im Laufe der Zeit entstanden und muß nicht einheitlich geplant worden sein. (Bei Fachmarktgebieten sollten mindestens fünf Fachmärkte oder fachmarktähnliche Betriebe innerhalb Sichtweite situiert sein.)

Im letztjährigen Update wurden bereits 80 "klassische" Einkaufszentren sowie 9 Fachmarktzentren und 50 Fachmarktgebiete erfaßt.

Über die österreichweite Verteilung der nunmehr insgesamt 89 Einkaufszentren soll nachstehende Grafik Aufschluß geben, wobei Fachmarktzentren mit dem entsprechenden Hinweis versehen sind.

Fa. KOCH: bitte einfügen:

PAGEMAKER S+M Datei:

S+M Jubiläum 2. PM6

Einkaufszentren in Österreich - Gesamtübersicht

Für jedes Einkaufszentrum wurde ein standardisierter Datenspiegel erarbeitet, der einen Überblick über das jeweilige Einkaufszentrum geben soll. Eine Auflistung aller Ein-

kaufs- und Fachmarktzentren Österreichs aus dem Update 1996/97 (Jahresdaten 1996, Strukturdaten 1/97) nach der vermietbaren Fläche und mit den planerischen und wirtschaftlichen Eckdaten stellt sich wie folgt dar:

Zentrum	Bundesland	Eröffnungsjahr 1)	Vermietbare Fläche 2)4) m ²	Verkaufsfläche ca. m ²	Umsatz 1996 Mio S	Zahl der Beschäftigten	Zahl der Geschäfte 4)	Stellplätze
Shopping City Süd	N	1976	135.000	106.000	5.200	2.800	269	8.500
Donauzentrum	W	1975	85.000	52.600	3.120	1.250	147	2.200
Huma (FMZ)	W	1987	47.500	37.500	2.150 *	800	41	3.000
Gewerbepark Stadlau (FMZ)	W	1996	45.000 *	39.000 *	1.000 **	400 *	12	800
PlusCity, bei Linz	O	1989	44.000	37.392	1.802	875	104	3.000
Ikea Center Haid (FMZ)	O	1991	37.533	23.760	1.600 *	400	6	1.400
Shopping Center West, Graz (FMZ)	St	1989	36.855	28.600	2.050	600	30	1.700
Uno Shopping, bei Linz	O	1990	35.000	28.000	1.150 *	700	78	1.800
dez, Innsbruck	T	1970	33.400	24.700	1.800 *	850	106	2.000
Kika-Zentrum, Graz (FMZ)	St	1991	32.200	23.000	810 *	270	10	702
Lutz Center (FMZ)	W	1990	30.000	27.000 *	600 *	180 *	10	300
SCS – Multiplex	N	1994	30.000	20.000 *	1.300	370	47	1.000
Airport-Center, Salzburg	S	1993	30.000	24.000	1.200	400	72	1.500
Interspar Wachau, Krems (FMZ)	N	1980	27.300	21.800	600 *	230 *	7	412
Citypark, Graz	St	1971	25.000	23.000	1.340	600	75	1.300
Bühl Center	N	1996	25.000 *	20.000 *	650	400	36	600
Sillpark, Innsbruck	T	1990	23.000	19.000	1.300	550	70	850
Traisenpark, St. Pölten	N	1992	21.800	15.000 *	647	368	73	1.200
Messepark, Dornbirn	V	1987	20.900	16.100	1.210	568	56	1.300
Zentrum Simmering	W	1981	18.200	16.300	613	250	74	350
Lugner City	W	1990	17.650	11.000	839	450 *	64	1.200
Fischapark, Wr. Neustadt	N	1996	17.526	14.000 *	800 **	380	37	1.000
Cyta, Völs bei Innsbruck	T	1993	17.100	15.410	280 *	250	70	1.300
Shopping Center Nord	W	1989	16.700	15.000	860	360	44	1.200
Greif Center, Innsbruck (FMZ)	T	1989	16.000	14.000	480 *	100	10	350

