



© Panthermedia.net/Pwollringa

Angaben der Expansionsmanager die Performance der Stores durchschnittlich (ca. 3,00) oder sogar besser. Für 22 Center wird allerdings eine nicht mehr befriedigende Performance angegeben (durchschnittlich unter 3,00), und die Zahl der Zentren mit deutlich nicht zufriedenstellender Umsatzleistung (3,50 oder schlechter) liegt bei 9.

#### Überraschender Sieger

Der Siegerpokal ging dieses Jahr nach Vorarlberg und bringt eine kleine Überraschung mit sich: Erstmals holt sich das Einkaufszentrum „Am Garnmarkt“ in Götzis mit einer Bewertung von 1,67 den ersten Platz. Durch das sehr spezifische Centerkonzept (ein offen gelegenes Innenstadtzentrum) habe man es vermutlich an die Spitze geschafft, analysiert ecostra im Report den Erfolg des Centers.

Auf dem zweiten Platz liegt das „Donautreff“ (1,86) in Ottensheim, ein ebenfalls vergleichsweise kleines Center, das als Nahversorger der Standortgemeinde einzustufen ist. Den dritten Rang belegt der „Europark“ (1,87) in Salzburg, welcher auch in den Vorjahren immer eine Top 10-Platzierung einheimsen konnte.

#### Schlusslichter des Rankings

Am hinteren Ende befinden sich zwischenzeitlich 22 Shoppingcenter, für die eine unterdurchschnittliche Performance festgestellt wurde. Den letzten Platz belegt der „Citypoint“ in Steyr (4,50), welcher in den letzten Jahren immer weiter abgerutscht ist und derzeit laut Umfragen von kaum einem Mieter positiv gesehen wird. Auf dem zweitletzten Rang landet das „Citygate Shopping“ (4,25) in Wien. Auf den Plätzen davor liegen mit der „City Shopping Pro-

## Wucher oder leistbar?

### Das höchste Mietniveau

Als Shoppingcenter mit der höchsten Miete wird von den befragten Filialisten am häufigsten die SCS in Vösendorf bei Wien genannt, dicht gefolgt vom Wiener Donauzentrum und der PlusCity in Pasching bei Linz. Allerdings scheinen die hohen Mieten aufgrund entsprechender Umsätze gerechtfertigt zu sein.

### Darf's ein bisschen weniger sein?

77% der Befragten geben an, im letzten Jahr eine Miethöhe nachverhandelt zu haben; zur anschließenden Frage nach der Höhe, die es gelungen ist nachzuverhandeln, gaben im Schnitt 33,9% an, eine Senkung von bis zu 10% erreicht zu haben; 23,2% erreichten eine Senkung von 11–20% und 17,9% der Befragten sogar mehr als 20%.

menade“ (4,00) in St. Pölten, dem „huma eleven“ (3,84) in Wien und der „Shoppingcity“ (3,81) in Wels Center, die in den Vorjahren bereits am Ende der Gesamtwertung zu finden waren. Eine überraschende und gleichermaßen enttäuschende Entwicklung verzeichne das „huma eleven“ in Wien, welches vor wenigen Jahren bei laufendem Betrieb revitalisiert und deutlich erweitert wurde, aber seit dem Jahr der Neueröffnung eine deutlich nachlassende Umsatzperformance bescheinigt.

**Fachmarkt schneidet besser ab**  
Insgesamt zeigen die Angaben der Mieter in den österreichischen Fachmärkten einen hohen Zufriedenheitsgrad. Nach wie vor erhielt keines der im Ranking angeführten FMZ eine unterdurchschnittliche Bewertung. Angeführt wird das Ranking vom „Panoramapark“ in Neunkirchen (1,57), gefolgt vom GEZ West in Gleisdorf (1,60). Somit bilden die Spitze des Gesamtrankings, wie schon im Vorjahr, kleindimensionierte Fachmarktzentren. Die Schlusslichter auf den Rängen 44–46 bilden die „Passage“ (3,29) in Rankweil, die „Arena Mattersburg“ (3,36) und das „Pado“ (3,50) in Parndorf.

”

*Gut bewertete Shoppingcenter liegen fast alle sehr eng beieinander; weshalb eine Platzierung im Mittelfeld nicht gleich schlecht ist.*

**Joachim Will**  
Geschäftsführer von ecostra

“

Form eines Schulnotensystems von 1 (= sehr gut) bis 5 (= mangelhaft).

Auch im Jahr 2019 erweisen sich die befragten Mieter mehrheitlich als zufrieden mit der Performance ihrer Stores in den ausgewählten Shoppingcentern. Bei 62 von 84 Center ist laut

151

### Einblicke

Insgesamt 151 Shoppingcenter wurden bei dem diesjährigen „Shoppingcenter Performance Report“ berücksichtigt. Aufgeteilt wurden die Einkaufszentren in 96 befragte Malls und 55 befragte Fachmarktzentren in ganz Österreich. Die Ergebnisse der Studie sind zum Teil überraschend.