

Pressemitteilung vom 03. Mai 2021

## Ergebnisse des Shoppingcenter Performance Report Österreich 2021

Sehr geehrte Damen und Herren von der Presse,

die ecostra GmbH erstellt im Rahmen der laufenden Grundlagenforschung seit dem Jahr 2011 in Deutschland und seit dem Jahr 2012 in Österreich den „Shoppingcenter Performance Report“. Hierbei handelt es sich um eine Befragung der filialisierten Shoppingcenter-Mieter zur wirtschaftlichen Performance ihrer Stores in den jeweiligen Centern. Befragt werden dabei die Expansions- und Vertriebsleiter in den Unternehmenszentralen und nicht die Shopmanager vor Ort, da nur die Erstgenannten Auskunft über die Umsatzentwicklung von gleichzeitig vielen ihrer Shops innerhalb eines nationalen Marktes geben können. Gleichzeitig werden auch weitere, z.T. wechselnde Themen zur Situation und Entwicklung des Handels abgefragt. Teilnahmeberechtigt sind Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsunternehmen, welche gleichzeitig mindestens 3 Geschäfte in 3 verschiedenen Einkaufszentren in Österreich betreiben. Auf Grundlage von repräsentativen Stichproben kann davon ausgegangen werden, dass – je nach Mieterzusammensetzung eines Centers – etwa 40 bis 60 % der Mieter eines Centers diese Kriterien erfüllen und somit teilnahmeberechtigt sind.

Das Portfolio der zu bewertenden Center bestand in diesem Jahr aus 155 Standorten, davon 97 Shoppingcenter und 58 Fachmarktzentren (Retail Parks).

Die Ergebnisse der Mieterbefragung werden im Report für jedes einzelne Shopping- und Fachmarktzentrum ausgewiesen, wobei auch die Anzahl der auf ein Objekt entfallenden Mieterantworten genannt wird. Dies bedeutet, dass – anders als in vielen anderen Branchenuntersuchungen – nicht nur jene Center mit den Ergebnissen namentlich benannt werden, welche offensichtlich gut performen, sondern auch jene, welche aus Mietersicht nur unbefriedigende Umsätze ermöglichen. Dass dies nicht immer nur Freude auslöst, ist nachvollziehbar. Insgesamt wird so aber ein Höchstmaß an Transparenz angestrebt.

Alle Ergebnisse des nun vorliegenden Shoppingcenter Performance Report Österreich 2021 sind zweifellos stark von den Infektionsschutzmaßnahmen geprägt, welche durch die Corona-Pandemie ausgelöst wurden. Die behördlich angeordneten temporären Ladenschließungen des sog. „nicht-systemrelevanten“ Handels, Einschränkungen grenzüberschreitender Einkaufsverflechtungen und die Erfordernis des Tragens von Masken, der Einhaltung von Abstandsregelungen etc. haben in dieser Zeit massiven Einfluss auf die Handelstätigkeit genommen und bei einigen Unternehmen existenzielle Krisen ausgelöst, welche durch staatliche Unterstützungsmaßnahmen nicht immer ausreichend abgefedert werden konnten. Entsprechend wurde das Ranking im Vergleich zu den bisherigen Ergebnissen der Vorjahre geradezu durcheinandergewirbelt.

Die Mieterbefragung wurde am 02. Februar 2021 gestartet und endete am 18. April 2021, wobei 60 (im Vorjahr: 75) der am häufigsten in den Centern vertretenen Unternehmen das Befragungsprogramm ausfüllten. Dies stellt in Anbetracht der besonderen Herausforderungen, welche sich in dieser Zeit für die befragten Entscheidungsträger stellten, eine immer noch sehr zufriedenstellende Rücklaufquote dar.

Über einen Abdruck der nachfolgenden Pressemitteilung in Ihrer Publikation würden wir uns sehr freuen. Falls Sie hierfür noch weiteres Illustrationsmaterial (z.B. druckfähige Fotos ausgewählter Objekte) benötigen sollten, können wir Ihnen auch dieses gerne kostenlos und rechtfrei zur Verfügung stellen.

Bei Rückfragen können Sie sich jederzeit gerne an uns wenden. Ansprechpartner ist Herr Dr. Will unter der Tel.-Nr. +49 (0)611 716 95 75-0 oder der Email [info@ecostra.com](mailto:info@ecostra.com).

Mit freundlichen Grüßen

ecostra GmbH

## Shoppingcenter Performance Report Österreich 2021

# Überraschung: Messepark in Dornbirn trotz fehlender Schweizer Kundschaft wieder bestes Shoppingcenter

Das Einkaufszentrum Messepark in Dornbirn zählt zu den Top-Performern in der österreichischen Handelslandschaft. Dies ist hinreichend bekannt. Als Seriensieger belegte der Messepark bereits in den Jahren 2012 bis 2016 und dann wieder 2018 den Spitzenplatz im Shoppingcenter Performance Report Österreich, fiel aber in den letzten Jahren etwas ab. Dieser Center-Report basiert auf einer Mieterbefragung, in der die Expansions- und Vertriebsleiter der führenden Filialunternehmen die Wirtschaftlichkeit ihrer Geschäfte aus einem Portfolio von 155 Einkaufs- und Fachmarktzentren in ganz Österreich bewerten. In diesem stark von den Auswirkungen der Corona-Pandemie geprägten Jahr nahmen insgesamt 60 Filialisten an der Befragung teil, die in den abgefragten Centern insgesamt 1.235 Geschäfte betreiben.

### Vorarlberger kaufen verstärkt vor Ort

Trotz der lange Zeit geschlossenen Grenze zur Schweiz und der damit für den Messepark fehlenden Schweizer Kundschaft meldet sich nun der Messepark furios wieder an der Spitze zurück. *„Das ist in der Tat eine Überraschung, mit der wir so nicht gerechnet hatten. Offensichtlich wurden die Schweizer Kunden durch Vorarlberger kompensiert, welche nun verstärkt im eigenen Bundesland ihr Geld gelassen und auf Einkaufsfahrten ins benachbarte Ausland verzichtet haben“* kommentiert Dr. Joachim Will dieses Ergebnis. Will ist Geschäftsführer der Wiesbadener Wirtschaftsberatung ecostra, welche diesen Report im jährlichen Turnus erstellt.

### Fachmarktzentren und Nahversorgungsstandorte profitieren

Neben dem Messepark war eine vergleichbare Entwicklung auch bei anderen Vorarlberger Einkaufszentren zu beobachten. So schaffte es das GWL in Bregenz, hinter dem Riverside in Wien-Liesing, auf den dritten Platz im Ranking. Der im Süden Vorarlbergs in Bludenz-Bürs lokalisierte Zimbapark befindet sich ebenfalls in den Top 10. In der Kategorie der Fachmarktzentren hat das Shopping Haidacker Park in Eisenstadt (Burgenland) erstmals die Krone des Spitzenreiters erobert, gefolgt vom GEZ West in Gleisdorf (Steiermark) und dem Gewerbepark Stadlau in Wien. Dabei wird von den befragten Mietern die Wirtschaftlichkeit der Shops in Fachmarktzentren besser bewertet als jene in geschlossenen Mall-Centern. Will: *„Das war auch in der Vergangenheit schon so, hat sich aber unter den Bedingungen der Corona-Pandemie nochmals merklich verstärkt. Gerade bei den Shoppingcentern hat Corona das Ranking geradezu durcheinander gewirbelt. Center-Standorte mit einer klaren Nahversorgungsprägung sind nach oben katapultiert worden.“* Als Beispiel nennt er das Stadtteilzentrum west in Innsbruck, das sonst immer in den hinteren Bereichen des Ranking zu finden war und nun in die Top 10 vorgestoßen ist. *„Der Erfolg des west basiert wesentlich auf dem Umstand, dass dieses Center mit Merkur, Hofer und einem Müller-Drogeriemarkt über starke Nahversorgungsanker verfügt und dies nun in diesen Zeiten ausspielen kann“*, erläutert der ecostra-Chef. Auch das Riverside in Wien fällt in diese Kategorie der Nahversorgungscentern und hat sich von einem 26. Platz im Centerranking 2020 auf den zweiten Stockerlplatz verbessert. Nichtsdestotrotz konnten sich verschiedene modelastige und großdimensionierte Flaggsschiffe des Handels in diesen stürmischen Zeiten ebenso gut behaupten. Der von einem weiträumigen Einzugsgebiet profitierende Europark in Salzburg findet sich wieder in den Top 10 und auch die Plus City in Pasching und das dez in Innsbruck haben von ihren Mietern weiterhin gute Bewertungen erhalten.