Interspar EKZ Linz	O	1974	16.000	14.400	740 *	340 *	23	920
Merkur-City, Wr. Neustadt	N	1993	16.000	11.000	600 *	200**	38	980
Galleria	W	1990	15.500	14.000	900	250	53	388
Donaupark Mauthausen	O	1990	14.300	13.000	300	150	26	320
Infracenter, Linz	O	1971	13.500	8.000 *	480	225	30	400
Kaufpark, Vösendorf	N	1995	13.170	9.800	530 *	160**	15	544
SC Alpenstraße, Salzburg	S	1990	13.000	9.200	759	300 *	40	500
Interspar EKZ St. Pölten	N	1987	12.900	10.800	510 *	270 *	25	460
PEP - Graz Puntigam (FMZ)	St	1992	12.700	10.500 *	400	145	16	472
Ringstraßen-Galerien	W	1993	12.000	10.400	550	360	80	750
Annenpassage, Graz	St	1986	12.000	10.000 *	720 *	70	48	340
Europark Salzburg	S	1977	16.100	13.500	500 *	300 *	36	1.200
Neukauf EKZ, Spittal/Drau	K	1974	11.500	8.900	325 *	180 *	17	240
SC Amstetten	N	1991	11.000	8.000	400	190**	30	240
Interspar EKZ Klagenfurt	K	1984	10.400	8.300	620 *	245 *	21	570
Eurospar EKZ Kleinmünchen	O	1985	10.170	6.150	310 *	150 *	11	200
Neukauf EKZ, Villach	K	1984	10.100	8.700	430 *	200**	20	730
Hanssonzentrum	W	1972	10.000	8.000 *	430 *	144	44	400
Pro-Kaufland, Linz-Urfahr	O	1974	10.000	9.000	510	191	23	600
ES-Einkaufsspitz	W	1984	9.600	8.000	430 *	180	33	200
Interspar EKZ Kapfenberg	St	1975	9.500	7.900	355 *	160 *	14	470
Interspar EKZ Wels	O	1995	9.200	7.800	510 *	185 *	12	490
WEZ, Bärnbach	St	1988	9.100	8.000	380 *	150 *	19	100
Interspar EKZ Saalfelden	S	1990	8.820	7.750	420 *	175 *	18	420
GWL, Bregenz	V	1972	8.800	6.900	230	80	27	144
Tabor Zentrum, Steyr	O	1980	8.600	7.500	455	153	22	500
Interspar EKZ Meidling	W	1989	8.600	6.300	355 *	156	22	160
ECE, Kapfenberg	St	1992	8.250	6.200 *	325	320	33	290
Merkur-Zentrum, Bad Vöslau	N	1989	8.200	4.000 *	285 *	140 *	14	310
Draupark, Villach	K	1983	8.100	7.200	430 *	180 *	18	430
Volksgarten Center, Wels	O	1982	8.100	6.000	180 *	128	15	400
Interspar EKZ Mistelbach	N	1992	8.100	6.700	335 *	140 *	10	350
Großfeldzentrum	W	1971	8.000	7.000 *	250 *	135	39	400
Interspar EKZ Bürs/Bludenz	V	1976	8.000	6.600	430 *	165 *	16	360
Interspar EKZ Leoben	St	1991	7.500	6.400	275 *	145 *	12	400
Kaufpark Alt-Erlaa	W	1975	7.500	6.200	220	130 *	50	160
VEZ Villacher EKZ	K	1995	7.500	6.000	370	200	15	500
Kiesel-Passage, Salzburg	S	1989	7.100	6.000	360	180 *	28	140
Zentrum Schwechat	N	1988	7.000	6.000	175	100	28	200
Arkade Liezen	St	1990	7.000	5.900	290	130	24	200
EKZ Promenade, St. Pölten	N	1994	7.000	5.170	185	95	24	380
FMZ Westtirol, Imst	T	1990	6.800	6.500	300 *	103	26	500

