

Pressemitteilung vom 13. Juni 2024

Ergebnisse des Shoppingcenter Performance Report Österreich 2024

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 Umsatztätigkeit 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 157 Standorten, davon 98 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 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 2024 sind weiterhin von den Folgen der Corona-Pandemie und den Auswirkungen des Ukraine-Krieges beeinflusst. Dies hat sich bei der Konsumneigung der Verbraucher ebenso bemerkbar gemacht wie bei der Expansionstätigkeit der Einkaufszentren-Mieter. Dies hat selbstverständlich einen entsprechenden Einfluss auf die Bewertung einzelner Center genommen, so dass sich Objekte mit einer starken Nahversorgungskompetenz im Center-Ranking weiterhin vorne platzierten. Gleichwohl bekommen auch verschiedene modelastige Flaggschiffe der österreichischen Handelslandschaft, wie z.B. der Messepark in Dornbirn, das dez in Innsbruck oder der Europark in Salzburg, wieder bessere Bewertungen und konnten so auf ihre bisherigen Stammplätze an der Spitze des Rankings zurückkehren.

Die Mieterbefragung wurde am 20. Dezember 2023 gestartet und endete am 17. März 2024, wobei 60 (im Vorjahr: 73) der am häufigsten in den Centern vertretenen Unternehmen das Befragungsprogramm beantworteten. Diese 60 Filialisten sind insgesamt mit 1.250 Shops in österreichischen Shopping Malls und Retail Parks vertreten, was einer Ø Filialzahl von ca. 21 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.

Mit freundlichen Grüßen

ecostra GmbH

Shoppingcenter Performance Report Österreich 2024

EKZ-Mieterbefragung: Hofer statt Lidl, Interspar anstelle von Billa Plus

Seit nun 12 Jahren befragt die Wiesbadener Wirtschaftsberatung ecostra die Mieter der österreichischen Shoppingcenter und Retail Parks zur wirtschaftlichen Situation ihrer Stores und zu verschiedenen weiteren handelsbezogenen Themen. Die Ergebnisse finden sich dann in einem Standortranking der erfolgreichen und der weniger erfolgreichen Center. In diesem Jahr wurde jedoch den Entscheidungsträgern der am häufigsten in den Einkaufszentren vertretenen Mietern eine spannende neue Frage gestellt. So sollten diese sich in die Rolle des Vermietungsmanagers eines Einkaufszentrums begeben und sich entscheiden, wen von zwei direkten Wettbewerbern einer Branche sie bevorzugen würden. Zur Überraschung der Experten sind die Ergebnisse häufig mehr als eindeutig.

Mieter wählen Mieter. Marktpositionierung entscheidet

Ginge es allein nach den Mietern, ist es bei den Lebensmitteldiscountern klar und eindeutig Hofer, welcher als Wunschnachbar in den Einkaufszentren in Frage kommt, bei den Supermärkten reüssiert Spar und bei den Verbrauchermärkten liegt ebenfalls die Spar-Gruppe mit dem Flaggschiff Interspar weit vorne. Bei den Drogeriemärkten dominiert dm mit über 80 % und bei den Parfümerien räumt Rituals ab. Bei den Modegeschäften ist Zara eindeutig begehrt als H&M und wenn die Frage zu Nike oder Adidas kommt, votieren über zwei Drittel für Nike. Ähnliches gilt auch für Intersport versus Hervis und Fielmann gegen Pearlé. *„In diesen Ergebnissen kann sich zwar auch eine persönliche Präferenz der befragten Expansionsleiter ausdrücken, nach unserer Einschätzung spiegeln diese Ergebnisse aber vor allem die Erwartung, welches der beiden jeweils alternativ wählbaren Unternehmen am ehesten in der Lage wäre, ein Einkaufszentrum positiv zu befruchten und somit Synergien auch für das eigene Geschäft zu bewirken“*, konstatiert der ecostra-Geschäftsführer Dr. Joachim Will und führt weiter aus: *„Die Ergebnisse sind unseres Erachtens nicht unbedingt ein Gradmesser für die unterschiedliche Leistungsfähigkeit der Konzepte, denn so überlegen kann das Angebot von Hofer gegenüber jenem von Lidl gar nicht sein. Es reflektiert vielmehr solche Aspekte wie Markenattraktivität, -bekanntheit und Marktpositionierung. Und da ist Hofer einfach nach wie vor weit besser positioniert als andere Lebensmittel-Discounter.“*

