

## Pressemitteilung vom 20. April 2023

### Ergebnisse des Shoppingcenter Performance Report Österreich 2023

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 qualifiziert Auskunft über die Umsatzentwicklung von 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 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 156 Standorten, davon 97 Shoppingcenter (Shopping Malls) und 59 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 2023 sind erkennbar weiterhin von den Folgen der Corona-Pandemie beeinflusst. Dazu kommen nun noch die Auswirkungen des Ukraine-Krieges mit den gestiegenen Energiekosten und der inflationären Preisentwicklung, welche sich unmittelbar bei der Konsumneigung der Verbraucher bemerkbar machen. Damit ist der Handel von einer Krise direkt in die nächste Krise gerutscht und somit mit besonderen Herausforderungen konfrontiert. Dies hat selbstverständlich einen entsprechenden Einfluss auf die Bewertung einzelner Center genommen und dazu geführt, dass auch in diesem Jahr Objekte mit einer starken Nahversorgungskompetenz im Ranking nach vorne gerückt und stark modelastige Center häufig etwas abgefallen sind.

Die Mieterbefragung wurde am 21. Dezember 2022 gestartet und endete am 12. März 2023, wobei 73 (im Vorjahr: 62) der am häufigsten in den Centern vertretenen Unternehmen das Befragungsprogramm beantworteten. Damit wurde wieder eine Rücklaufquote erreicht, welche dem Vor-Corona-Niveau entspricht. Diese 73 Filialisten sind insgesamt mit 1.620 Shops in österreichischen Shopping Malls und Retail Parks vertreten, was einer Ø Filialzahl von ca. 22 Standorten pro Teilnehmer entspricht. Dies zeigt, dass gerade auch Unternehmen mit größeren Filialnetzen an der Befragung teilgenommen haben.

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 2023

# Salzburg und Tirol haben die aus Mietersicht erfolgreichsten Einkaufszentren

Der Westen Österreichs hat die mit ihren Erträgen zufriedensten Mieter in Einkaufszentren und somit beim diesjährigen Shoppingcenter Performance Report mächtig abgeräumt. Alle Medaillenplätze wurden durch Standorte in Salzburg und Tirol erobert. Dabei teilen sich mit dem Interspar EKZ in Saalfelden und dem Inntalcenter in Telfs sogar erstmals zwei Shoppingcenter mit identischer Bewertung den Spitzenplatz. Die Bronze-Medaille erhält das FMZ Imst, das dem Namen nach eigentlich ein Fachmarktzentrum vermuten lässt, tatsächlich aber ein mehrgeschossiges Mall-Center ist. *„Alle diese drei Center waren bereits in den vergangenen Jahren mit stetigen Platzierungen im oberen Teil des Center-Rankings aufgefallen, haben sich aber nun erstmals bis ganz nach Vorne gearbeitet“*, betont Dr. Joachim Will, Geschäftsführer der Wiesbadener Wirtschaftsberatung ecostra, welche seit nun über 10 Jahren diese Grundlagenstudie zum österreichischen Einzelhandelsmarkt erstellt. Will: *„Alle Sieger-Center zeigen eine ausgeprägte Nahversorgungscompetenz mit leistungsstarken Angeboten im kurzfristigen Bedarfsbereich und einer klaren, meist in die nähere Region ausgerichteten Zielgruppenorientierung. Es zeigt sich immer mehr, dass dies derzeit eine der wesentlichen Erfolgsformeln für Einzelhandelsstandorte ist.“*

### Trotz Dauerkrise: Mieter in Einkaufszentren meist zufrieden mit den Erträgen

Dieser Trend hat sich schon seit mehreren Jahren angedeutet, wurde aber durch die Corona-Pandemie und in jüngerer Zeit durch den Ukraine-Krieg und die damit stark gestiegenen Energiepreise sowie die allgemeine Inflation verstärkt, welche stark auf die Konsumneigung der Bevölkerung durchschlagen. Der Handel fast aller Branchen befindet sich im Dauerkrisenmodus und Meldungen zu Insolvenzen häufen sich. Dies lässt sich auch an vielen Geschäftsstraßen und Einkaufszentren ablesen, welche mit zunehmenden Ladenleerständen konfrontiert sind. *„Da ist es doch erfreulich festzustellen, dass es Standorte gibt, wo die Geschäftsmieter auch unter den gegebenen Bedingungen weiterhin mehr oder weniger gute Erträge erzielen“*, betont der ecostra-Geschäftsführer. Und dabei handelt es sich überhaupt nicht um wenige Einzelfälle. Von den insgesamt 97 untersuchten österreichischen Shopping Malls erreichten 62 Center mit Notendurchschnitt 3,0 oder besser eine zumindest befriedigende Mieterbewertung. Der Gesamtschnitt aller Mieterbewertungen lag bei den Mall-Centern in diesem Jahr bei 2,8 und somit nahezu identisch zu dem Vorjahreswert. *„Also insgesamt alles andere als in einem kritischen Bereich“*, so Will. Das mag bei einigen Einkaufszentren mit guten Standortfaktoren zu tun haben, häufig ist aber auch der Betreiber maßgeblich. Für das kompetenteste und leistungsstärkste Centermanagement wurde von den Mietern erneut die Rutter-Gruppe ausgezeichnet, welche im letzten Jahr den Spitzenplatz noch mit der SPAR-Tochter, der SES Spar European Shoppingcenters, teilen musste.

### Wiener Center im Tabellenkeller

Die „rote Laterne“ im Center-Ranking hält in diesem Jahr das ece Kapfenberg in der Steiermark mit einer Durchschnittsbewertung von 3,7. Dem ece folgen im Tabellenkeller die Wiener Center Großfeldzentrum (Ø 3,6) und das Citygate Shopping (Ø 3,5). *„Das sind alles in allem aber keine dramatisch schlechten Bewertungen. Gleichwohl zeigen diese jedoch durchaus einen gewissen Handlungsbedarf auf Seiten der Eigentümer oder Betreiber“*, betont Thomas Terlinden, der als Projektleiter bei ecostra die Untersuchung betreut. Das Schlusslicht des Vorjahres, das Promenade City Shopping in St. Pölten hat es aufgrund zu weniger Bewertungen nicht in das Ranking geschafft, aber die vier teilnehmenden Mieter haben dem seit längerem kriselnden Objekt eine Durchschnittsnote von 4,3 verpasst. Terlinden: *„Bei dem Wert ist in der Mieterschaft schon ein Grummeln zu vernehmen!“*

## **GEZ West und Panoramapark teilen sich Gold bei den Fachmarktzentren**

Bei den im Shoppingcenter Performance Report ebenfalls abgefragten Fachmarktzentren tummeln sich wiederum nur altbekannte Objekte in der Spitzengruppe. Auch hier hat es erstmals aufgrund eines identischen Wertes eine Doppelbelegung des 1. Platzes gegeben, den sich nun das GEZ West in Gleisdorf und der Panoramapark in Neunkirchen teilen. Terlingen: *„Beide Retail Parks haben in den vergangenen Jahren teilweise bereits mehrfach die Top-Platzierung erreicht und somit erneut ihre Ausnahmestellung und hohe Kundenattraktivität bestätigt.“* Das Schlusslicht des Rankings bei den Fachmarktzentren bildet wie bereits im Vorjahr der Welas Park im oberösterreichischen Wels, dem es offensichtlich nicht gelingt, sich aus dem Tabellenkeller zu befreien.

## **Mieter stellen Öffnungszeiten der Center auf den Prüfstand**

Als aktuell größte Herausforderung sehen die befragten Center-Mieter die Kostenentwicklung ihrer Ladeneinheiten durch die vertraglich fixierten Indexmieten und die steigenden Preise für Energie und Heizung. Aber auch Personalengpässe spielen eine zunehmend größere Rolle, so dass selbst bislang „heilige Kühe geopfert“ werden: knapp 60 % der befragten Center-Mieter sprechen sich für eine Reduzierung der Öffnungszeiten aus, um so in der Personalplanung flexibler agieren zu können. In Reaktion auf die Kostenentwicklung haben viele Mieter bereits ihre Mietverträge nachverhandelt. So konnte etwa ein Viertel der Befragten längerfristige Senkungen des Mietpreisniveaus gegenüber den Vermietern durchsetzen, wobei hiervon mit 41 % bzw. 47 % ein jeweils etwa ähnlich großer Anteil der Mieter Reduktionen von bis zu 10 % bzw. sogar bis zu 20 % erzielte.

## **Expansionstätigkeit verliert wieder an Schwung**

Nachdem im Vorjahr nach weitgehend überstandener Pandemie die Expansionstätigkeit wieder leicht angezogen hatte, ist dieser Schwung offensichtlich schon wieder verpufft. Im Mittel plant jeder befragte Filialist in den nächsten 12 Monaten die Eröffnung von etwa 3,3 zusätzlichen Filialen (2022 ca. 3,8 Filialen). Gleichzeitig werden unproduktive Standorte aufgegeben, wobei hier im Mittel etwa 1,9 Filialen zur Schließung vorgesehen sind (2022 ca. 1,4 Filialen). Damit steigt die Zahl der Geschäftsschließungen wieder leicht an, nachdem während der Corona-Pandemie bereits eine weitgehende Bereinigung der Standortnetze erfolgt war.

## **Innerstädtische Geschäftslagen sind vom Handel wieder gesucht**

Als präferierte Expansionsziele zur Eröffnung weiterer Shops werden zuvorderst innerstädtische Geschäftsstraßen (Ø 2,3) und Fachmarktzentren (Ø 2,7) genannt. Insofern rücken die über viele Jahre verschmähten Innenstädte wieder in den Fokus der Expansionsplaner. Terlingen: *„Hierbei handelt es sich mit ziemlicher Sicherheit aber insbesondere um die Haupteinkaufslagen größerer Städte und weniger um die Ortszentren kleiner Gemeinden. Aber auch diese Tatsache stellt schon mal eine gute Nachricht für viele Innenstädte dar. Die zentralen Lagen sind jedenfalls wieder zurück auf der Agenda expansionswilliger Filialisten, denn in attraktiven innerstädtischen Geschäftslagen mit guter Aufenthaltsqualität sehen die Expansionsplaner offensichtlich wieder entsprechende Chancen.“* Dagegen verliert die sogenannte „Grüne Wiese“ an Interesse: nur noch 37 % der befragten Filialisten interessieren sich mehr oder weniger stark für Einkaufszentren an solchen peripheren Standorten, bei innerstädtischen Geschäftsstraßen zeigen dagegen rund 71 % ein entsprechendes Interesse.

*Nachfolgend finden Sie die Listen mit den Top- und Flop-Centern 2023 sowie einige ausgewählte Grafiken.*

