

KURZKOMMENTAR ZUM NEU ERSCHIENENEN UPDATE UNSERER DOKUMENTATION EINKAUFSZENTREN ÖSTERREICH 2008/2009

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Zahl der Zentren von insgesamt 172 auf 184 erhöht, zuzüglich weiterer 4 Zentren, welche im Zeitraum März/April 2009 ihr Opening gefeiert haben. Im Jahr 2008 (bzw. bis einschließlich April 2009) haben folgende EKZ sowie FMZ eröffnet bzw. haben durch maßgebliche Erweiterungen erstmals die definitionsgemäßen Kriterien eines Einkaufszentrums/Fachmarktzentrums erfüllt:

- Center.21, Wien (FMZ, Eröffnung März 2009)
- FMZ Seyring I+II, Wien (durch Bauteil II wurden unsere FMZ-Kriterien erfüllt)
- City Center Güssing (FMZ)
- EO Oberwart (Eröffnung April 2009)
- Interspar EKZ Linz-Wegscheid (bestehender Interspar-Standort wurde zu EKZ ausgebaut)
- BASTA, Leibnitz (FMZ, Eröffnung April 2009)
- EKZ Weinland, Leibnitz
- salto, Deutschlandsberg (FMZ, Eröffnung März 2009)
- FORUM 1, Salzburg
- Gewerbepark Obertrum (FMZ) (Eröffnung 2006, neu im Update aufgenommen)
- Kika FMZ, Villach (Eröffnung 2007, neu im Update aufgenommen)
- Tauernpark, Spittal/Drau (FMZ) (neu im Update aufgenommen)
- INNKAUF Brixlegg (FMZ)
- Telfspark (FMZ)
- Westend FMZ Wörgl (Eröffnung 2004, neu im Update aufgenommen)

Wegen maßgeblicher Um- und Ausbauten wurden im gegenständlichen Update auch die folgenden Einkaufs- und Fachmarktzentren detailliert dargestellt:

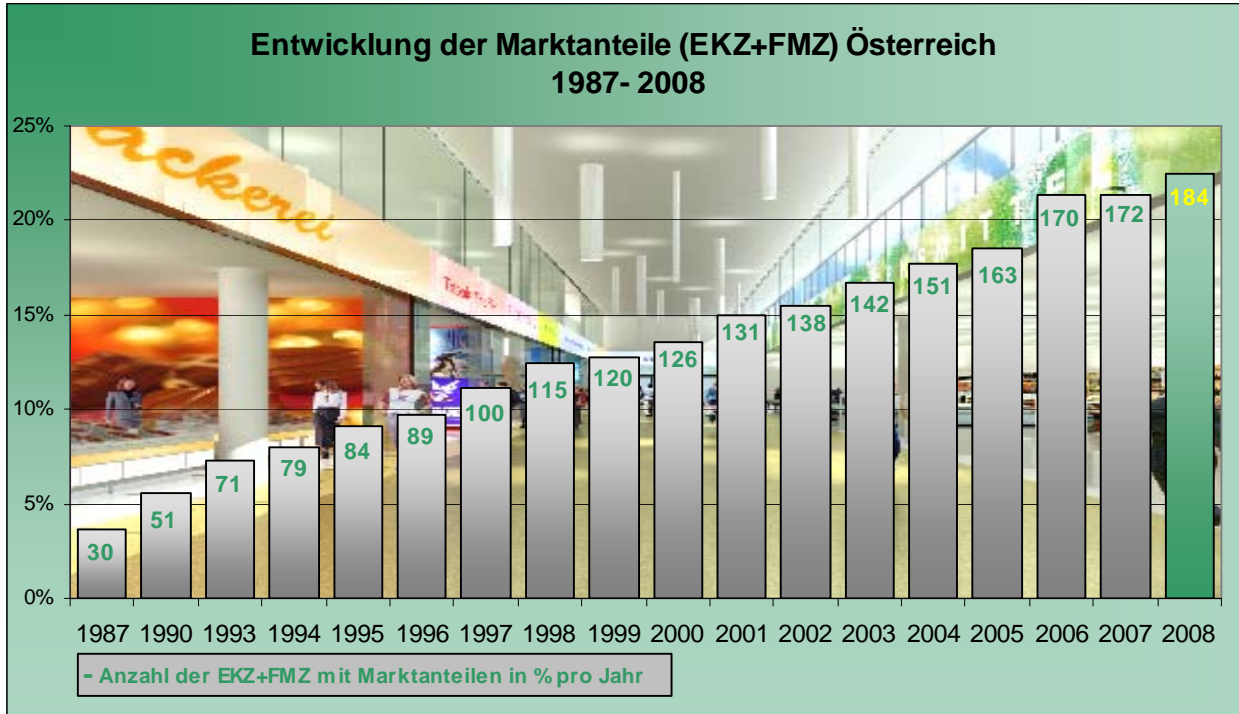
- Shopping Bruck, Bruck/Leitha (FMZ)
- Haid Center
- Shoppingcity Seiersberg
- Interspar EKZ St.Veit/Glan
- neukauf EKZ, Spittal/Drau (Totalumbau)
- FMZ Imst
- M4, Wörgl