Lauter Sieger! Die Goldmedaille geht diesmal gleichzeitig an drei Einkaufszentren

Auch bei der eigentlichen Kernfrage des Shoppingcenter Performance Reports gibt es in diesem Jahr eine Überraschung. Gleich drei Einkaufszentren mit identischer Bewertung teilen sich den ersten Platz der aus Mietersicht am besten performenden Center in Österreich. Will: *„Diesmal haben wir lauter Sieger auf dem Treppchen. Das gab es in der 12-jährigen Geschichte des Reports noch nie!“* Auf dem Spitzenplatz findet sich mit dem Messepark Dornbirn der Seriensieger vergangener Jahre neben einem altbekannten Schlachtschiff der österreichischen Centerlandschaft, dem dez in Innsbruck. Das Spitzentrio wird komplettiert von einem Center, das bisher zwar immer wieder durch gute Mieterbewertungen aufgefallen ist, es bislang aber noch nie auf das Treppchen geschafft hat: der Euromarkt im steirischen Kapfenberg. Der Euromarkt ist mit 29 Geschäften und einer Mietfläche von 14.000 m² deutlich kleiner dimensioniert wie das dez (130 Shops mit 65.000 m²) oder der Messepark (65 Geschäfte mit 26.500 m²), kann aber eine offensichtlich ebenso zufriedene Mieterschaft vorzeigen.

Wenig Bewegung im Tabellenkeller. Licht und Schatten in Wien

Beim Blick in den Tabellenkeller wird deutlich, dass eine Reihe von Einkaufszentren hier seit einiger Zeit fast wie einzementiert verharren. Es scheint diesen einfach nicht zu gelingen, sich in der Mieterzufriedenheit und damit im Centerranking nach vorne zu arbeiten. Zwar ist die „rote Laterne“ als Schlusslicht des Rankings nun an das Galleria in Wien übergegangen. Das im 3. Bezirk direkt an der Landstraßer Hauptstraße gelegene Galleria befand aber bereits im Vorjahr am unteren Ende der Tabelle. *„Insgesamt auffällig ist die Häufung der Wiener Center im Tabellenkeller“*, betont Thomas Terlinden, der als Projektleiter bei ecostra den Report federführend betreut. Terlinden: *„Vier von den fünf Einkaufszentren mit der schlechtesten Mieterbewertung haben ihren Standort in Wien. Neben dem Citygate Shopping sind dies der Meiselmarkt, das Q19 und eben das Galleria. Gleichzeitig gibt es mit dem Riverside, mit The Mall und anderen aber auch eine Reihe Wiener Center, die seit Jahren zur österreichischen Spitzengruppe der erfolgreichsten Einkaufszentren zählen. In der Hauptstadt gibt es offensichtlich viel Licht und auch viel Schatten.“*

Personalverfügbarkeit weiterhin größtes Problem der Händler:

Wie der Report ebenfalls aufzeigt, ist die Verfügbarkeit von Verkaufspersonal nach wie vor das größte Problem der befragten Mieter. Knapp 62 % sehen hier die aktuell größte Herausforderung im Betrieb ihrer Geschäfte. Um diesen Personalengpässen zu begegnen, empfiehlt eine fast ebenso große Mehrheit der Befragten eine Reduktion der Öffnungszeiten als adäquates Mittel. Will: *„Es gibt in den Shoppingcentern eine Öffnungspflicht, welche in den Mietverträgen fixiert ist. Gleichwohl sehen sich verschiedene Mieter aufgrund des fehlenden Personals kaum mehr in der Lage, diese Zeiten vollständig umzusetzen und müssen die Ladentür zumindest zeitweise schließen. Trotz einer klaren vertraglichen Grundlage hat das Centermanagement dann kaum eine Handhabe, diesen Missstand abzustellen. Wenn kein Personal da ist, ist der Laden eben geschlossen.“*