## **Zwei Salzburger Einkaufszentren im Tabellenkeller**

Schlusslichter des Center-Ranking sind in diesem Jahr mit der Shopping Arena und dem Forum 1 zwei Salzburger Center, wobei die im Süden der Stadt Salzburg in der Alpenstraße gelegene Shopping Arena die „rote Laterne“ hält. An drittletzter Stelle findet sich die Bahnhofcity im Wiener Hauptbahnhof. *„Die beiden Salzburger Einkaufszentren wurden bereits in den Vorjahren von den Mietern kritisch bewertet und haben offensichtlich auch keine besonders ausgeprägte Nahversorgungsfunktion, mit der sie in diesen Zeiten punkten können. Beim Wiener Hauptbahnhof als Standort, der wesentlich von den Frequenzen der Reisenden lebt, hat sich vor allem der Rückgang der Reisetätigkeit und die Verlagerung der Arbeit in das Home Office bemerkbar gemacht. Das spiegelt sich natürlich in den Kassen der Mieter“* konstatiert Thomas Terlinden, der als Projektleiter bei ecostra für die Durchführung der Mieterbefragungen verantwortlich ist.

## **Rutter-Gruppe setzt den Seriensieg auch in Corona-Zeiten fort**

Wie bereits in den Vorjahren, so wurde auch bei der aktuellen Befragungsrunde die Rutter-Gruppe von den Mietern als kompetentester Betreiber von Shoppingcentern ausgezeichnet. Seit der Report im Jahr 2012 erstmals erstellt wurde, hat noch nie ein anderes Unternehmen die Rutter-Gruppe von der Spitze des Betreiberranking verdrängen können. An zweiter Stelle folgt die SPAR-Tochter SES und an dritter Stelle die ECE. Neben der allgemeinen Leistungsfähigkeit der Betreiber in Fragen wie Vermietung, Centerorganisation und Marketing konnten die Mieter in diesem Jahr auch ihre Erfahrungen mit den jeweiligen Betreibern im Umgang mit den Herausforderungen der Corona-Krise bewerten. Im Ergebnis ist die Reihenfolge identisch, wobei aber hier die Rutter-Gruppe als Sieger den Abstand auf die Zweit- und Drittplatzierten nochmals deutlich ausbauen konnte. Thomas Terlinden: *„Aus Mietersicht ist die Rutter-Gruppe offensichtlich nicht nur im allgemeinen Tagesgeschäft ein Top-Betreiber, sondern hat auch in der Krisensituation mit geeigneten Maßnahmen reagiert und sich so die besondere Anerkennung der Mieter verdient.“*

## **Pandemie verschärft den Druck auf die Mieten. Umsätze bleiben im Internet.**

Die im Zuge der Infektionsschutzmaßnahmen behördlich verordneten Maßnahmen, wie Ladenschließungen und Zugangsbeschränkungen, haben den Handel durchwegs einem enormen wirtschaftlichen Druck ausgesetzt. Etwa 32 % der befragten Filialisten haben angegeben, dass ihr Unternehmen durch Corona in ernsthafte wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten ist. In Reaktion haben über zwei Drittel der Centermieter ihre Mietzahlungen entweder ganz oder teilweise ausgesetzt, wobei aufgrund dessen mit 15 % der Befragten aber nur ein vergleichsweise geringer Anteil in juristische Auseinandersetzungen mit Vermietern verwickelt ist. Will: *„Scheinbar wurden in vielen Fällen einvernehmliche Lösungen gefunden, da es auch für die Centerbetreiber von großer Bedeutung ist, dass nach Wiedereröffnung die Mieter noch vorhanden sind und nicht Ladenleerstände und heruntergelassene Rollbalken das Bild dominieren.“* Gleichwohl ist davon auszugehen, dass nach dem Lockdown der Druck auf die Mieten anhält. Etwa 80 % der befragten Filialisten wollen ihre Miethöhe nachverhandeln. Thomas Terlinden: *„Bei der Vergleichsuntersuchung im deutschen Shoppingcenter-Markt hatten wir ein fast identisches Ergebnis. Es zeigt sich zudem, dass die Mieter mit einer gewissen Skepsis die weitere wirtschaftliche Entwicklung ihrer Standorte betrachten. So gehen 75 % der Filialisten davon aus, dass die restriktiven Maßnahmen während der Corona-Pandemie zu einer nachhaltigen Verlagerung von Umsatzanteilen aus dem stationären Handel in das Internet führen werden. Auch dieser Wert deckt sich mit den Ergebnissen aus Deutschland.“*