Die insgesamt 184 Einkaufszentren aus dem Jahr 2008 weisen eine **vermietbare Fläche** von über **3,1 Mio m²** auf, was einer **Verkaufsfläche** von knapp **2,5 Mio m²** österreichweit entspricht. Damit standen im Jahr 2008 je Einwohner in etwa 0,38 m² an vermietbarer Fläche in Einkaufszentren zur Verfügung. Nimmt man die für die Angebotssituation aussagekräftigere Verkaufsfläche als Basis, so liegt der Wert bei 0,30 m² je Einwohner. Bezieht man, um einen internationalen

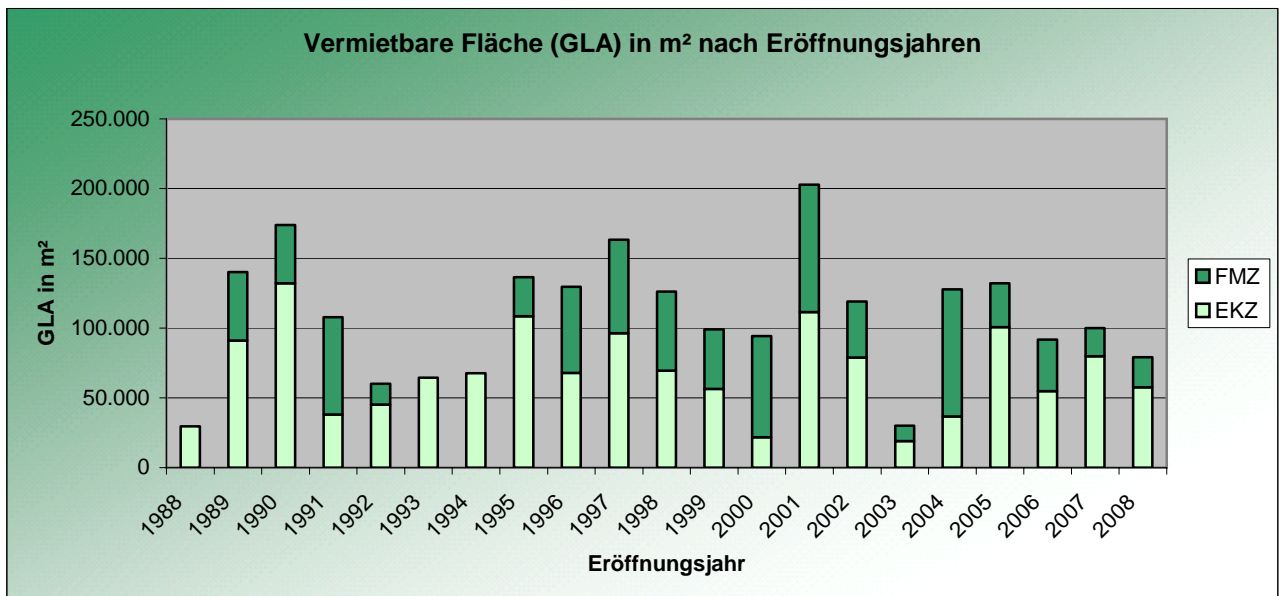
Vergleich zu schaffen, ausschließlich jene Einkaufszentren mit ein, die größer als 10.000 m² (vermietbare Fläche) sind, so entfallen 0,30 m² vermietbarer Fläche bzw. 0,24 m² Verkaufsfläche auf jeden Österreicher.