Illpark, Feldkirch	V	1979	6.800	6.000	420 *	180 *	21	400
Lentia 2000, Linz-Urfahr	O	1978	6.760	5.160	230 *	100 *	27	277
Meiselmarkt	W	1995	6.500	5.500	275 *	175	19	540
Forum, Salzburg	S	1996	6.500	5.500 *	250 **	120 *	26	160
Interspar EKZ Schwaz	T	1990	6.300	5.000	310 *	150 *	7	350
Am Steiner Tor, Krems	N	1993	6.200	5.800 *	250	95	20	210
Interspar EKZ St. Veit/Glan	K	1994	6.100	5.000	260 *	110 *	15	420
Eurospar EKZ Hartberg	St	1988	6.000	4.500	136	85	14	220
Arkade Taubenmarkt, Linz	O	1992	6.000	4.000	145	125	34	0
Stadtmarkt, Dornbirn	V	1994	5.840	5.000 *	200	113	22	100
ECO, Oberwart	B	1984	5.460	5.100	195 *	104	37	152
Zentrum Herrnau, Salzburg	S	1994	5.330	3.800 *	320 *	200	33	380
B 7 - Ekazent Stammersdorf	W	1995	5.300	4.500 *	150	100	29	50
Shopping Park Vienna	W	1994	5.300	3.800	140 *	120	23	900
Neue Marktgasse, Stockerau	N	1994	5.120	4.500	170	100	26	170
City-Center, Wörgl	T	1993	5.000	4.750	285	160	27	315
Inntal-Center, Kufstein	T	1980	5.000	4.500	250	150	40	250
Zentrum Hernals	W	1986	4.800	3.700	244	110	26	100
Steirerhof, Graz	St	1993	4.800	4.000 *	345	170 *	26	95
Generali-Center	W	1968	4.600	4.400	270	115	33	0
Merkur-Zentrum Wr.Neust.Süd	N	1996	4.500 *	3.800 *	350 **	100 *	9	340
Brigittapassage	W	1995	3.900	3.200 *	150 *	80	13	120
Teilsummen 80 "klassische" EKZ			1.131.400	892.200	46.615	21.638	3.048	53.135
Teilsummen 9 FMZ			285.100	225.200	9.690	3.125	142	9.136
Gesamtsummen 89 EKZ			1.416.500	1.117.400	56.305	24.763	3.190	62.271

1) Eröffnung als Einkaufszentrum

2) Bei multifunktionalen Zentren nur Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie

3) Zirka-Angabe des Betreibers

4) Einschließlich Leerstehungen

* Schätzung S+M

** Planung 1997 oder Schätzung S+M für erstes volles Betriebsjahr in der ausgewiesenen Größe

FMZ In die Untergruppe "Fachmarktzentren" einbezogen

Bei dieser Aufstellung zeigt sich die Größe der **Shopping City Süd** (SCS) ganz eindrucksvoll. Nicht umsonst zählt das Einkaufszentrum

südlich von Wien zu den größten Europas. Wenn man das Multiplex, welches sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur SCS befindet und daher

thematisch zur SCS gezählt werden kann, zur vermietbaren Fläche hinzu addiert, dann ist der Einkaufszentrenverbund SCS/Multiplex etwa doppelt so groß wie das zweitgrößte Einkaufszentrum des Landes. Dabei wurde allerdings das Fachmarktgebiet rund um die SCS noch nicht berücksichtigt. Bei gemeinsamer Betrachtung aller Einzelhandelskapazitäten in der und um die Shopping City Süd ist diese Einzelhandelsagglomeration jedenfalls die größte „neue“, also nicht gewachsene Einkaufsdestination Europas.

Das **Donauzentrum** in Wien-Donaustadt rangiert bei dieser Aufstellung an zweiter Stelle, gefolgt von den größten Fachmarktzentren des Landes (**Huma** in Wien-Simmering und dem **Gewerbepark Stadlau** in Wien-Donaustadt). Das größte Einkaufszentrum außerhalb des Großraumes von Wien ist die **PlusCity** bei Linz mit etwa einem Drittel der Fläche der Shopping City Süd. Mit der derzeitigen Vergrößerung wird die PlusCity aber aller Voraussicht an die dritte Stelle der Rangliste der Einkaufszentren vorrücken.