## **Gebremste Standortexpansion bei verhaltenem Optimismus**

In der weiteren Standortexpansion drücken die Filialisten erst einmal auf die Bremse. Innerhalb der nächsten 12 Monate plant im Durchschnitt jeder Befragte die Neueröffnung von 3,0 Geschäften in Österreich, wobei hier vor allem Standorte in Fachmarktzentren nachgefragt sind. Im Vorjahr waren noch durchschnittlich 4,1 Neueröffnungen geplant. Gleichzeitig sollen im Mittel 1,6 Geschäfte geschlossen werden, so dass sich per Saldo immer noch ein positiver Wert ergibt. Der ecostra-Geschäftsführer interpretiert dies als grundsätzlich gutes Zeichen. Will: *„Trotz aller Skepsis über die weitere Entwicklung und den anhaltenden Marktanteilsgewinnen der Online-Shops setzen die Filialisten auch zukünftig auf den stationären Handel, agieren aber in der Expansion vorsichtiger. Wir haben wenig Zweifel, dass die guten Standorte – Einkaufszentren ebenso wie Geschäftsstraßen – weiterhin gefragt sein werden. Allerdings werden die Laufzeiten der Mietverträge wohl kürzer, es werden häufig beidseitige Ausstiegsklauseln aufgenommen und die bislang bekannten Spitzenmieten dürften weitgehend Geschichte sein.“*

*Nachfolgend finden Sie neben eigenen Statements der Sieger des „Shoppingcenter Performance Report Österreich 2021“ sowie den Kontaktdaten der zuständigen Ansprechpartner auch die Listen mit den Top- und Flop-Centern 2021*

### **Statement Einkaufszentrum MESSEPARK Verwaltungsgesellschaft mbH für „Messepark“ in Dornbirn (Platz 1 bei Shoppingcenter)**

*„Wir freuen uns sehr in einem so herausfordernden Jahr eine solche Auszeichnung als Einkaufszentrum zu erlangen. Unser Dank gilt in erster Linie unseren 65 Shoppartnern und deren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie waren an der Front und haben Großartiges geleistet, vor und hinter den Kulissen. Wir sind natürlich auch unseren treuen Kunden sehr dankbar, die alle Maßnahmen vorbildlich mitgetragen haben. Diese Auszeichnung ist für uns Bestätigung und Motivation, dass wir gemeinsam, trotz aller Herausforderungen, den stationären Handel positiv entwickeln können.“*

Burkhard Dünser, Geschäftsführer

Kontaktdaten:

Tel. + 43 5572 29380-0; Email [office@messepark.at](mailto:office@messepark.at) (Mag. Eva Voit)

**Statement KGAL Asset Management Österreich GmbH für „Haidäcker Park“ in Eisenstadt (Platz 1 bei Fachmarktzentren)**

*Es ist uns eine große Freude und macht uns sehr stolz, diesen Preis entgegen nehmen zu dürfen – insbesondere in Zeiten wie diesen, in denen COVID 19, Lockdowns und weitere Maßnahmen unser Leben bestimmen und massiv einschränken. Die Auszeichnung ist für uns zugleich eine Bestätigung, dass neben wirtschaftlichen Aspekten ein partnerschaftliches Zusammenwirken und ein sozialer Umgang wesentliche Erfolgsfaktoren sind. Das FMZ Haidäcker Park besticht nicht allein durch seine hohe Visibilität und Lage sowie durch einen ausgezeichneten Branchenmix. Das partnerschaftliche Miteinander zwischen den Mietern, Vermieter, aber auch den beauftragten Dienstleistern tragen das Seine dazu bei.*

*Wir danken allen unseren Geschäftspartnern und deren zahlreichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Vertrauen und diese schöne Auszeichnung.*

Ing. Alexander Pamer, Geschäftsführer

Kontaktdaten:

Tel. + 43 1 334 48 29 14; Email [alexander.pamer@kgal.de](mailto:alexander.pamer@kgal.de)

**Statement Rutter Center Management GmbH für Platz 1 bei Betreiberbewertung (allgemeine Leistungsfähigkeit & Erfahrungen während Corona)**

*Wir sind 2021 zum achten Mal in Folge zum besten Center Manager Österreichs gewählt worden und nehmen diese Auszeichnung mit großer Freude aber auch mit Demut entgegen. Ein besonderer Dank gilt in diesem enorm herausfordernden Jahr unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, und vor allem auch unseren Partnern und Freunden, ohne die dieser Erfolg nicht möglich wäre.*

*Der Einzelhandel befindet sich - wie wir alle wissen - inmitten enormer Umwälzungen. Das vergangene Jahr hat nicht nur uns, sondern vor allem auch unsere Partner aus Handel und Gastronomie vor große, neue Aufgaben gestellt. Corona hat uns wie viele andere Wirtschaftszweige erreicht und wir mussten schwierige Herausforderungen annehmen. Wir verstehen diese Anerkennung der Mieter auch als eindeutiges Zeichen, das der stationäre Handel weiterhin über ein beachtliches Potenzial verfügt, solange wir strategisch und flexibel auf die neuen Herausforderungen reagieren. Eine gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit ist gerade jetzt besonders wichtig.*

Stefan Rutter, Geschäftsführer

Kontaktdaten:

Tel. + 43 463 50 35 50; Email [Alexandra.windisch@rutter.at](mailto:Alexandra.windisch@rutter.at) (Mag. Alexandra Windisch)

## Die Top 20 der aus Mietersicht wirtschaftlich erfolgreichsten Shoppingcenter in Österreich 2021

Rang 2021	Shoppingcenter	Durchschnittsbewertung**	Anzahl Bewertungen	Anzahl Mieter***
1	Dornbirn – Messepark (V)	1,80	10	67
2	Wien – Riverside (W)	1,91	11	56
3	Bregenz – GWL Gemeinschaftswarenhaus (V)	2,00	5	29
4	Imst – FMZ Imst (T)	2,27	11	75
5*	Innsbruck – west (T)	2,33	6	28
5*	Bürs / Bludenz – Zimbapark (V)	2,33	12	43
7	Salzburg – Europark (S)	2,38	16	121
8	Wien – Columbus Center (W)	2,40	5	25
9	Oberwart – EO Oberwart (B)	2,43	14	53
10	Mauthausen – Donaupark (OÖ)	2,44	9	56
11	Pasching – Plus City (OÖ)	2,52	31	191
12	Innsbruck – dez (T)	2,53	19	138
13	Liezen – ELI (ST)	2,54	13	50
14	Wien – Millennium City (W)	2,56	16	102
15	Innsbruck – Kaufhaus Tyrol (T)	2,57	7	51
16	Gmunden – SEP Gmunden (OÖ)	2,58	12	92
17*	Wien – Auhofcenter (W)	2,60	25	151
17*	Wien – Großfeldzentrum (W)	2,60	5	33
17*	Wien – The Mall (W)	2,60	10	58
20	Linz-Urfahr – Lentia City (OÖ)	2,62	13	56

\* Die identische Bewertung mit einem anderen Shoppingcenter führte zu einer mehrfachen Belegung der entsprechenden Platzierung.

\*\* Durchschnittswert nach Schulnoten von 1 (= sehr gut) bis 5 (= mangelhaft)

\*\*\* Hiervon sind durchschnittlich ca. 40 – 60 % für die Befragung teilnahmeberechtigt

Quelle: ecostra 2021

## Die 5 aus Mietersicht am unbefriedigsten performenden Shoppingcenter in Österreich 2021

Rang 2021	Shoppingcenter	Durchschnittsbewertung**	Anzahl Bewertungen	Anzahl Mieter***
65*	Amstetten – Citycenter (CCA) (NÖ)	3,47	15	66
65*	Haid – Haid Center (OÖ)	3,47	15	87
65*	Wien – huma eleven (W)	3,47	17	79
68	Wien – Bahnhofcity Wien Hauptbahnhof (W)	3,55	11	81
69	Salzburg – Forum 1 (S)	3,63	8	44
70	Salzburg – Shopping Arena (S)	3,73	11	67

\* Die identische Bewertung mit einem anderen Shoppingcenter führte zu einer mehrfachen Belegung der entsprechenden Platzierung.

\*\* Durchschnittswert nach Schulnoten von 1 (= sehr gut) bis 5 (= mangelhaft).

