

## Pressemitteilung vom 24. Juni 2025

Sehr geehrte Damen und Herren von der Presse,

die ecostra GmbH erstellt im Rahmen der laufenden Grundlagenforschung seit 2012 in jährlicher Folge den „Shoppingcenter Performance Report Österreich“ (SCPROE). Seit diesem Jahr wird diese Untersuchung in Kooperation mit dem Handelsverband Österreich durchgeführt.

Beim SCPROE handelt es sich um eine Befragung der Mieter in den Einkaufszentren zur wirtschaftlichen Performance ihrer Stores an den jeweiligen Standorten. 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 156 Standorten, davon 97 Shoppingcenter (Shopping Malls) und 59 Fachmarktzentren (Retail Parks).

Die Mieterbefragung wurde am 18. Dezember 2024 gestartet und endete am 30. März 2025, wobei 70 (im Vorjahr: 60) der am häufigsten in den Centern vertretenen Unternehmen das Befragungsprogramm beantworteten. Diese 70 Filialisten sind insgesamt mit 1.605 Shops in österreichischen Shopping Malls und Retail Parks vertreten, was einer Ø Filialzahl von ca. 23 Standorten pro Teilnehmer entspricht. Dies zeigt, dass gerade auch Unternehmen mit größeren Filialnetzen an der Befragung teilgenommen haben.

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.

Mit der vorliegenden Pressemitteilung erhalten Sie – als Auszug aus dem SCPROE2025 - zunächst die kommentierten Ergebnisse der allgemeinen Fragen zur Standort- und Marktentwicklung. Diese illustrieren, dass sich die Expansionstätigkeit des Handels wieder leicht belebt, weiterhin aber auch die Entwicklung der Standortkosten (Miete & betriebliche Nebenkosten) für den Handel eine große Herausforderung darstellt. Das Ranking der aus Mietersicht erfolgreichsten Einkaufszentren wird im Rahmen des Handelsflächenforums veröffentlicht, das am 18. September 2025 in Wien stattfindet. Dort werden auch die Sieger ausgezeichnet. Zu diesem Termin erhalten Sie dann eine weitere Pressemitteilung, der dann die Top- ebenso wie die Flop-Center zu entnehmen sind.

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, kann dieses gerne kostenlos und rechtfrei von ecostra zur Verfügung gestellt werden.

Bei Rückfragen können Sie sich jederzeit gerne an uns wenden. Ansprechpartner

- bei ecostra ist Herr Dr. Will (Tel.-Nr. +49 (0)611 716 95 75-0 oder der Email [info@ecostra.com](mailto:info@ecostra.com))
- beim Handelsverband ist Herr Friedl (Tel.-Nr. +43 (0) 1 406 22 36–80 oder der Email [manuel.friedl@handelsverband.at](mailto:manuel.friedl@handelsverband.at))

Mit freundlichen Grüßen

ecostra GmbH & Handelsverband Österreich

## Shoppingcenter Performance Report: Expansion im Handel nimmt leicht Fahrt auf. Indexmieten, Nebenkosten und Frequenzrückgang bereiten Sorge.

Erste Ergebnisse des neuen Shoppingcenter Performance Report Österreich (SCPROE 2025) zeigen vorsichtige Aufbruchstimmung unter Händlern – Präsentation & Award-Verleihung am 18. September beim Handelsflächenforum 2025 in Wien.

Die Stimmung unter Handelsunternehmen mit Standorten in österreichischen Einkaufszentren bleibt vorerst verhalten, wie erste Auswertungen des diesjährigen Shoppingcenter Performance Reports Österreich (SCPROE 2025) zeigen. Die aktuelle, vom Beratungsunternehmen ecostra durchgeführte Mieterbefragung deutet jedoch auf eine moderate Belegung der Expansionspläne im Handel hin. Im Schnitt planen die befragten Filialunternehmen im laufenden Jahr 2,9 Neueröffnungen – ein leichter Anstieg gegenüber dem Vorjahr (2,5). Gleichzeitig nimmt jedoch auch die Zahl der geplanten Geschäftsschließungen mit durchschnittlich 1,6 leicht zu.

### Expansionsziel Innenstadt

Bei der geplanten Expansion stehen innerstädtische Geschäftsstraßen aktuell an erster Stelle. In der durchschnittlichen Benotung (Skala von 1 = sehr hohes Interesse bis 5 = kein Interesse) erreichen sie einen Wert von 1,98. Mit deutlichem Abstand folgen innerstädtische Einkaufszentren (2,67) und Fachmarktzentren (2,81). Erst danach kommen Shopping Malls in Stadtteillage (3,07) und auf der „Grünen Wiese“ (3,29). Nur 16 % der befragten Händler geben an, dass sich ihre Filialen in Einkaufszentren zuletzt besser entwickelt hätten als jene in zentralen Lagen.

*„Es zeigt sich eine gewisse Rückbesinnung auf hochfrequentierte Innenstadtlagen, die für viele Marken strategisch attraktiver geworden sind“, erklärt **Joachim Will**, Geschäftsführer von ecostra. „Es ergeben sich offensichtlich neue Chancen für Innenstädte. Dabei wird es erforderlich sein, dass die Städte die für den Handel notwendigen Standortbedingungen sicherstellen und insbesondere auch an der Aufenthaltsqualität in den zentralen Lagen arbeiten. Denn unterm Strich bleibt die Expansionstätigkeit weiterhin verhalten und neue Standorte werden nur sehr selektiv eröffnet: nämlich dort, wo diese Bedingungen gegeben sind.“*

*„Handel findet dort statt wo Leben ist. Die Mieterumfrage zeigt, dass der Handel weiterhin großes Interesse an Innenstädten hat, wenn diese ihre Hausaufgaben machen und ihre Attraktivität erhalten. Große Pluspunkte sind etwa die vielfältige Nutzungsdurchmischung, kürzere Wege und stärkere Verankerung im Alltag der Menschen“, so **Rainer Will**, Geschäftsführer des Handelsverbandes. „Dennoch bleiben Einkaufszentren weiterhin ein zentraler und gut funktionierender Vertriebsstandort für sehr viele Handelsunternehmen.“*

### Mietbelastung bleibt großes Thema

Für die Handelsunternehmen bleibt die Kostenstruktur ein zentraler Faktor. Laut dem von ecostra verfassten Report betrachten die befragten Filialisten insbesondere steigende Mietkosten durch Indexmieten (Ø 1,25 auf einer Skala von 1 = sehr hohes Problem bis 5 = kein Problem) sowie Nebenkosten (Ø 1,56) als drängendste Herausforderungen beim Betrieb von Shops in Einkaufszentren. Mit einigem Abstand dahinter liegen „Personalengpässe“ (Ø 2,13), „Konsumzurückhaltung der Verbraucher“ (Ø 2,25) und „Kundenfrequenz“ (Ø 2,37).

Zwei Drittel haben deshalb in jüngerer Vergangenheit Gespräche mit Vermietern über Anpassungen geführt. Die Lösung der Kostenthematik sehen ebenso zwei Drittel in einer stärkeren Berücksichtigung von Umsatzkomponenten bei der Mietgestaltung.

### Preisverleihung beim Handelsflächenforum

Die vollständigen Ergebnisse des Reports sowie die Auszeichnung der bestbewerteten Shopping Malls und Retail Parks aus Sicht der Mieter werden am 18. September 2025 beim neuen Handelsflächenforum in Wien präsentiert. „Mit dem Handelsflächenforum schaffen wir für alle Entscheider:innen der Branche eine einzigartige Plattform für Austausch, Analyse und innovative Ansätze rund um Handelsimmobilien. Die Ergebnisse des Shoppingcenter Performance Report Österreich sind ein wichtiger Impulsgeber für diesen Dialog“, schließt Handelssprecher **Rainer Will**.

Infos & Tickets: <http://www.handelsflächenforum.at>