Gliederung nach Bundesländern

Für einen Vergleich der Einkaufszentrenstrukturen der österreichischen Bundesländer müssen vorerst grundsätzliche Überlegungen bezüglich des räumlichen Kundenverhaltens angestellt werden. So bedient die Shopping City Süd, auf niederösterreichischem Gebiet situiert, beispielsweise sicher nicht nur die niederösterreichische Bevölkerung. Dieses Einkaufszentrum wurde natürlich bewußt vor die Tore Wiens gesetzt, um auch Wiener Kunden ansprechen zu können. Diesen Überlegungen folgend wurde die Aufstellung der Einkaufszentren nach Bundesländern wirkungsmäßig aufbereitet. So wurden die Einkaufszentren in Vösendorf (SCS, Multiplex, Kaufpark Vösendorf) jeweils zur Hälfte den Bundesländern Wien und Niederösterreich zugeordnet und der politische Bezirk Lienz (Osttirol) wurde wegen der topographischen Verhältnisse und der daraus folgenden Kundenorientierung zum Bundesland Kärnten hinzugerechnet.

Es ist klar, daß mit dieser "Bereinigung" der Daten nicht alle Bundesländergrenzen überschreitenden Kundenströme erfaßt wurden (so wurden beispielsweise Kaufkraftströme aus dem politischen Bezirk Mattersburg nach Wr. Neustadt nicht berücksichtigt), trotzdem glau-

ben wir, mit den genannten Korrekturen der Realität ein wesentliches Stück näher gekommen zu sein.

Schließlich ergibt sich nach dieser ersten Korrektur folgende Situation nach Bundesländern:

Bundesland	Zahl der Zentren	Vermietbare Fläche m ²	Verkaufsfläche m ²	Umsatz 1996 Mio S	Zahl der Beschäft.	Marktanteil %
Wien (+50 % v. 3 EKZ in Vösendorf)	21,5	450.700	351.300	17.060	7.410	12,3
NÖ (-50 % v. 3 EKZ in Vösendorf)	15,5	266.700	204.500	9.470	4.470	8,8
Oberösterreich	13	219.200	170.200	8.410	3.720	8,9
Steiermark	12	170.900	138.000	7.430	2.850	9,5
Nordtirol	8	112.600	93.900	5.010	2.310	11,9
Kärnten + Osttirol	6	53.700	44.100	2.440	1.120	6,1
Salzburg	7	86.900	69.800	3.810	1.680	10,0
Vorarlberg	5	50.300	40.600	2.490	1.110	9,7
Burgenland	1	5.500	5.100	200	100	1,2
Summen gerundet	89	1.416.500	1.117.500	56.320	24.770	9,7

In dieser Aufstellung zeigt sich die zentrale Stellung Wiens als Einkaufszentrenstandort ganz deutlich. Obwohl die Zahl der Einwohner nur geringfügig höher ist als in Niederösterreich, gibt es in Wien etwa ein Drittel mehr an Einzelhandelsflächen in Einkaufszentren. Während Oberösterreich wiederum gut besetzt ist, fallen die Steiermark und

Kärnten deutlich ab. Eklatant aus dem Rahmen fällt das Burgenland. Dieses Bundesland hat überhaupt nur ein unserer Definition entsprechendes Einkaufszentrum aufzuweisen. Die Bevölkerung des Raumes Eisenstadt/Mattersburg deckt ihren Bedarf zu einem nicht unwesentlichen Teil allerdings im nahegelegenen Wr. Neustadt (mit drei Einkaufszentren).

Diese Stadt hat in letzter Zeit stark an Attraktivität im Einzelhandelsbereich gewonnen und ist nach Vösendorf (SCS) und noch vor St. Pölten die Gemeinde mit dem zweitstärksten Einzelhandelsbesatz in Niederösterreich.

