

Pressemitteilung vom 27. Mai 2020

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 Auskunft über die Umsatzentwicklung von gleichzeitig vielen ihrer Shops innerhalb eines nationalen Marktes geben können. Gleichzeitig werden auch weitere, immer wieder auch wechselnde, Themen zur Situation und Entwicklung des Handels abgefragt. Teilnahmeberechtigt sind Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsunternehmen, welche gleichzeitig 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 151 Standorten, davon 96 Shoppingcenter und 55 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 2020 beziehen sich auf einen Zeitraum vor dem Lockdown, der durch die Corona-Pandemie ausgelöst wurde. Die Mieterbefragung wurde im Januar 2020 gestartet und endete Mitte März 2020, wobei 75 der am häufigsten in den Centern vertretenen Unternehmen das Befragungsprogramm ausfüllten. Dies stellt einen neuen Teilnehmerrekord dar und zeigt das Mieterinteresse und die Bedeutung dieses Reports für die Branche in Österreich.

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 2020:

Die Krone des aus Mietersicht besten Einkaufszentrums wandert erstmals nach Kärnten

Es muss nicht immer eine Großstadt sein. Es braucht auch nicht immer ein Center mit 100 Geschäften oder mehr. Auch in der Provinz und in kleineren Einkaufszentren kann der Handel offensichtlich gute Erträge erwirtschaften. Wie die soeben veröffentlichten Ergebnisse des „Shoppingcenter Performance Report Österreich 2020“ zeigen, hat mit dem „neukauf Spittal“ erstmals ein Einkaufszentrum aus Kärnten die Krone des aus Mietersicht best-performenden Centers in Österreich erobert. Das „neukauf Spittal“ umfasst auf einer Fläche von insgesamt etwa 9.200 m² gerade mal 15 Mieter, darunter aber Branchengrößen wie Merkur, Media Markt, Deichmann, dm und Fussl.

Glückliche Mieter im „neukauf Spittal“ und ein neuer Rekord an Befragungsteilnehmern

„Diese Mieter sind offensichtlich absolut happy, Läden in dem zur Rutter Gruppe zählenden Einkaufszentrum am Standort im oberkärntner Drautal betreiben zu können“, konstatiert Joachim Will, Chef des Standortberaters ecostra aus Wiesbaden (Deutschland). *„Offensichtlich passt dort Standort, Konzept und die Leistung des Betreibers besonders gut zusammen.“* Einmal jährlich befragt ecostra die Mieter aller Shopping und Fachmarktzentren in Österreich zur wirtschaftlichen Performance ihrer Läden an den jeweiligen Standorten. Neben den Umsätzen fließen in die Bewertung auch die Standortkosten ein, also vor allem die Miethöhe. Das Ergebnis zeigt somit, in welchen Einkaufszentren die Mieter mehr oder weniger gute Erträge erwirtschaften und wo nicht. Will: *„Das löst nicht immer nur Freude aus, da aufgrund der erforderlichen Transparenz auch die Resultate der Letztplatzierten genannt werden. Diese Ergebnistransparenz ist aber unverzichtbar, da die Handelsunternehmen die Studienergebnisse für ihr internes Benchmarking sowie für ihre Expansionsplanung nutzen.“* Dies macht sich dann auch in einer neuen Rekordzahl an Befragungsteilnehmern bemerkbar. So haben diesmal 75 (im Vorjahr 72) Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsunternehmen teilgenommen, die in den zur Auswahl stehenden Centern insgesamt 1.833 Geschäftseinheiten betreiben. Die Befragung konnte Mitte März 2020 abgeschlossen werden, so dass sämtlichen Ergebnisse von den Auswirkungen der Corona-Pandemie *„noch völlig unbeeinflusst sind“*, wie der ecostra-Geschäftsführer anmerkt.

Vorjahressieger „Garnmarkt“ in Götzis nun auf Platz 2. „dez“ in Innsbruck auf Platz 3

Der Vorjahressieger unter den Shoppingcentern, der „Garnmarkt“ in Götzis (Vorarlberg) erreichte in diesem Jahr den ebenfalls immer noch sensationellen 2. Platz. An dritter Stelle folgt das älteste österreichische Shoppingcenter, das im Jahr 1970 eröffnete „dez“ in Innsbruck. *„Alle diese Center konnten sich in den vergangenen Jahren immer in der Spitzengruppe platzieren und zeigen somit eine konstant herausragende Mieterzufriedenheit. Das ist in Zeiten eines sich, auch durch den Online-Handel, zunehmend verschärfenden Wettbewerbs alles andere als selbstverständlich“,* betont Will. Schlusslicht des Rankings und damit das aus Mietersicht am schlechtesten performende Center in Österreich ist das „City Shopping Promenade“ in der niederösterreichischen Landeshauptstadt St. Pölten. Das „City Shopping Promenade“ erreichte im Jahr 2012 noch eine sehr gute Mitereinschätzung, vollzog seitdem aber einen kontinuierlichen Abstieg und ist nun Träger der „roten Laterne“. Den zweitletzten Platz teilen sich mit identischer Bewertung das „west“ in Innsbruck und das „WEZ“ in Bärnbach in der Steiermark. An drittletzter Stelle folgt das „Citygate Shopping“ in Wien, das sich gegenüber dem Vorjahr leicht verbessern konnte.

„ZIWA Baden“ Sieger bei der Fachmarktzentren. Rutter Gruppe reüssiert erneut bei der Betreiberfrage

In der Kategorie der Fachmarktzentren (Retail Parks) schaffte es diesmal das „ZIWA Baden“ an die Spitze. Das im Jahr 2005 im nordöstlichen Gemeindegebiet von Baden (bei Wien) mit einer vermietbaren Fläche von rund 5.300 m² eröffnete „ZIWA“ schaffte mit einer Durchschnittsbewertung von 1,43 (nach Schulnoten) eine herausragende Mieterbewertung und konnte den Sieger des Jahres 2018, das „GEZ West“ in Gleisdorf (Steiermark) auf Platz 2 und den Vorjahressieger, den „Panoramapark“ in Neunkirchen (Niederösterreich) auf Platz 3 verdrängen. Erneuter Sieger bei der Frage nach dem leistungsfähigsten Betreiber von Shoppingcentern in Österreich wurde die Rutter Gruppe. Seit diese Betreiberfrage im Jahr 2014 erstmals den Mietern gestellt wurde schaffte es die von Stefan Rutter und Dr. Christian Harisch geführte Management-Gesellschaft immer auf den Spitzenplatz und behauptet sich so als Seriensieger. In diesem Jahr konnte die Rutter Gruppe den Abstand zum Zweitplatzierten, der SES Spar European Shopping Centers, sogar noch ausbauen. An dritter Stelle der

leistungsstärksten Centerbetreiber folgt die ECE, welche mit dem „dez“ in Innsbruck ein Objekt in den Top 3 platzieren konnte.

Sonntagsöffnung wird abgelehnt. Expansion verläuft mit „angezogener Handbremse“. Mieten werden verstärkt nachverhandelt.

Weitere Fragestellungen im diesjährigen Report drehten sich um die Sonntagsöffnung, um die Expansionstätigkeit in den kommenden 12 Monaten und zum Nachverhandeln der Mieten für die Geschäfte. Durchaus erstaunen muss der Umstand, dass knapp 39 % der befragten Filialisten überhaupt keine Sonntagsöffnung wünschen, eine moderate Zahl von 1 bis 5 verkaufsoffenen Sonntagen wäre für etwas mehr als 13 % ideal und weitere 17 % würden für 6 bis 10 offene Sonntage plädieren. *„Damit wird von einem Großteil der Filialisten die Sonntagsöffnung abgelehnt. Wenn in die Befragung auch noch der Facheinzelhandel einbezogen wird, würde der Anteil der Gegner von verkaufsoffenen Sonntagen mit großer Sicherheit noch höher ausfallen“*, prognostiziert Will. Im Durchschnitt wollen die befragten Filialisten in den nächsten 12 Monaten in Österreich 4,1 Geschäfte neu eröffnen, gleichzeitig aber auch 2,6 Einheiten schließen. Während die Zahl der Neueröffnungen damit fast auf dem Niveau des Vorjahres liegt (Ø 2019: 4,0 Geschäfte) ist die Zahl der Schließungen merklich angestiegen (Ø 2019: 2,2 Geschäfte). In diesem Zusammenhang hat auch die Zahl jener Mieter zugenommen, welche die Miethöhe ihrer Ladeneinheiten in den Einkaufszentren nachverhandelt haben. Gegenüber dem Vorjahr stieg der bereits schon sehr hohe Anteil von knapp 75 % auf nun fast 78 %. Dabei erreichten etwa 18 % der Mieter sogar eine Reduktion des Mietpreises um mehr als 20 %. Will: *„Dies illustriert den wirtschaftlichen Druck, dem die Marktteilnehmer ausgesetzt sind. Während der Wareneinsatz und die Personalkosten kaum noch reduziert werden können, stellen die Mieten die einzig verbliebene Stellschraube dar, über die noch merkliche Einsparungen möglich erscheinen. Wir gehen davon aus, dass die Mieten in der Nach-Corona-Zeit noch stärker unter Druck geraten, als wir dies bislang im Markt gesehen haben.“* Harte Zeiten also für die Betreiber und Eigentümer von Handelsimmobilien, jedenfalls für jene, die sich im Shoppingcenter Performance Report nicht weit genug oben platzieren konnten.

Nachfolgend finden Sie neben eigenen Statements der Sieger des „Shoppingcenter Performance Report Österreich 2020“ sowie den Kontaktdaten der zuständigen Ansprechpartner auch die Listen mit den Top- und Flop-Centern 2020

Statement Rutter Gruppe für „neukauf Spittal“ (Platz 1 bei Shoppingcenter) und Platz 1 bei Betreiberbewertung

„Wir freuen uns außerordentlich über das Ergebnis und danken unseren Mietern. Die Auszeichnung gebührt Ihnen und unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Für uns alle ist es Motivation und Ansporn, gerade jetzt in so schwierigen Zeiten. Wir verstehen die Zufriedenheit der Mieter auch als klares Zeichen, dass der stationäre Handel weiterhin über ein enormes Potenzial verfügt. Selbstverständlich sind Anpassungen erforderlich, aber der langfristigen Zukunft sehen wir optimistisch entgegen.“

Stefan Rutter, Geschäftsführer

Kontaktdaten:

Tel. + 43 463 50 35 50; Email Alexandra.windisch@rutter.at (Mag. Alexandra Windisch)

Statement Prisma Zentrum für Standort- und Regionalentwicklung GmbH für „Am Garnmarkt“ (Platz 2 bei Shoppingcenter)

„Als Vorjahressieger freuen wir uns, dass wir auch heuer wieder einen Stockerplatz einnehmen konnten. Das zeigt auch, dass das Quartier Am Garnmarkt als durchmisches vielfältiges Zentrumskonzept nachhaltig angelegt ist. Zur Weiterentwicklung werden wir heuer eine große Erweiterung im Norden und mehrere Attraktivierungsmaßnahmen im Bestand in Angriff nehmen. Damit wird auch das Sortiment konsequent vervollständigt. Unser Dank gilt allen Handelsunternehmen, Gastronomiebetrieben, Bildungseinrichtungen, Ärzten und Dienstleistungsunternehmen am Standort.“

DI Bernhard Ölz, Vorstand der PRISMA Unternehmensgruppe

Kontaktdaten:

Tel. +43 5572 22 1 22 18; Email alexander.frischmann@prisma-zentrum.com (Alexander Frischmann)

Statement DEZ Einkaufszentren GmbH für „dez (Platz 3 bei Shoppingcenter)

„Wir freuen uns über die Top-3-Platzierung des DEZ und über die hohe Zufriedenheit unserer Mieter mit der Performance unseres Centers. Eine gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit ist gerade jetzt besonders wichtig. Wir werden auch in Zukunft gemeinsam mit unseren Mietern daran arbeiten, das Center weiter erfolgreich voranzubringen und unsere Kunden und Mieter zufrieden zu stellen.“

Helmut Larch, Centermanager

Kontaktdaten:

Tel. +43 (0) 512 325-213; Email Helmut.Larch@ece.com

Statement Ziegelwagner FMZ GmbH für „ZIWA Baden“ (Platz 1 bei Fachmarktzentren)

„Wir freuen uns sehr, dass wir 2020 erneut den 1. Platz unter den besten Fachmarktzentren österreichweit erzielen konnten. Der Erfolg bleibt also in der ZIWA Familie. Die Bestplatzierung führe ich unter anderem auf den exzellenten Branchenmix, welcher Dank der Fussl Modestraße im letzten Jahr noch verbessert wurde, und der ausgezeichneten Standortqualität zurück. Die herausragende Mieterzufriedenheit bestätigt unser tägliches Engagement für all unsere Shop Partner sowie unsere Unternehmensstrategie, welche wir nun gestärkt intensiv fortsetzen werden.“

Julia Klinglmüller, Betreiber und Eigentümerin

Kontaktdaten:

Tel. +43 2253 61 480 33; Email c.plocknitzer@ziegelwagner.at (Mag. Carina Plocknitzer)

Die Top 20 der aus Mietersicht wirtschaftlich erfolgreichsten Shoppingcenter in Österreich 2020

Rang 2020	Shoppingcenter	Durchschnittsbewertung**	Anzahl der Bewertungen	Anzahl Mieter
1	Spittal/Drau - EKZ Neukauf (K)	1,57	7	15
2	Götzis - Am Garnmarkt (V)	1,67	6	34
3	Innsbruck - dez (T)	1,78	23	138
4	Bregenz - GWL Gemeinschaftswarenhaus (V)	1,80	5	29
5	Oberwart - EO Oberwart (B)	1,86	21	53
6*	Ottensheim - Donautreff (OÖ)	2,00	7	27
6*	Dornbirn - Messepark (V)	2,00	14	67
6*	Wien - The Mall (W)	2,00	15	58
9	Salzburg - Europark (S)	2,22	23	121
10	Graz-Liebenau - Murpark (ST)	2,24	25	100
11	Vösendorf - Kaufpark (NÖ)	2,25	8	24
12	Wien - Millennium City (W)	2,28	18	102
13*	Villach - ATRIO (K)	2,33	24	88
13*	Imst - FMZ Imst (T)	2,33	15	75
13*	Wien - Zentrum Hernals (W)	2,33	6	25
16*	Tulln - Rosenarcade (NÖ)	2,38	16	50
16*	Mauthausen - Donaupark (OÖ)	2,38	13	56
18*	Klagenfurt - City Arkaden (K)	2,39	31	111
18*	Seiersberg - Shoppingcity (ST)	2,39	33	157
20	Kapfenberg - Euromarkt Kapfenberg (ST)	2,43	7	29

* 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)

Quelle: ecostra 2020

Die 10 aus Mietersicht am unbefriedigsten performenden Shoppingcenter in Österreich 2020

Rang 2020	Shoppingcenter	Durchschnittsbewertung**	Anzahl der Bewertungen	Anzahl Mieter
73	Innsbruck - Sillpark (T)	3,35	17	59
74	Kufstein - Kufstein Galerien (T)	3,40	5	21
75	Linz-Industriezeile - Interspar EKZ (OÖ)	3,44	9	25
76	Salzburg - Shopping Arena (S)	3,46	13	67
77	Salzburg - ZiB Zentrum im Berg (S)	3,50	8	21
78	Wien - huma eleven (W)	3,58	24	79
79	Linz - Atrium City Center (OÖ)	3,71	7	26
80	Wien - Citygate Shopping (W)	3,92	13	47
81*	Bärnbach - WEZ (ST)	4,00	5	18
81*	Innsbruck - west (T)	4,00	7	28
83	St. Pölten - City Shopping Promenade (NÖ)	4,14	7	18

* 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).

Quelle: ecostra 2020

Die Top 10 der aus Mietersicht wirtschaftlich erfolgreichsten Fachmarktzentren in Österreich 2020

Rang 2020	Fachmarktzentrum	Durchschnittsbewertung**	Anzahl der Bewertungen	Anzahl Mieter
1	Baden – ZIWA Baden (NÖ)	1,43	7	14
2	Gleisdorf – GEZ West (ST)	1,55	11	34
3	Neunkirchen – Panoramapark (NÖ)	1,71	7	17
4	Leibnitz – BASTA (ST)	1,73	11	20
5	Leobersdorf – ZIWA Leobersdorf (NÖ)	1,75	8	19
6	Hartberg – Hatric (ST)	1,86	22	47
7	Kittsee – K1 Shopping (B)	1,89	9	15
8*	Eisenstadt – Shopping Haidäcker Park (B)	2,00	9	16
8*	Asparn – Stop.Shop / FMZ Langenrohr (NÖ)	2,00	5	13
8*	Brunn / Gebirge – Shopping Center 17 (NÖ)	2,00	6	17
8*	Ybbs / Donau – KAUFein (NÖ)	2,00	5	8
8*	Feldbach – Zentrum KIKA (ST)	2,00	10	19

* 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).

Quelle: ecostra 2020

ecostra-Unternehmensprofil

Die ecostra GmbH zählt zu den führenden Unternehmensberatungen im Bereich der Immobilienwirtschaft und des Einzelhandel. Neben Consultingaufgaben wie z.B. die Optimierung des Filialnetzes von Handelsunternehmen, Erstellung von Standortanalysen und Studien zur Expansionsplanung sowie Machbarkeits- und Rentabilitätsuntersuchungen für Projektentwickler und Investoren erarbeitet ecostra auch marktfähige Flächen- und Nutzungskonzepte für Einkaufszentren bzw. analysiert die Chancen und Risiken z.B. des Relaunch von notleidenden Zentren. Neben der Privatwirtschaft arbeitet ecostra auch für öffentliche Auftraggeber – z.B. Städte, Gemeinden, Verwaltungsgerichte, Kammern - und bietet Sachgutachten für Genehmigungs-, Verwaltungs- und Kartellgerichtsverfahren. Das räumliche Betätigungsfeld umfasst alle Länder Europas, Sitz des Unternehmens ist die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden.