

## Pressemitteilung vom 01. Juli 2026

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 2025 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 155 Standorten, davon 96 Shoppingcenter (Shopping Malls) und 59 Fachmarktzentren (Retail Parks).

Die Mieterbefragung wurde am 04. März 2026 gestartet und endete am 31. Mai 2026, wobei 58 (im Vorjahr: 70) der am häufigsten in den Centern vertretenen Unternehmen das Befragungsprogramm beantworteten. Diese 58 Filialisten sind insgesamt mit 1.381 Shops in österreichischen Shopping Malls und Retail Parks vertreten, was einer Ø Filialzahl von ca. 24 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 SCPROE2026 - zunächst die kommentierten Ergebnisse der allgemeinen Fragen zur Standort- und Marktentwicklung. Diese illustrieren, dass steigende Standortkosten die Expansionstätigkeit des Handels wieder abgebremst hat. Sofern expandiert wird, sind innerstädtische Geschäftslagen immer noch präferiert, allerdings sind Shoppingcenter dabei, hier wieder aufzuholen. Das Ranking der aus Mietersicht erfolgreichsten Einkaufszentren wird im Rahmen des Handelsflächenforums veröffentlicht, das am 17. September 2026 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 Österreich 2026: Steigende Standortkosten bremsen die Expansion des Handels

Verhältnis von Umsatz und Standortkosten verschlechtert sich deutlich. Innenstadt bleibt bevorzugter Expansionsstandort, verliert aber an Vorsprung. Awards für beste Shopping Center werden beim Handelsflächenforum verliehen.

Wien / Wiesbaden, 01. Juli 2026 – Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den stationären Handel in Österreich bleiben herausfordernd. Zwar planen Filialisten auch weiterhin mehr Geschäftseröffnungen als Schließungen, die Expansionsdynamik hat sich gegenüber dem Vorjahr jedoch wieder abgeschwächt. Hauptursache sind aus Sicht der Händler die hohen Standortkosten. Während die Mieten in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen sind, hält die Umsatzentwicklung vielerorts nicht Schritt. Das zeigt der aktuelle **Shoppingcenter Performance Report Österreich 2026** (SCPROE) des Handelsimmobilienspezialisten **ecostra**, der gemeinsam mit dem Handelsverband präsentiert wird.

„Die Studie macht deutlich, dass der wirtschaftliche Druck auf viele Handelsunternehmen hoch bleibt. Steigende Miet- und Nebenkosten sind derzeit das Thema Nr. 1 bei Betreibern von Shops. Wenn Standortkosten dauerhaft stärker steigen als die Umsätze, schmälert das den Spielraum für Investitionen und Expansion“, sagt **Rainer Will**, Geschäftsführer des freiwilligen, überparteilichen und unabhängigen Handelsverbands.

### Mietkosten als größte Herausforderung für stationäre Händler

Die Ergebnisse zeigen: Steigende Mietkosten durch Indexmieten bleiben aus Sicht der Handelsunternehmen die größte Herausforderung (1,40 auf einer Skala von 1 bis 5), gefolgt von den gestiegenen Mietnebenkosten (1,76). Mit einigem Abstand dahinter liegen Konsumzurückhaltung (2,23) und die in Shoppingzentren verpflichtend einzuhaltenden Kernöffnungszeiten auch zu den frequenzarmen Randzeiten (2,34). Gleichzeitig hat sich das Verhältnis zwischen Umsatz und Standortkosten innerhalb der vergangenen drei Jahre über sämtliche Standortkategorien hinweg verschlechtert, also nicht nur bei Shoppingzentren, sondern auch in innerstädtischen Geschäftsstraßen oder in Streulagen.

In der Folge sprechen sich fast zwei von drei Befragten für die Einführung eines gesetzlichen Rahmens zur Indexierung der Mieten in gewerblichen Mietverträgen aus. Gleichzeitig wünschen sich viele Händler flexiblere Mietmodelle und eine stärkere Unterstützung durch das Centermanagement bei Frequenzanalysen und frequenzsteigernden Maßnahmen.

„Die markanteste Veränderung ist die weitere Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit vieler Standorte. Während die Kosten weiter steigen, verliert die Expansion der Filialisten wieder an Dynamik. Gleichzeitig beobachten wir, dass sich die unterschiedlichen Standortformate bei den Expansionspräferenzen annähern. Die innerstädtische Geschäftsstraße bleibt zwar die erste Wahl für Neueröffnungen, ihr Vorsprung gegenüber Shoppingcentern und Fachmarktzentren ist aber kleiner geworden“, erläutert **Dr. Joachim Will**, Geschäftsführer von ecostra.

### Expansion verliert wieder an Dynamik

Nach einem leichten Aufwärtstrend im Vorjahr planen die befragten Handelsunternehmen im Durchschnitt wieder weniger Neueröffnungen und gleichzeitig etwas mehr Schließungen. Der Ausbau der Filialnetze fällt damit deutlich verhaltener aus als noch 2025. Geplanten 2,5 Neueröffnungen stehen pro Filialist durchschnittlich ca. 1,8 Geschäftsschließungen gegenüber.

Innerstädtische Geschäftsstraßen bleiben zwar der bevorzugte Expansionsstandort, verlieren jedoch spürbar an Vorsprung. Shoppingcenter – insbesondere solche auf der Grünen Wiese – konnten zuletzt wieder an Attraktivität gewinnen. Insgesamt liegen die verschiedenen Standortformate heute deutlich näher beieinander als noch im Vorjahr.

„Die Studie zeigt, dass erfolgreiche Handelsstandorte heute mehr denn je durch ihre Wirtschaftlichkeit überzeugen müssen. Gute Erreichbarkeit, ein attraktiver Branchenmix und partnerschaftliche Mietmodelle werden zunehmend zu entscheidenden Wettbewerbsfaktoren – davon profitieren Händler, Betreiber und letztlich auch die Konsumentinnen und Konsumenten“, so Handelsprecher **Rainer Will**.

### **Handelsflächenforum: Die erfolgreichsten Centerbetreiber und Händler kommen zusammen**

Die vollständigen Ergebnisse des Shoppingcenter Performance Report Österreich 2026 werden beim **Handelsflächenforum 2026** präsentiert, dem wichtigsten Branchentreffpunkt für Handelsimmobilien, Standortentwicklung und Expansion in Österreich.

Im Rahmen der Veranstaltung werden auch die **Awards of Excellence 2026** für die aus Mietersicht besten Shopping Malls & Fachmarktzentren des Landes verliehen. Diese haben sich als Benchmark für die erfolgreichsten Handelsstandorte Österreichs etabliert.

„Die Awards machen sichtbar, welche Center ihre Mieter mit hoher Standortqualität, professionellem Management und einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit überzeugen. Gerade in wirtschaftlich anspruchsvollen Zeiten liefern diese Best-Practice-Beispiele wertvolle Impulse für die gesamte Branche“, sagt **Dr. Joachim Will** als Initiator dieser Auszeichnung.

„Mit dem Handelsflächenforum bringen wir Handel, Handelsimmobilienwirtschaft und Standortentwickler an einen Tisch. Der Austausch über erfolgreiche Konzepte und die Auszeichnung der besten Handelsstandorte Österreichs sind ein wichtiger Beitrag zur Weiterentwicklung unseres Wirtschaftsstandorts“, betont Handelsverbands-Geschäftsführer **Rainer Will** abschließend.

Das Handelsflächenforum 2026 findet am **17. September 2026** im Reaktor in Wien statt und versammelt führende Vertreter:innen aus Handel, Handelsimmobilienwirtschaft, Expansion, Centermanagement und Standortentwicklung. Alle weiteren Details finden Sie [hier](http://www.handelsflächenforum.at).

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