\*\*\* Hiervon sind durchschnittlich ca. 40 – 60 % für die Befragung teilnahmeberechtigt

Quelle: ecostra 2021

## Die Top 5 der aus Mietersicht wirtschaftlich erfolgreichsten Fachmarktzentren in Österreich 2021

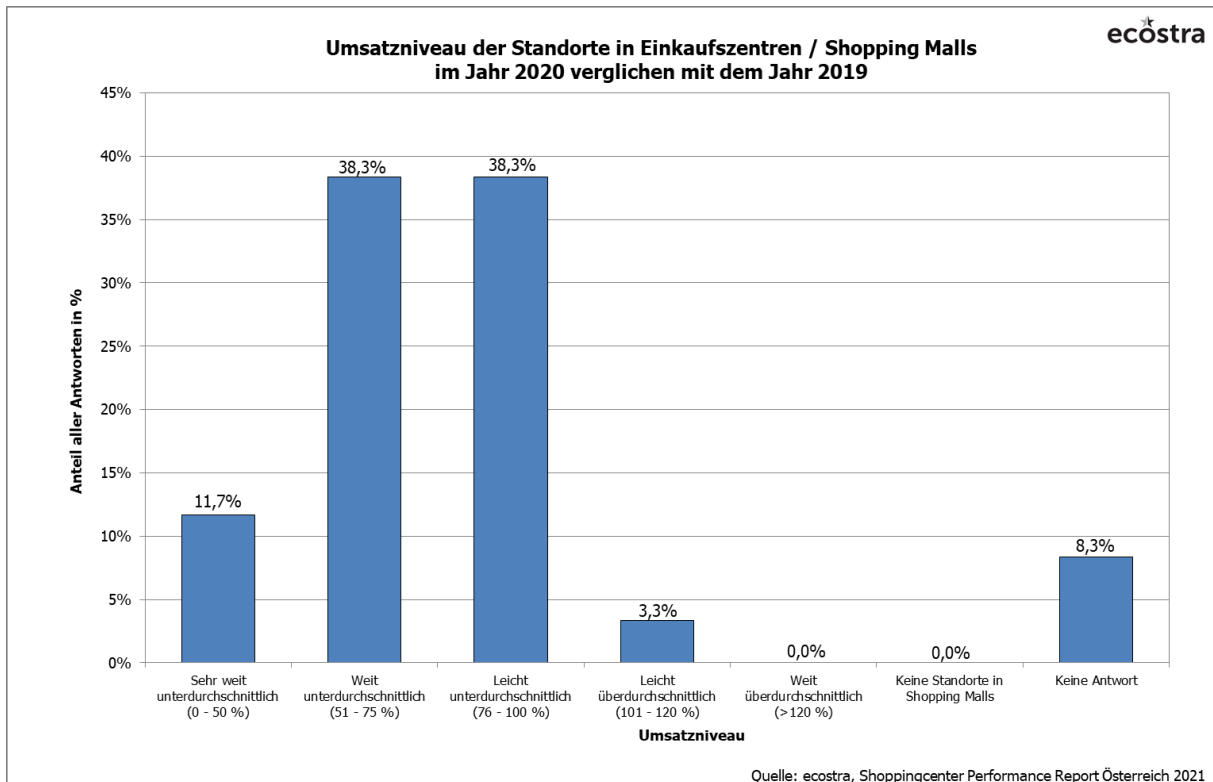
Rang 2021	Fachmarktzentrum	Durchschnittsbewertung**	Anzahl der Bewertungen	Anzahl Mieter***
1	Eisenstadt – Shopping Haidäcker Park (B)	1,60	5	16
2	Gleisdorf – GEZ West (ST)	1,80	5	34
3	Wien – Gewerbepark Stadtlau (W)	1,90	10	45
4	Mistelbach – M-City (NÖ)	2,10	10	26
5	Hartberg – Hatric (ST)	2,15	13	47

\* Die identische Bewertung mit einem anderen Shoppingcenter führte zu einer mehrfachen Belegung der entsprechenden Platzierung.

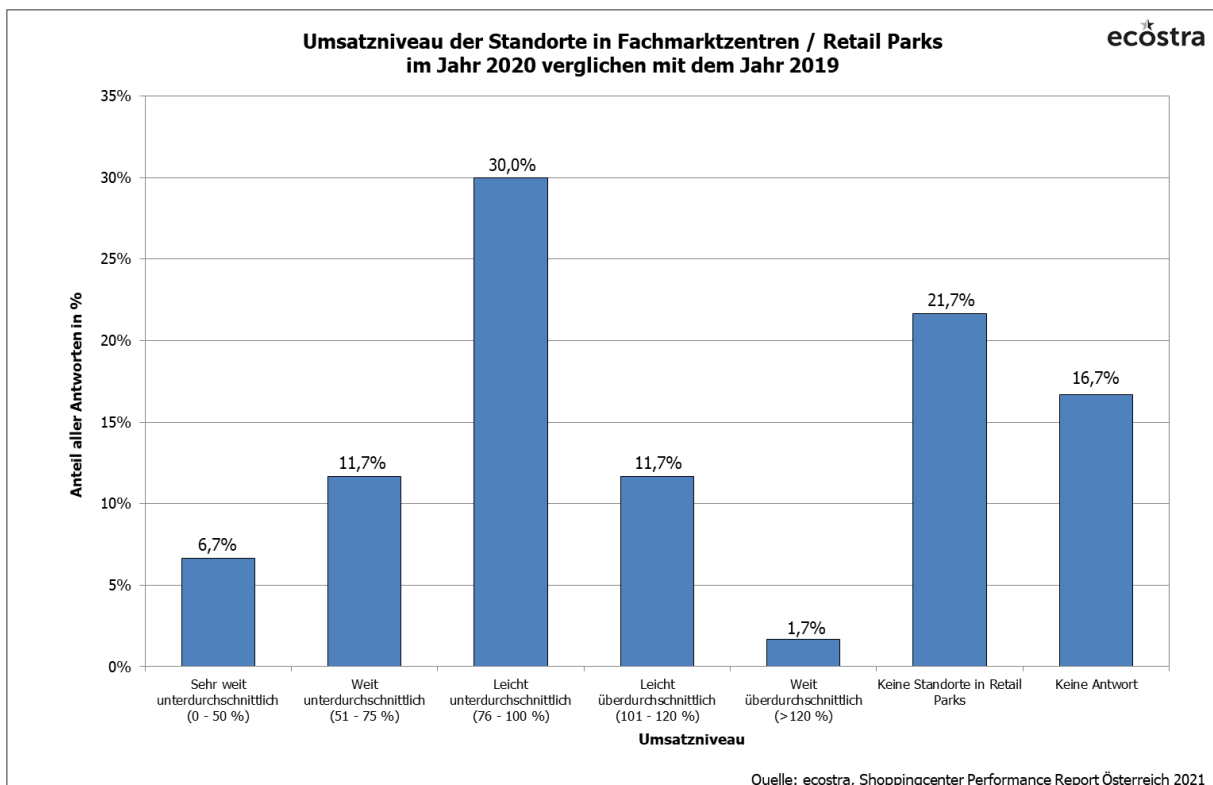
\*\* Durchschnittswert nach Schulnoten von 1 (= sehr gut) bis 5 (= mangelhaft).

\*\*\* Hiervon sind durchschnittlich ca. 40 – 60 % für die Befragung teilnahmeberechtigt

Quelle: ecostra 2021



**Lesebeispiel:** 38,3 % der befragten Filialisten konstatierten, dass das Umsatzniveau ihrer Standorte in Shoppingcentern 2020 nur ca. 51 – 75 % des Vorjahresniveau 2019 erreichte und somit als weit unterdurchschnittlich einzustufen ist.



**Lesebeispiel:** 11,7 % der befragten Filialisten konstatierten, dass das Umsatzniveau ihrer Standorte in Fachmarktzentren 2020 nur ca. 51 – 75 % des Vorjahresniveau 2019 erreichte und somit als weit unterdurchschnittlich einzustufen ist.

## **ecostra-Unternehmensprofil**

Die ecostra GmbH zählt zu den führenden Beratungsunternehmen im Bereich der Immobilienwirtschaft und des Einzelhandel. Das räumliche Tätigkeitsfeld umfasst sämtliche Länder Europas. Neben Untersuchungen zur Optimierung des Filialnetzes von Handelsunternehmen, Erstellung von Standortanalysen und Studien zur Expansionsplanung sowie Machbarkeits- und Rentabilitätsuntersuchungen erarbeitet ecostra für private wie öffentliche Auftraggeber Machbarkeits-, Rentabilitäts- und Auswirkungsanalysen. Besondere Bekanntheit hat ecostra durch die jährlich publizierten Performance Reports für Shoppingcenter in Deutschland und Österreich, für innerstädtische Geschäftsstraßen in Deutschland sowie für Outlet Center in Europa. Sitz des Unternehmens ist die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden.