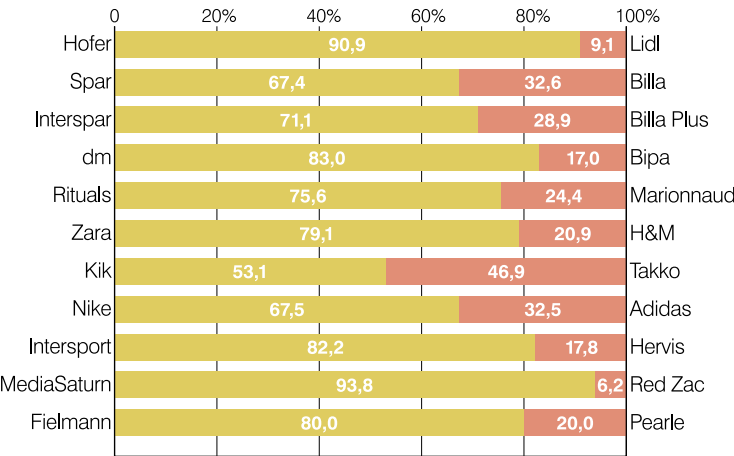


## Spar oder Billa, H&M oder Zara?

Welche Nachbarn die befragten EKZ-Mieter bevorzugen  
Antworten auf Basis vorgegebener Antwortpaare



Quelle: ecostra, Shoppingcenter Performance Report Österreich 2024

spar gegenüber Billa Plus den Vorzug.  
Noch deutlicher fällt das Votum im Drogeriefachhandel aus: 83% optieren pro Marktführer dm, nur 17% für Bipa. Spannend ist auch das große Gefälle bei H&M und Zara (20,9% zu 79,1%) sowie Intersport und Hervis (82,2% zu 17,8%). Einigermassen ausgewogen fällt lediglich die Wahl zwischen den Modediskontern Kik und Takko aus (53,1% zu 46,9%).

### Faktor Marktposition

„In diesen Ergebnissen kann sich zwar auch eine persönliche Präferenz der befragten Expansionsleiter ausdrücken, nach unserer Einschätzung spiegeln diese Ergebnisse aber vor allem die Erwartung, welches der beiden jeweils alternativ wählbaren Unternehmen am ehesten in der Lage wäre, ein Einkaufszentrum positiv zu befruchten und somit Synergien auch für das eigene Geschäft zu bewirken“, erklärt ecostra-Geschäftsführer Joachim Will.



© ecostra

gar nicht sein“, führt Will aus; es reflektiere vielmehr Aspekte wie Markenattraktivität, Bekanntheit und Marktpositionierung – und da sei beispielsweise Hofer „einfach nach wie vor weit besser positioniert als andere Lebensmittel-Discounter“.

### Goldenes Trio

Was die Kernfrage der Marktuntersuchung angeht – jene nach den leistungsstärksten Betreibern von Einkaufszentren in Österreich –, so wurden diesmal insgesamt 97 Shopping-Malls und 59 Fachmarktzentren ins Bewertungsportfolio mitaufgenommen. Abgefragt wurde, wie zufrieden die Mieter mit ihren dort erwirtschafteten Umsätzen sind und das Ergebnis dann in ein Center-Ranking übersetzt.

Hier zeigt sich eine starke Dynamik: Ging der erste Platz im letzten Jahr ex aequo an das Interspar EKZ in Saalfelden und das Inntalcenter in Telfs, finden sich heuer beide Center nicht einmal mehr in den Top 20 wieder – wobei angemerkt werden muss, dass die Center nach Schulnoten generell sehr knapp beieinander liegen (s. Tabelle rechts) und sich der Notendurchschnitt bei manchen Centern aus nur fünf oder sechs Rückmeldungen zusammensetzt, was die Aussagekraft naturgemäß schmälert; knapp mehr als die Hälfte der Einkaufszentren des Bewertungsportfolios (82) wur-

### Rote Laterne

Mit einer Durchschnittsnote von 3,67 bildet die Galleria in Wien-Landstraße das Schlusslicht des Performance-Rankings, knapp vor dem Citygate in Wien-Floridsdorf (3,57).



de mangels ausreichend Rückmeldungen überhaupt aus dem Ranking genommen.  
„Insgesamt auffällig ist die Häufung der Wiener Center im Tabellenkeller“, betont Thomas Terlinden, der als Projektleiter bei ecostra den Report federführend betreut. „Vier von den fünf Einkaufszentren mit der schlechtesten Mieterbewertung haben ihren Standort in Wien – neben dem Citygate Shopping sind dies der Meiselmarkt, das Q19 und das Galleria.“ Gleichzeitig gebe es mit dem Riverside, mit The Mall und anderen aber auch eine Reihe Wiener Center, die seit Jahren zur österreichischen Spitzengruppe der erfolgreichsten Einkaufszentren zähle; Terlinden: „In der Hauptstadt gibt es offensichtlich viel Licht und auch viel Schatten.“

### Problem Personalmangel

Als größte gegenwärtige Herausforderung nennt die Mehrheit der befragten Mieter (62%) übrigens die Personalverfügbarkeit – bisweilen bleibt ihnen nichts anderes übrig, als zeitweise zu schließen. Will: „Trotz einer klaren vertraglichen Grundlage hat das Centermanagement dann kaum eine Handhabe, diesen Missstand abzustellen. Wenn kein Personal da ist, ist der Laden eben geschlossen.“

”

Die Ergebnisse sind kein Gradmesser für die unterschiedliche Leistungsfähigkeit der Konzepte, sie reflektieren vielmehr Markenattraktivität und Marktposition.

Joachim Will  
Geschäftsführer ecostra

“

Die Ergebnisse seien somit „unseres Erachtens nicht unbedingt ein Gradmesser für die unterschiedliche Leistungsfähigkeit der Konzepte, denn so überlegen kann das Angebot von Hofer gegenüber jenem von Lidl

## Top 10 EKZ aus Mietersicht

Shoppingcenter	Durchschnittsnote
1. dez (Innsbruck)	2,00
1. Messepark Dornbirn	2,00
1. Euromarkt Kapfenberg	2,00
4. Riverside (Wien)	2,09
5. EZE (Eisenstadt)	2,14
5. Kaufpark (Vösendorf)	2,14
5. Europark (Salzburg)	2,14
8. Neukauf (Spittal/Drau)	2,20
8. Infra Center (Linz)	2,20
10. Weberzeile (Ried/Innkreis)	2,25

Quelle: ecostra 2024