Der Marktanteil aller österreichischen Einkaufs- und Fachmarktzentren im Einzelhandel kann erst nach verschiedenen Korrekturen festgestellt werden (Herausschätzung der Dienstleistungsumsätze etc.) und dürfte 1996 9,7 % betragen haben. Dies nach 9,1 % im Jahr 1995, 8 % im Jahr 1994, 7,3 % im Jahr 1993 und – bereits historisch – 3,6 % im Jahr 1987.

Bundesländerweise betrachtet konnten in Wien und Nordtirol die Einkaufszentren die höchsten Marktanteile erreichen. Hier liegt der Anteil über zehn Prozent. Die übrigen Bundesländer weisen einen deutlich schwächeren Einkaufszentrenbesatz auf. Am Ende der Skala liegen Kärnten, und ganz abge schlagen das Burgenland. Während im Burgenland nur jeder achtzigste Schilling in einem Einkaufs- oder Fachmarktzentrum ausgegeben

wird, fließt in Wien etwa jeder achte Konsumentenschilling in Einkaufszentren.

Die Entwicklung der Einkaufszentren erfolgte in Österreich seit den frühen 70er-Jahren, ist also gut 25 Jahre alt. In der selben Zeitspanne ist die in den Einzelhandel fließende Kaufkraft der Österreicher real, also bereits nach Ausschaltung von Inflationseffekten, um gut 60 %, betrachtet man nur die Kaufkraft für Auswahlgüter, also ohne den Kurzfristbedarf, um mindestens 70 % gestiegen. Rund 40 % der heute in den Einzelhandel fließenden Kaufkraft für Auswahlgüter (S 70,-- von nunmehr S 170,-- = 41,18 %) sind also in diesem Vierteljahrhundert real zugewachsen. Davon hat die Summe der Einkaufszentren, also nicht nur jene auf der "grünen Wiese", sondern auch jene an voll- und teilintegrierten Standorten, knapp ein Viertel gebunden (siehe den weiter oben für 1996 festgestellten Marktanteil von 9,7 %). Somit ist es absolut falsch – und dies gilt auch für Regionen mit wesentlich über dem Österreichdurchschnitt liegender Einkaufszentrendichte – anzunehmen, daß die Einkaufszentren irgendeine bestehende Handelsstruktur, die

grundsätzlich bedarfsgerecht ist, geschädigt haben könnten. Weiß man doch aus vielen einzelnen Untersuchungen und Feststellungen verschiedenster Beteiligter (Stadtplanungen, Handelskammern, Berater und Analysten), daß von den traditionellen Einzelhandelsstandorten bestimmte, insbesondere Sekundalagen, sogar ohne jeden äußeren Einfluß abbauen bzw. bereits abgebaut haben.

Verkaufsfläche je Einwohner

Obwohl der Einkaufszentrenbestand – wie der Überblick über die Anzahl

der Einkaufszentren am Beginn dieses Beitrages zeigt – zumindest quantitativ in den letzten Jahren deutlich gestiegen ist, sind einige Gebiete in Österreich deutlich unterbesetzt, während andere eine höhere Einkaufszentrendichte aufweisen .

Eine wichtige Maßzahl, um die Frage der Versorgung der Bevölkerung in Einkaufszentren beantworten zu können, ist die Verkaufsfläche je Einwohner. Hier wird die Verkaufsflächen-Summe der Einkaufszentren mit der Einwohnerzahl des Bundeslandes ins Verhältnis gesetzt.