Verhaltene weitere Standortexpansion. Aber Innenstädte und Ortszentren im Fokus

Trotz allgemein fehlenden Personals wird aber weiter expandiert. Allerdings mit angezogener Handbremse. Die befragten Filialisten planen innerhalb der nächsten 12 Monate die Eröffnung von nur noch durchschnittlich 2,5 neuen Shops in Österreich. Im Vorjahr lag dieser Wert bei 3,3 Standorten. Allerdings sollen gleichzeitig auch weniger bestehende Shops geschlossen werden. Hier liegt der Durchschnitt bei 1,3 Standorten (im Vorjahr: 1,9 Shop-Schließungen). Terlinden: *„Offensichtlich ist die Bereinigung der Standortnetze in der Folge der Krisen der letzten Zeit weitgehend abgeschlossen und das Expansionsgeschehen kommt in ein ruhigeres Fahrwasser.“* Gesucht sind nach den Ergebnissen des aktuellen Reports vor allem Ladenflächen in innerstädtischen Geschäftsstraßen, während Einkaufszentren in Stadtteillage oder auf der „grünen Wiese“ etwas aus dem Fokus der Expansionsplaner gerückt sind. *„Nach unserer Einschätzung bezieht sich diese Standortpräferenz für innerstädtische Geschäftsstraßen vor allem auf größere Städte oder solche mit einer guten Aufenthaltsqualität und entsprechenden Passantenfrequenzen. Aber insgesamt sind dies doch auch gute Nachrichten für die österreichischen Innenstädte und Ortszentren.“*, konstatiert der ecostra-Projektleiter Terlinden.

Nachfolgend finden Sie die Listen mit den Top- und Flop-Centern 2024 sowie einige ausgewählte Grafiken.

Die Top 20 der aus Mietersicht wirtschaftlich erfolgreichsten Shoppingcenter in Österreich 2024

Rang 2024	Shoppingcenter	Ø-Bewertung ¹	Anzahl Bewertungen	Anzahl Mieter ²
1*	Innsbruck - dez (T)	2,00	16	130
1*	Dornbirn - Messepark (V)	2,00	6	65
1*	Kapfenberg - Euromarkt Kapfenberg (ST)	2,00	5	29
4	Wien - Riverside (W)	2,09	11	59
5*	Eisenstadt - EZE (B)	2,14	7	36
5*	Vösendorf - Kaufpark (NÖ)	2,14	7	24
5*	Salzburg - Europark (S)	2,14	14	121
8*	Spittal/Drau - Neukauf (K)	2,20	5	15
8*	Linz - Infra Center (OÖ)	2,20	5	29
10	Ried im Innkreis - Weberzeile (OÖ)	2,25	8	46
11	Graz-Liebenau - Murpark (ST)	2,28	18	94
12*	Gmunden - SEP Gmunden (OÖ)	2,33	12	83
12*	Vöcklabruck - VARENA (OÖ)	2,33	12	65
14	Oberwart - eo Center / eo Park (B)	2,37	19	70
15*	Wien - The Mall (W)	2,38	8	64
15*	Wien - BahnhofCity Wien West (W)	2,38	13	87
17*	Ottensheim - Donautreff (OÖ)	2,40	5	27
17*	Imst - FMZ Imst (T)	2,40	10	70
17*	Schwaz - Stadtgalerien (T)	2,40	10	45
17*	Wien - BahnhofCity Wien Hauptbahnhof (W)	2,40	15	82

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

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

² Hiervon sind durchschnittlich ca. 40 – 60 % für die Befragung teilnahmeberechtigt

Quelle: ecostra 2024

Die 5 aus Mietersicht am unbefriedigsten performenden Shoppingcenter in Österreich 2024

Rang 2024	Shoppingcenter	Ø-Bewertung ¹	Anzahl Bewertungen	Anzahl Mieter ²
70	Wien - Q 19 (W)	3,33	6	37
71	Wien - Meiselmarkt (W)	3,40	5	13
72	Kapfenberg - ece Kapfenberg (ST)	3,43	7	49
73	Wien - Citygate Shopping (W)	3,57	7	48
74	Wien - Galleria (W)	3,67	6	42

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

² Hiervon sind durchschnittlich ca. 40 – 60 % für die Befragung teilnahmeberechtigt

Quelle: ecostra 2024

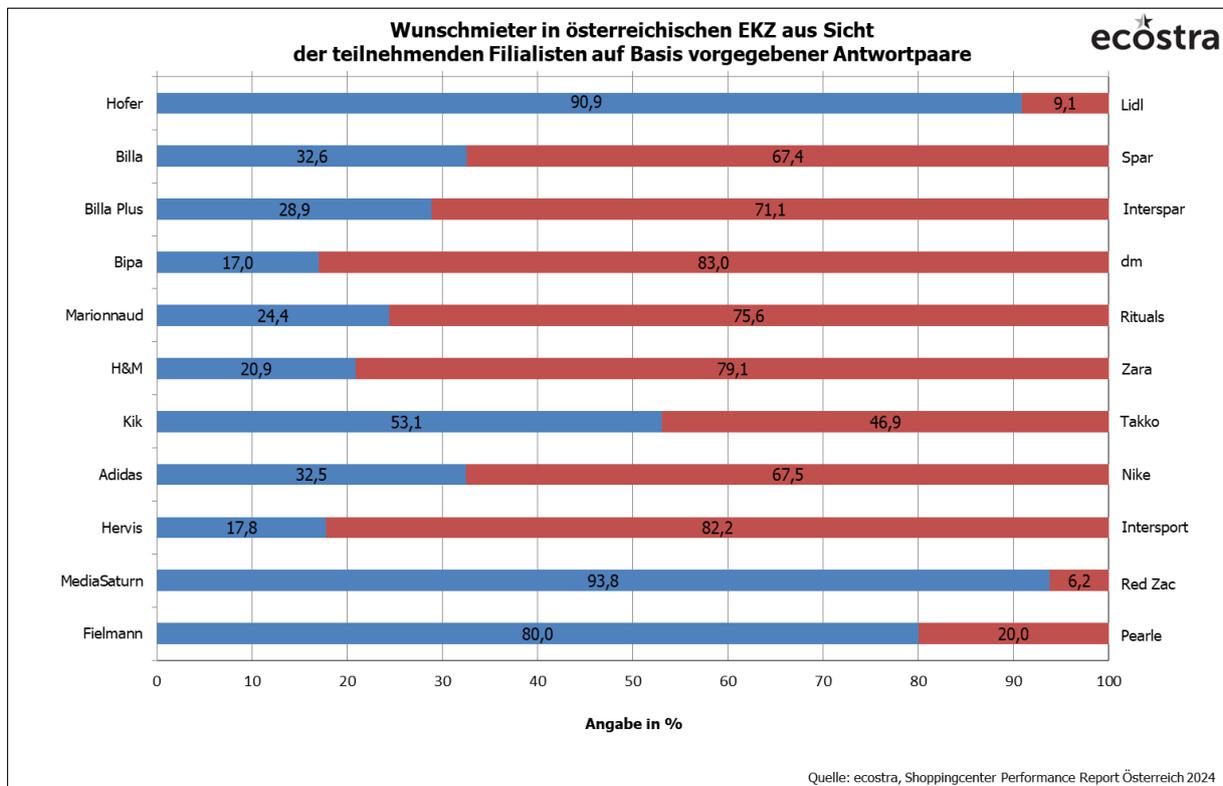
Die Top 5 der aus Mietersicht wirtschaftlich erfolgreichsten Fachmarktzentren in Österreich 2024

Rang 2024	Fachmarktzentrum	Ø-Bewertung ¹	Anzahl Bewertungen	Anzahl Mieter
1	Wolfsberg - FMZ "Spanheimer Straße" (K)	1,60	5	11
2*	Villach - Neukauf (K)	2,00	7	23
2*	Gleisdorf - GEZ West (ST)	2,00	9	35
4	Mistelbach - M-City (NÖ)	2,10	10	24
5	Leibnitz - Basta (ST)	2,11	9	23

