

Pressemitteilung vom 18. September 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 - nun die Ergebnisse zu den am besten und am schlechtesten performenden Shoppingcenter und Retail Parks in Österreich. Diese Ergebnisse wurden im Rahmen des „Handelsflächenforum“ am 17. September 2026 in Wien der Öffentlichkeit präsentiert. Bei dieser Veranstaltung wurden auch die Sieger ausgezeichnet. Die Ergebnisse zu den diversen qualitativen Aspekten der Standort- und Marktentwicklung, welche in diesem Zusammenhang den befragten Mietern gestellt wurden, sind bereits in einer Pressemitteilung aufbereitet worden, welche am 01. Juli 2026 veröffentlicht wurde. Diese kann bei Bedarf auf der ecostra-Website heruntergeladen werden.

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 oder vom Handelsflächenforum 2026) benötigen sollten, kann dieses gerne kostenlos und rechtfrei zur Verfügung gestellt werden.

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

- bei ecostra ist Herr Thomas Terlinden (Tel.-Nr. +49 (0)611 716 95 75-0 oder Email thomas.terlinden@ecostra.com)
- beim Handelsverband ist Herr Manuel Friedl (Tel.-Nr. +43 (0) 1 406 22 36–80 oder Email manuel.friedl@handelsverband.at)

Mit freundlichen Grüßen

ecostra GmbH & Handelsverband Österreich

Neukauf Spittal ist Österreichs bestes Einkaufszentrum. Zufriedenheit der Händler bleibt stabil. Nahversorgungs-Ausrichtung entscheidend.

Die Gewinner des Shoppingcenter Performance Reports Österreich von ecostra wurden am Handelsflächenforum des Handelsverbands ausgezeichnet. Der Shopping Haidacker Park in Eisenstadt ist Gewinner der Kategorie Retail Parks. Mieterzufriedenheit bleibt insgesamt stabil.

Wien / Wiesbaden, 18. September 2026 – Welche Einkaufszentren bieten ihren Mietern die besten Voraussetzungen für wirtschaftlichen Erfolg? Wo stimmen Standort, Frequenz, Branchenmix und Centermanagement? Welche Standorte haben aus Sicht des Handels Aufholbedarf? Antworten auf all diese Fragen liefert der **Shoppingcenter Performance Report Österreich (SCPRÖ) 2026**, der von **ecostra** erstellt und in Kooperation mit dem Handelsverband beim **Handelsflächenforum 2026** präsentiert wurde. Im Rahmen dieses Kongresses, der gestern in Wien stattfand, wurden auch die **Awards of Excellence** an die jeweiligen Centerbetreiber vergeben.

Für den aktuellen Report wurden 1.380 Filialstandorte in österreichischen Shopping Malls und Fachmarktzentren bewertet. 58 teilnehmende Filialunternehmen gaben ihre Einschätzung zu ihren jeweiligen Standorten ab. Insgesamt schafften es 117 Malls und Fachmarktzentren in die Rankings.

Neukauf Spittal holt Gesamtsieg

Der Sieg in der Kategorie Shopping Malls geht 2026 nach Kärnten: Das **Neukauf in Spittal an der Drau** eroberte mit einer Durchschnittsnote von 1,83 den Award of Excellence als bestes Shoppingcenter des Jahres. Bereits 2020 stand das Neukauf an der Spitze des SCPRÖ und konnte auch in den Folgejahren immer wieder Spitzenplatzierungen erzielen.

Nur einen Wimpernschlag dahinter landet das **EO in Oberwart** mit einer Durchschnittsnote von 1,84 auf Rang zwei. Platz drei geht an die **Varena in Vöcklabruck** mit 1,92. Besonders bemerkenswert: Die Varena verbessert sich gegenüber dem Vorjahr (2,46) deutlich und schaffte damit erstmals den Sprung in die Top 10 – und gleich auf das Podium.

Der **Europark Salzburg** sowie der **Messepark Dornbirn** – ebenfalls frühere Gewinner des SCPRÖ – finden sich mit einer Bewertung von jeweils exakt 2,00 auf dem gemeinsamen fünften Platz. Beide Standorte werden derzeit umfassend weiterentwickelt: Der Europark erweitert seine Fläche seit Anfang 2026 um rund 6.000 Quadratmeter, die Fertigstellung ist für Herbst 2027 vorgesehen. Auch im Messepark Dornbirn wurde ein umfassender Umbau im laufenden Betrieb gestartet – was bei beiden Centern für die Zukunft einen weiteren Attraktivitätszuwachs erwarten lässt.

Die Top 10

Insgesamt umfasst die Top 10 aufgrund von Punktegleichheit heuer elf Center und zeigt eine bemerkenswerte Mischung: Große regionale Shoppingdestinationen sind ebenso vertreten wie kleinere, stadtteilbezogene Center. Vier der elf Top-Standorte befinden sich in Wien.

Das komplette Top-10-Ranking der Shopping-Malls:

Rang	Shopping Mall	Ø-Bewertung	Anzahl Antworten	Anzahl Mieter
1	Spittal/Drau – Neukauf (K)	1,83	6	14
2	Oberwart – eo Center/eo Park (B)	1,84	19	70
3	Vöcklabruck – Varena (OÖ)	1,92	12	62
4	Wien – Bahnhofcity Wien West (W)	1,93	14	78
5*	Salzburg – Europark (S)	2,00	14	122
5*	Dornbirn – Messepark (V)	2,0	6	65
7	Wien – Millennium City (W)	2,07	15	104
8	Imst – FMZ Imst (T)	2,11	9	66
9	Graz – Murpark (St)	2,12	17	94
10*	Wien – Riverside (W)	2,14	14	58
10*	Wien – Zentrum Hernals (W)	2,14	7	25

„Der Shoppingcenter Performance Report ist deshalb so wertvoll, weil hier jene Unternehmen zu Wort kommen, die täglich unmittelbar erleben, wie gut ein Handelsstandort tatsächlich funktioniert: die Mieter selbst. Die Ergebnisse zeigen einmal mehr, dass erfolgreiche Handelsflächen weit mehr brauchen als Quadratmeter. Entscheidend sind Frequenz, Erreichbarkeit, ein attraktiver Branchenmix, professionelles Centermanagement und wirtschaftlich tragfähige Rahmenbedingungen für die Händler“, sagt **Rainer Will**, Geschäftsführer des freiwilligen, überparteilichen und unabhängigen Handelsverbands.

Nahversorgung als Erfolgsfaktor

Ein Muster zieht sich durch viele der besonders gut bewerteten Center: Lebensmittelanker und ergänzende Nahversorger sorgen für verlässliche Grundfrequenz, von der auch andere Händler profitieren. Beim Sieger Neukauf Spittal übernehmen diese Funktion u.a. Billa Plus und dm, beim zweitplatzierten EU Interspar, dm und Müller.

„Auch 2026 bestätigt sich, dass starke Lebensmittelanker und ergänzende Nahversorger ein wesentliches Merkmal erfolgreicher Einkaufszentren sind. Sie schaffen regelmäßige Grundfrequenz und damit eine wichtige Basis, von der letztlich der gesamte Standort und seine Mieter profitieren“, erklärt **Thomas Terlinden**, Projektleiter bei ecostra und verantwortlich für den SCPRÖ.

Über das gesamte untersuchte Shoppingcenter-Portfolio hinweg bleibt die Zufriedenheit weitgehend stabil. Die durchschnittliche Bewertung liegt 2026 bei 2,59 nach 2,56 im Vorjahr. Damit bewegt sich die Bewertung weiterhin auf einem besseren Niveau als 2024 mit 2,71 sowie 2023 und 2022 mit jeweils 2,77.

Während zwischen mittelgroßen und sehr großen Einkaufszentren nur relativ geringe Bewertungsunterschiede bestehen, schneiden Center mit weniger als 10.000 m² Geschäftsfläche mit durchschnittlich 2,93 deutlich schwächer ab. Sehr große Center mit mehr als 40.000 m² kommen hingegen auf 2,46.

Große Namen nicht automatisch an der Spitze

Gleichzeitig zeigt das Ranking, dass Größe und Bekanntheit allein keine Garantie für eine Spitzenposition sind. Einige der größten und bekanntesten Shoppingdestinationen Österreichs finden sich 2026 im Mittelfeld: Die **Westfield Shopping City Süd** liegt auf Rang 36, das **G3 Shopping Resort**

auf Rang 41, die **PlusCity** auf Rang 47 und das **Westfield Donau Zentrum** auf Platz 58 unter 75 gerankten Shopping Malls.

„Die Ergebnisse unterstreichen somit, dass unterschiedliche Centerformate erfolgreich sein können. Entscheidend ist nicht alleine die Größe, sondern auch das Zusammenspiel aus Frequenz, Angebotsmix, Standortqualität und Management“, so Studienleiter **Terlinden**.

Citygate mit größtem Sprung nach vorne

Dass sich konsequente Arbeit an einem Standort auszahlt, zeigt das **Citygate Shopping in Wien**. Mit einer Verbesserung um 0,60 Punkte gegenüber dem Vorjahr weist das Center den größten Sprung im Jahresvergleich auf. Nach Bewertungen von 4,47 im Jahr 2018 und 4,25 im Jahr 2019 kommt das Citygate heute bereits auf 2,70. Auch beim **Stadion Center in Wien** und dem **Tenorio in Wolfsberg** entwickelten sich die Mieterbewertungen über einen längeren Zeitraum hinweg auffällig positiv.

„Shoppingcenter stehen ebenso wie ihre Mieter unter enormem Veränderungsdruck. Umso wichtiger ist die Erkenntnis, dass Standortperformance kein unveränderbares Schicksal ist. Wer konsequent in Aufenthaltsqualität, Angebotsmix, Erreichbarkeit und die Zusammenarbeit mit seinen Mietern investiert, kann einen Standort nachhaltig nach vorne bringen“, erklärt Handelssprecher **Will**.

Gerngross ist „heimlicher Sieger“

Eine Besonderheit des diesjährigen Reports liefert das Traditionskaufhaus **Gerngross** in der **Wiener Mariahilfer Straße**. Mit einer Durchschnittsnote von 1,33 erreicht der Standort sogar den besten Wert der gesamten Untersuchung. Da allerdings nur drei Einzelbewertungen vorlagen, wurde die für das Ranking erforderliche Mindestzahl nicht erreicht. Bereits im Vorjahr war das Gerngross mit 1,75 außergewöhnlich positiv bewertet worden, hatte mit vier Einzelbewertungen aber ebenfalls das Mindestquorum knapp verfehlt.

Bemerkenswert ist das Ergebnis auch aufgrund der zahlreichen Verkaufsebenen des Gerngross – eine Gebäudekonzeption, die bei Shoppingcentern von Mietern ansonsten häufig kritisch beurteilt wird.

„Die Top-Bewertung des ‚heimlichen Siegers‘ Gerngross liegt sicherlich auch an der Standortlage mitten an der größten Einkaufsstraße des Landes. Aber das allein kann es nicht sein, sonst wären andere Anbieter in dieser Lage immer noch dort und hätten den 6./7. Wiener Gemeindebezirk nie verlassen“, meint ecostra-Experte **Terlinden**.

Retail Parks: Shopping Haidacker Park bestes Fachmarktzentrum

Bei den Fachmarktzentren bzw. Retail Parks geht der Sieg ins **Burgenland**. Der **Shopping Haidacker Park in Eisenstadt** erreicht mit einer Durchschnittsnote von 1,50 Platz eins und steht damit nach 2021 zum zweiten Mal ganz oben auf dem Stockerl.

Dahinter folgen das **Ziwa in Baden** mit 1,67 und der **Panoramapark Neunkirchen** mit 1,71. Beide Standorte konnten den SCPRÖ in der Kategorie Retail Parks bereits in früheren Jahren gewinnen.

Die Fachmarktzentren werden von ihren Mietern insgesamt weiterhin etwas **besser bewertet als die Shoppingcenter**. Ihre Durchschnittsnote liegt 2026 bei 2,41, nach 2,32 im Vorjahr. Auffällig ist auch das extrem dichte Spitzenfeld: Die Bewertungsunterschiede zwischen Rang 4 (1,77) und Rang 10 (1,89) sind minimal.

Im Bundesländervergleich schneiden bei den Fachmarktzentren die Standorte in **Kärnten** mit durchschnittlich 2,05 am besten ab, gefolgt von der **Steiermark** (2,23), **Wien** (2,32), **Tirol** (2,33) und **Niederösterreich** (2,35). Aufgrund der teilweise geringen Zahl untersuchter Fachmarktzentren pro Bundesland sind diese Ergebnisse allerdings mit entsprechender Vorsicht zu interpretieren.

Das komplette Top-10-Ranking der Fachmarktzentren:

Rang	Retail Park	Ø-Bewertung	Anzahl Antworten	Anzahl Mieter
1	Eisenstadt – Shopping Haidäcker Park (B)	1,50	8	16
2	Baden – Ziwa Baden (NÖ)	1,67	6	14
3	Neunkirchen – Panoramapark (NÖ)	1,71	7	18
4	Wien – Gewerbepark Stadlau (W)	1,77	13	56
5*	Feldbach – FMZ Mühldorf (ST)	1,83	6	17
5*	Telfs – Telfspark (T)	1,83	6	16
7*	Perg – FMZ Perg (OÖ)	1,86	7	20
7*	Ybbs/Donau – B 1 Center (NÖ)	1,86	7	15
9	Hartberg – FMZ Hatric (ST)	1,88	16	45
10*	Gleisdorf – GEZ West (ST)	1,89	9	37
10*	Leibnitz – Basta (ST)	1,89	9	22

Rutter-Gruppe erneut bester Centerbetreiber

Auch die Qualität des Centermanagements wird im SCPRÖ aus Sicht der Mieter bewertet. Hier setzt die **Rutter-Gruppe** ihre Erfolgsserie fort und wird mit einer Durchschnittsnote von 1,72 erneut als bester Centerbetreiber Österreichs bewertet. Dahinter folgen die **Auhof Center & Riverside Betriebsgesellschaft** mit 2,05 sowie mit minimalem Abstand dahinter **SES** mit 2,08. **CC Real** erreicht Rang vier.

„Damit Handelsflächen langfristig erfolgreich bleiben, müssen Eigentümer, Betreiber und Händler gemeinsam an attraktiven Standorten arbeiten. Genau dafür liefert der SCPRÖ eine wertvolle Orientierung: Er macht sichtbar, wo die Zusammenarbeit funktioniert, wo Investitionen Wirkung zeigen und wo noch Handlungsbedarf besteht“, so Handelsverband-Geschäftsführer **Rainer Will** anlässlich der Award-Verleihung.

Über den Shoppingcenter Performance Report Österreich

Der Shoppingcenter Performance Report Österreich (SCPRÖ) untersucht die wirtschaftliche Performance österreichischer Einkaufszentren aus Sicht ihrer Mieter. Teilnahmeberechtigt sind Filialunternehmen, die in mindestens drei unterschiedlichen österreichischen Shoppingcentern vertreten sind. Der Shoppingcenter Performance Report Österreich wird seit 2012 von ecostra durchgeführt und seit 2025 in Kooperation mit dem Handelsverband Österreich erstellt.

Der SCPROE 2026 ist als lizenzierte PDF-Datei (ca. 150 Seiten mit diversen Tabellen, Grafiken und Karten) ab sofort über den Handelsverband bzw. ecostra zum Kauf erhältlich.