Fa. KOCH bitte Graphik

Pagemaker S+M Dateien
S+M Jubiläum.PM6

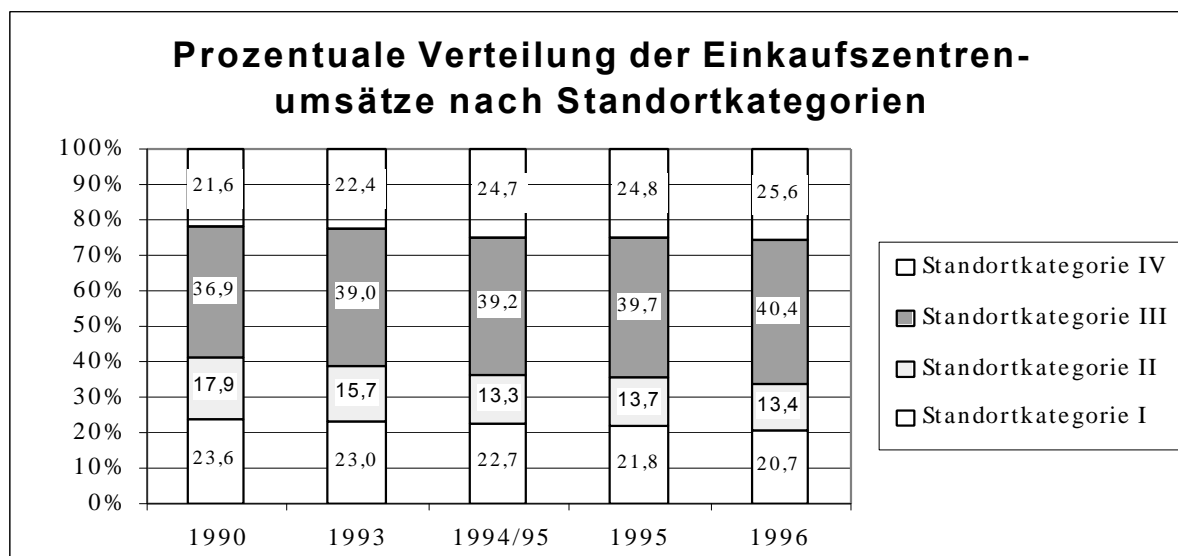
Auch in dieser Darstellung zeigt sich die starke Präsenz der Einkaufszentren für die Bundeshauptstadt ganz deutlich. Für jeden Wiener stehen durchschnittlich 0,22 m² Verkaufsfläche in Einkaufszentren zur Verfügung. Während sich die meisten übrigen Bundesländer innerhalb einer schmalen Bandbreite bewegen, fallen die Bundesländer Kärnten und Burgenland wiederum deutlich ab. Für jeden Kärntner stehen noch 0,07 m² zur Verfügung stehen, im Burgenland gibt es bis jetzt kaum ein Angebot an Einkaufszentrenflächen. Dies ist darauf zurückzuführen, daß im Burgenland mit dem ECO Oberwart überhaupt nur ein (kleines) Einkaufszentrum existiert.

Die Standortkategorien

Um auch die Standortqualität eines Einkaufszentrums in die Überlegungen miteinzubeziehen, haben wir für die weitergehende Analyse Standortkategorien eingeführt. Die Einkaufszentren werden nach ihrer Lage in folgende Standortkategorien eingeordnet:

- I Integriert in Hauptgeschäftsbereich (oder "Hauptgeschäftstraße" in Wien)
- II Baulich integriert, "halbzentral", aber "neue" Einzelhandelsstandorte
- III Baulich teilintegriert bis unmittelbarer Stadtrand
- IV "Grüne Wiese"

Mit dieser Gliederung soll versucht werden, die Entwicklung der Standortqualität von Einkaufszentren anhand der Umsatzzahlen zu ergründen. Eine Beobachtung über den Zeitraum der letzten sieben Jahre zeigt folgendes Bild:



Hier ist ein gewisser Trend zu größerflächigen Einkaufszentrenanlagen am unmittelbaren Stadtrand oder auf der "Grünen Wiese" herauszulesen. Politische Maßnahmen, diese Entwicklung einzudämmen, zeigten bislang nur wenig Erfolg. Dafür gibt es mehrere Gründe. Hier ist einmal der starke Trend bzw. mancherorts die Notwendigkeit zur Autobenutzung beim Einkauf zu erwähnen. Weiters ist diese Entwicklung mit den modernen durchorganisierten Betriebstypen, die strenge Anforderungen an das Objekt stellen, zu begründen. Verwinkelte Geschäftslokale in innerstädtischen Lagen, die zudem noch zu klein sind, werden den Anforderungen

moderner Betriebstypen meist nicht mehr gerecht. Oftmals sind die Mietpreise in innerstädtischen Lagen zudem nicht betriebstypenkonform und somit errichten die Betreiber ihre Geschäftslokale in (halb-)peripheren Lagen.