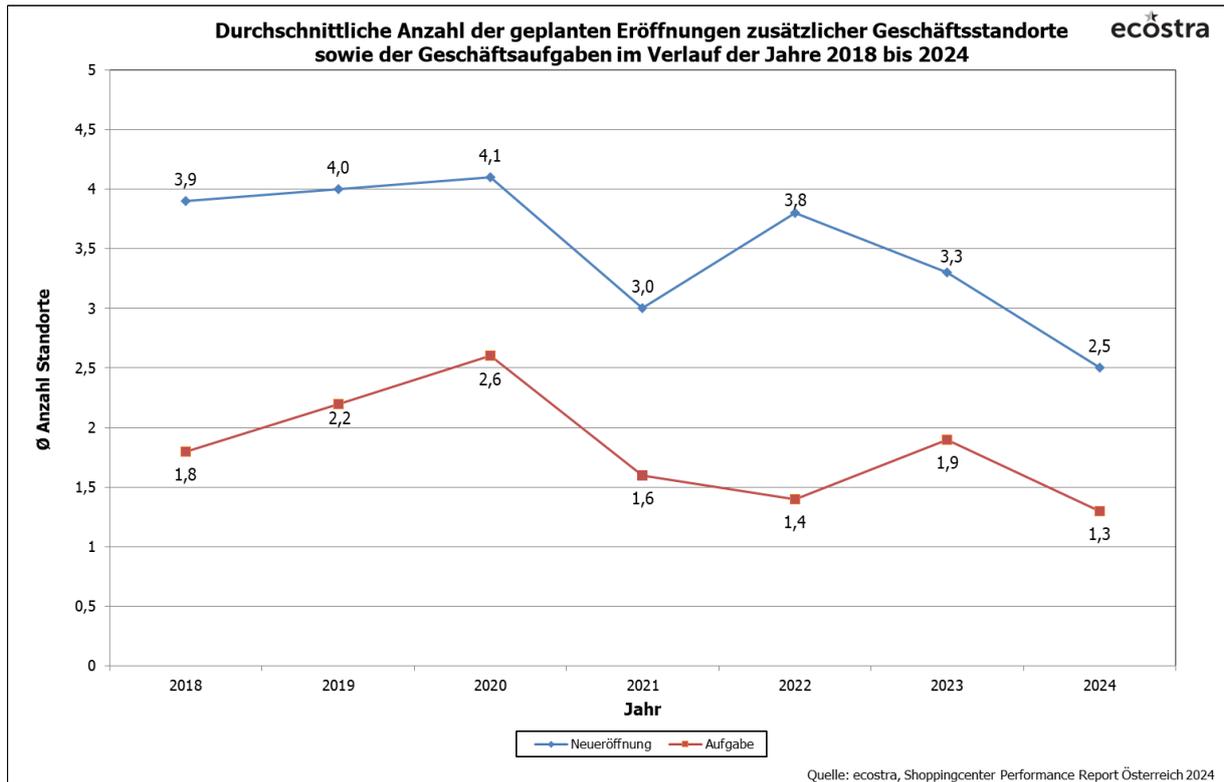
* Die identische Bewertung mit einem anderen Shoppingcenter führte zu einer mehrfachen Belegung der entsprechenden Platzierung.

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

Quelle: ecostra 2024



Lesebeispiel: Der blaue Balken zeigt jeweils an, welcher Anteil der Umfrageteilnehmer die am linken Grafikrand aufgeführten Filialisten als Wunschmieter präferiert. Der rote Balken stellt den prozentualen Anteil für die am rechten Rand der Grafik aufgelisteten Unternehmen dar.



Lesebeispiel: Die befragten Filialisten wollen im Jahr 2024 im Durchschnitt ca. 2,5 Shops in Österreich eröffnen, gleichzeitig aber ca. 1,3 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 Auswirkungen des Ukraine-Krieges 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.