- Der **Umsatz** 2008 lag bei **9,8 Mrd €**, was gegenüber dem Vorjahr einer Steigerung von rund 5,6 % entspricht. Dieser Wert ist jedoch mit einer gewissen Vorsicht zu betrachten, da im Update nur Neuzugänge sowie maßgebliche Erweiterungen beleuchtet werden, nicht jedoch eventuell wegfallende Zentren.
- Die Einkaufszentren Österreichs wurden 2008 von knapp **450 Mio Menschen besucht**, betrachtet man diese Kennzahl aus dem Jahr 2000 (damals etwa 300 Mio Besucher), so verzeichnen die Zentren nunmehr um die Hälfte mehr Besucher als noch vor acht Jahren. Die Zahl der Besucher ist ein wichtiger Indikator der Akzeptanz von Einkaufs- und Fachmarktzentren.
- In allen österreichischen Einkaufszentren zusammen gab es zum Jahreswechsel über **6.700 Geschäfte**, also im Durchschnitt ca. 36 Geschäfte je Zentrum. In allen Zentren waren im Jahr 2008 rund **62.800 Personen beschäftigt**, was einem Zuwachs von 4,8 % entspricht. Auch dieser Wert wird – analog zur Umsatzsteigerung – ein wenig nach unten zu revidieren sein, da aktuelle Umbauten, Relaunches, etc. erst wieder in der nächsten Vollaussgabe dieser Dokumentation in Abzug kommen.
- Die Zahl der **Stellplätze** liegt derzeit bei fast **144.000**. Zieht man davon die (systembedingt untypischen) Stellplätze für das Vienna Airport Shopping ab, so ergeben sich etwa 130.600 Stellplätze, was gegenüber dem Vorjahr gesamthaft einer Steigerung von knapp 4 % gleichkommt.
- Die **Flächenproduktivität** der Einkaufszentren (= Bruttoumsatz je m² vermietbarer Fläche) lag 2008 bei €3.200,- (Vergleichswert 2007: €3.150,-). Legt man die Verkaufsfläche zugrunde, so lag diese Kennzahl 2008 bei €4.000,- je m² (Vergleichswert 2007: €3.950,-).

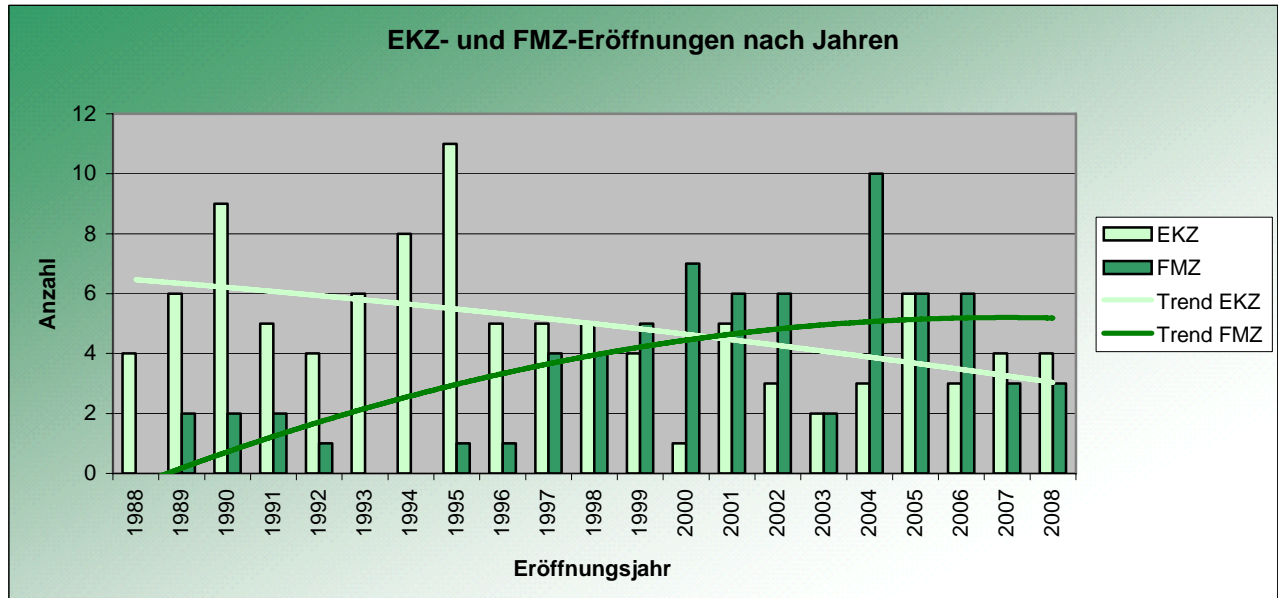
- Der Marktanteil der österreichischen Einkaufszentren im Einzelhandel beträgt nun 22,4 %. In einem zeitlichen Vergleich seit 1987 ergibt sich Folgendes:



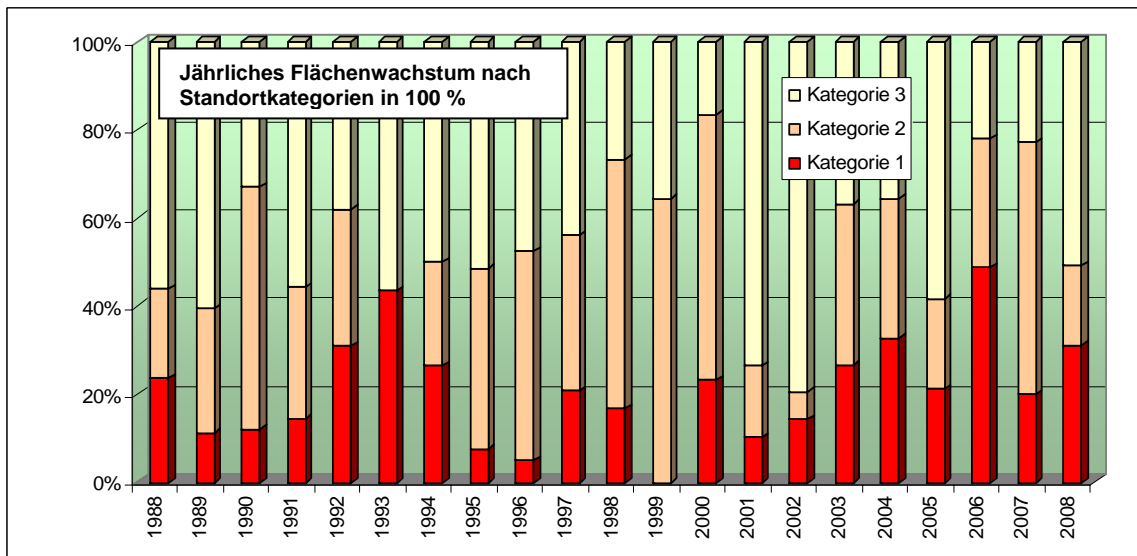
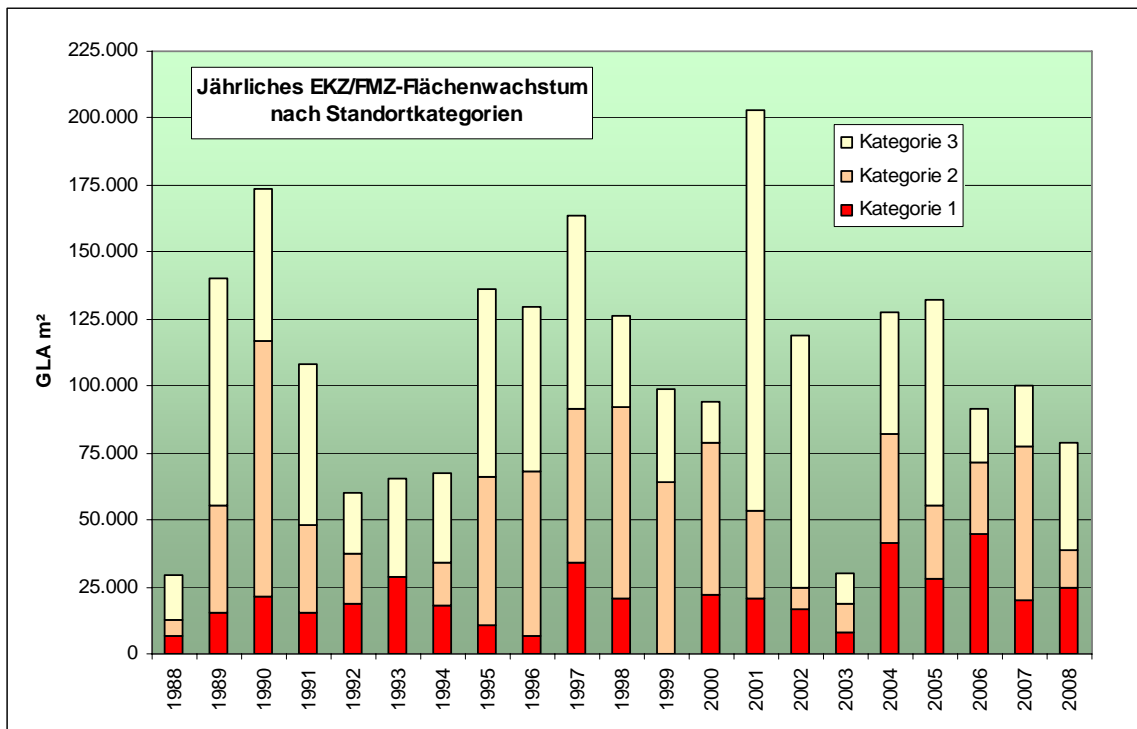
- Im langjährigen Durchschnitt (1988 bis 2008 – 20 Jahres-Vergleich) lag das jährliche **Wachstum der Einkaufs- und Fachmarktzentren** in Österreich bei 108.000 m² GLA. Anzumerken ist, dass davon im 20 Jahres-Durchschnitt jährlich 68.000 m² auf klassische Einkaufszentren entfielen, 40.000 m² auf Fachmarktzentren. Das stärkste Wachstum verzeichneten die Jahre 1990 und 2001, wo 163.000 m² bzw. 203.000 m² GLA hinzukamen. Die von Marktbegleitern sehr häufig kommunizierten Flächenwachstumsraten von „600.000 Quadratmetern in den nächsten Jahren“ sind daher in jedem Fall kritisch zu hinterfragen.



- In Hinblick auf die Anzahl der Eröffnungen von Einkaufs- und Fachmarktzentren zeigt sich im 20 Jahres-Vergleich, dass die Zahl der Eröffnungen klassischer Einkaufszentren deutlich rückläufig ist, während die Zahl der Fachmarktzentren-Eröffnungen insbesondere seit 1995 an Dynamik dramatisch zulegte.



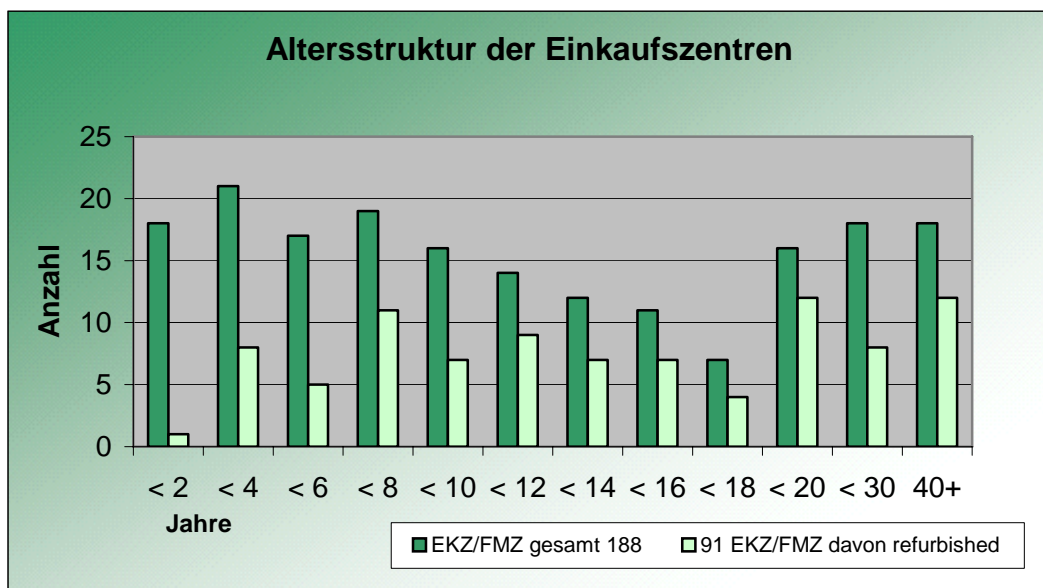
- Im langjährigen, 20-jährigen Durchschnitt ist festzuhalten, dass 19 % des jährlichen Flächenwachstums in Citylagen (Standortkategorie 1; rote Signatur) stattfindet, 35 % in teilintegrierten Lagen (Standortkategorie 2; orange Signatur) und 47 % in peripherer Lage (Standortkategorie 3, gelbe Signatur). Diese Aufteilung unterliegt verständlicher Weise beträchtlichen Schwankungen, wobei insbesondere in den letzten 5 Jahren (seit 2004) auf Basis unserer S+M Dokumentationen nun erstmals der Nachweis erbracht werden kann, dass Neueröffnungen von Einkaufszentren in den vergangenen Jahren verstärkt in Innenstadtlagen stattgefunden haben. So lag in den letzten fünf Jahren der Flächenanteil der neu eröffneten Zentren in Citylagen bei 31 %, in den Jahren 1999 bis 2003 sowie 1994 bis 1998 bei jeweils 15 % und im ersten Beobachtungszeitraum (1989 bis 1993) bei 22 %. Diese Entwicklung liegt primär in veränderten Raumordnungsbestimmungen begründet.



Kategorie 1: integriert in Hauptgeschäftsbereich, Bezirkszentrum in Wien
 Kategorie 2: sonstige (teil-)integrierte Zentren
 Kategorie 3: Stadtrandlage ohne umfangreichere Wohnnutzung im fußläufigen Standortumfeld

- **Altersstruktur / Refurbishment:** In Österreich gibt es derzeit 188 Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von rund 3,2 Mio m². Das Durchschnittsalter eines österreichischen Shopping Centers beträgt 10,9 Jahre. Besonders augenfällig ist, dass ein Drittel der Zentren älter als 18 Jahre ist.

Schleichender Alterungsprozess bei Einkaufszentren – Gefahr im Verzug: Bei 21 heimischen Einkaufszentren fand die letzte Revitalisierung vor mehr als 10 Jahren statt. Der Alterungsprozess vollzieht sich schleichend und wird sehr häufig seitens der Eigentümer nicht rechtzeitig erkannt. Erst rückläufige Umsätze (im Fall von Umsatzmietvereinbarungen), sinkende Besucherzahlen oder aber häufige Nachfragen nach Mietreduktionen weisen auf eine problematische Entwicklung der Immobilie bzw. deren Marktposition hin. Hohe Mieterfluktuation und leer stehende Shops sind Verursacher einer Negativ-Spirale, weder neue Mieter geschweige denn Kunden können in dieser Situation gewonnen werden.



Retail-Immobilie als Unternehmung: Hier macht sich einmal mehr bemerkbar, dass Retail-Immobilien nicht als gewöhnliche Investition einzustufen sind sondern vielmehr als Unternehmungen gesehen werden müssen, die eine laufende Betreuung und Weiterentwicklung fordern. Neben einer kritischen Standortüberprüfung und einer laufenden Marktbeobachtung ist es unumgänglich, zumindest im 5-jährigen Rhythmus die eigene Marktposition als auch die Chancen einer Weiterentwicklung wie auch die Risiken eines Beibehaltens des Status quo zu beleuchten.

Untätige Zentreneigentümer in der Opferrolle: Untätige Zentreneigentümer sind „willkommene“ Opfer für findige Projektentwickler, die ein Neuarrangement von (meist) bestehenden Kleinagglomerationen in einer Standortstadt in einer neuen, zeitgemäßen Einzelhandelsimmobilie vornehmen. Dafür prädestiniert sind kurz vor dem Laufzeitende stehende Mietverträge wie auch bereits „in die Jahre gekommene“ Betriebstypen, die seitens des Mieters ohnedies erneuert werden müssten. Eine Umsiedlung in eine modernere, in der Regel auch funktionalere Einzelhandelsimmobilie wird damit auch seitens des Mieters als willkommen eingestuft. Auf der Strecke bleiben damit Immobilieneigentümer, die nicht rechtzeitig dieser drohenden Entwicklung gegen-gesteuert haben. Die einzige Möglichkeit der Absicherung ist hier eine laufende, ehrliche Prüfung der Einzelhandelsimmobilie durch den Eigentümer

wie auch eine daraus folgende konsequente Weiterentwicklung im Bedarfsfall. Überalterte Einkaufszentren gibt es in ganz Österreich, in Großstädten genauso wie in kleineren Orten. Die schwindende Anzahl neu errichteter Einkaufszentren macht das Problem der Überalterung umso dringlicher.

Unsere Empfehlung: Grundsätzlich sollte ein Shopping Center zumindest alle 10 Jahre einer Neupositionierung und Revitalisierung unterzogen werden. Angesichts der nach wie vor steigenden Konkurrenzdichte ist eine laufende Positionsbestimmung und Marktbeobachtung zur Sicherung der Mieteinnahmen zwingend erforderlich.