Der fallende Anteil der Standortkategorien I und II ist allerdings auch durch Expansionshindernisse zu begründen. Ein neues Einkaufszentrum kann in den seltensten Fällen in dichtbesiedelten, innerstädtischen Räumen angesiedelt werden, weil dafür der Platz nicht vorhanden ist. Selbst wenn die grundsätzliche Bereitschaft zur Errichtung eines Einkaufszentrum im innerstädtischen

Raum vorhanden ist, findet sich oft keine geeignete Fläche dafür. Die Immobilität des Grundstückmarktes, hohe Dienstnehmerschutz-Auflagen, die vor allem in bestehenden Ensembles nur schwer verwirklichtbar sind, sowie der Denkmal- und Ensembleschutz erschweren es unheimlich, in innerstädtischen Lagen ein den Kundenwünschen entsprechendes und wirtschaftlich erfolgreiches Einkaufszentrum zu realisieren.

Ein Blick in die Zukunft

Der Trend zu neuen großflächigen Einzelhandelsagglomerationen am Stadtrand oder überhaupt auf der "Grünen Wiese" ist weiterhin feststellbar, wenngleich er doch schwächer geworden ist. Oftmals wird versucht, dem Kunden Kompetenz über eine große Verkaufsfläche mit entsprechend präsentem Sortiment und nicht durch Fachberatung zu vermitteln. Fachmarktzentren und Fachmarktgebiete sind sicher Entwicklungen, denen ein guter Teil der Zukunft gehört. Aber auch gut durchdachte „klassische“ Einkaufszentren werden wirtschaftlich reüssieren können. Vor allem können Einkaufszentren nicht nur am Stadt-

rand entstehen, sondern sind auch eine höchst wünschenswerte innerstädtische Lösung als Stärkung bestehender gewachsener Geschäftsagglomerationen (falls dafür noch geeignete Flächen und Objekte vorhanden sind und den Projektentwicklungen nicht unüberwindbare Hürden im Weg stehen oder in den Weg gestellt werden).

Weiters wird der Freizeitbereich (vor allem Kinozentren) mit bestehenden Einkaufszentren noch vermehrt eine Symbiose bilden, vor allem am Stadtrand. Schon vorhandene Infrastruktur (Parkplätze, Zufahrten) kann dadurch auch zu Zeiten genutzt werden, in denen die Geschäfte des Einkaufszentrums geschlossen sind.

Viele Entwicklungen sind noch schwierig einzuschätzen. Eine der vielen offenen Fragen ist, ob und wie sich die Factory Outlets in Österreich durchsetzen können. Die Situation ist dabei sicher nicht so klar und hoffnungsvoll, wie sie von manchen Eigeninteressierten in letzter Zeit dargestellt wurde. (In dem geographisch und bevölkerungsmäßig gewaltigen Markt USA sind etwa 1 % aller Ein-

kaufszentren Factory Outlet Centers, und diese oft nur dem Namen nach!)

Weiters bleibt abzuwarten, ob sich die Branchenstruktur der Einkaufs/Fachmarktzentren ändern wird. In diesem Zusammenhang wird es etwa spannend zu beobachten sein, ob Österreich dem amerikanischen Trend folgt, Anbieter des Kurzfristbedarfs und Anbieter des Auswahlgüterbedarfs standortmäßig zu trennen.

Die amerikanische Entwicklung, daß große Einkaufszentren Kurzfristbedarfsanbieter entweder von vorneherein nicht mehr vorsehen oder im Falle älterer Zentren eliminieren, ist für Europa und somit für Österreich nicht zu erwarten.

Selbstverständlich werden jedoch alle Entwicklungen im Shopping Center Bereich laufend beobachtet und auch in unserer DOKUMENTATION EINKAUFSZENTREN kommentiert.