## Die Top 20 der aus Mietersicht wirtschaftlich erfolgreichsten Shoppingcenter in Österreich 2023

Rang 2023	Shoppingcenter	Ø-Bewertung**	Anzahl Bewertungen	Anzahl Mieter***
1*	Saalfelden - Interspar EKZ (S)	2,00	5	18
1*	Telfs - Inntalcenter (T)	2,00	7	39
3	Imst - FMZ Imst (T)	2,08	13	70
4	Wien - Zentrum Hernals (W)	2,11	9	25
5	Spittal/Drau - Neukauf (K)	2,14	7	15
6*	Ottensheim - Donautreff (OÖ)	2,17	6	27
6*	Graz-Liebenau - Murpark (ST)	2,17	18	94
6*	Innsbruck - Rathaus Galerien (T)	2,17	6	39
9	Wien - Riverside (W)	2,19	16	59
10	Gmunden - SEP Gmunden (OÖ)	2,25	12	83
11	Innsbruck - dez (T)	2,28	18	130
12	Kapfenberg - Euromarkt Kapfenberg (ST)	2,29	7	29
13	Salzburg - Europark (S)	2,30	23	121
14	Villach - ATRIO (K)	2,33	21	90
15*	Salzburg - Shopping Arena Alpenstraße (S)	2,38	8	66
15*	Wien - Lugner City (W)	2,38	13	105
17	Graz - Shopping Nord (ST)	2,40	15	73
18	Tulln - Rosenarcade (NÖ)	2,43	14	43
19*	Oberwart - eo Center / eo Park (B)	2,50	20	70
19*	Wolfsberg - Tenorio (K)	2,50	10	27
19*	Krems - Mariandl (NÖ)	2,50	8	21
19*	Völs bei Innsbruck - Cyta Shoppingwelt (T)	2,50	16	103

\* 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 2023

## Die 5 aus Mietersicht am unbefriedigsten performenden Shoppingcenter in Österreich 2023

Rang 2023	Shoppingcenter	Ø-Bewertung**	Anzahl Bewertungen	Anzahl Mieter***
77*	Wien - huma eleven (W)	3,40	20	78
77*	Wien - Meiselmarkt (W)	3,40	5	13
79	Innsbruck - Sillpark (T)	3,47	15	59
80	Wien - Citygate Shopping (W)	3,54	13	48
81	Wien - Großfeldzentrum (W)	3,57	7	33
82	Kapfenberg - ece Kapfenberg (ST)	3,67	12	49

\* 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 2023

Die Top 5 der aus Mietersicht wirtschaftlich erfolgreichsten Fachmarktzentren in Österreich 2023

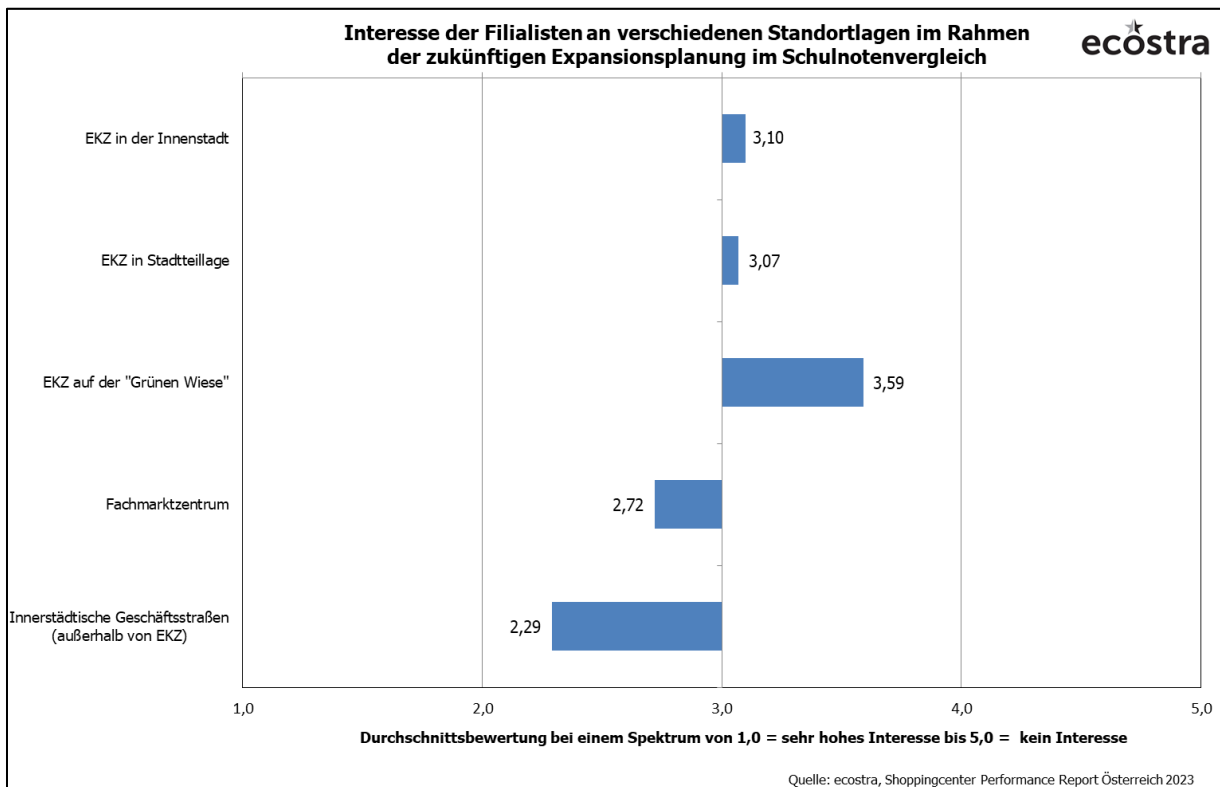
Rang 2023	Fachmarktzentrum	Ø-Bewertung**	Anzahl der Bewertungen	Anzahl Mieter***
1*	Gleisdorf - GEZ West (ST)	1,67	6	35
1*	Neunkirchen - Panoramapark (NÖ)	1,67	6	18
3*	Asparn - Stop.Shop Langenrohr (NÖ)	1,80	5	12
3*	Leibnitz - Basta (ST)	1,80	10	23
5	Gmünd - Stop.Shop / FMZ Gmünd (NÖ)	1,83	6	15

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

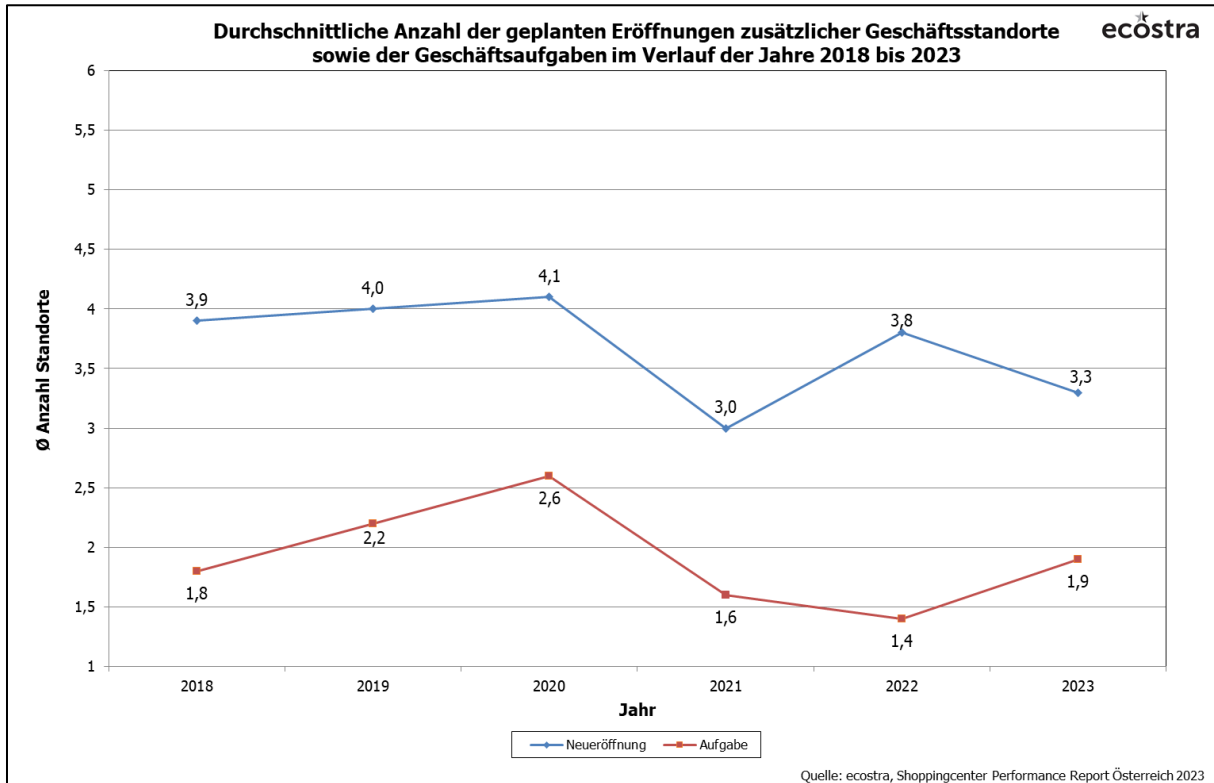
\*\* Durchschnittswert nach Schulnoten von 1 (= sehr gut) bis 5 (= mangelhaft).

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

Quelle: ecostra 2023



**Lesebeispiel:** Bei der Beantwortung der Frage nach dem Interesse an der Realisierung von Filialstandorten in unterschiedlichen Standortlagen äußerten sich die befragten Expansionsleiter anhand eines Notenspektrums von 1,0 (= sehr großes Interesse) bis 5,0 (= kein Interesse) mit dem Mittelwert von 2,29 bezogen auf innerstädtische Geschäftsstraßen (außerhalb von EKZ) und mit dem Mittelwert von 3,59 bezogen auf EKZ auf der „Grünen Wiese“.



**Lesebeispiel:** Die befragten Filialisten wollen im Jahr 2023 im Durchschnitt ca. 3,3 Shops in Österreich eröffnen, gleichzeitig aber ca. 1,9 Shops schließen. Damit liegt die Zahl der Neueröffnungen weiterhin über dem Wert der Schließungen, wobei sich das Delta gegenüber dem Vorjahr wieder etwas geschlossen hat. Das heißt: nach Corona hat das Expansionstempo zunächst wieder Fahrt aufgenommen, aber nun machen sich die Bremswirkungen des Ukraine-Krieges und dessen Folgen in einer Art Wellenbewegung bemerkbar.

## ecostra-Unternehmensprofil

Die ecostra GmbH zählt zu den führenden Beratungsunternehmen im Bereich der Immobilienwirtschaft und des Einzelhandels und wurde im Jahr 2006 in Freiburg im Breisgau gegründet. Sitz des Unternehmens ist heute die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden. Das räumliche Tätigkeitsfeld umfasst sämtliche Länder Europas, was es ermöglicht Erfahrungen und Erkenntnisse aus unterschiedlichen nationalen Märkten zu verbinden und zum Nutzen der Kunden einzusetzen. Bei allen Analysen liegt der Fokus auf einem tiefen Verständnis des Marktgeschehens und der dort laufenden Prozesse sowie der tatsächlichen wirtschaftlichen Machbarkeit.

Im Bereich der Privatwirtschaft arbeitet ecostra für führende Handelsunternehmen z.B. bei Fragen der Filialnetzplanung und Expansionsstrategie, begleitet für Investoren und finanzierende Banken wirtschaftliche Due Dilligence-Verfahren und erstellt Auswirkungsanalysen für Genehmigungsverfahren.

Für öffentliche Auftraggeber erarbeitet ecostra u.a. Einzelhandelskonzepte, Untersuchungen zur Nahversorgungssituation, Grundlagenstudien zur Flächennutzungsplanung (u.a. Gewerbe- & Büroflächenbedarf), diverse Spezialanalysen (z.B. Machbarkeitsstudien für unterschiedliche Nutzungsarten, Rentabilitätsuntersuchungen von Messen, Veranstaltungs- und Kongresscenter sowie Nachnutzungskonzepte für Kauf- und Warenhäuser) und begleitet als Fachberater und Moderator Innenstadtentwicklungsprozesse und Dialogverfahren.