



Platz eins in der Mietergunst trotz umfangreicher Bauarbeiten: das Südring-Center in Paderborn.
Quelle: www.phomax.de, Urheber: Dietmar Flach

Paderborn hat das beste Shoppingcenter

Erneut steht das Südring-Center in Paderborn beim Shoppingcenter Performance Report (SCPR) auf dem ersten Platz. Die schlechtesten Noten bei der Mieterbefragung in Einkaufszentren erhält das Lilien carré in Wiesbaden. Der SCPR 2018 zeigt, dass der Handel derzeit sehr erfolgreich darin ist, die Mieten zu drücken.

Das Südring-Center in Paderborn hat es nach 2016 zum zweiten Mal geschafft, beim SCPR ganz oben zu stehen. Mit der Note 1,48 verweist es den Vorjahressieger, das Lago in Konstanz (1,56), auf den zweiten Platz. Auf Platz drei des SCPR 2018 steht der Börde Park in Magdeburg (1,57). Bei den Verkehrsstandorten, die separat ausgewiesen werden, liegt der Hauptbahnhof Köln (1,80) vorne. Den Titel des kompetentesten Centermanagementunternehmens in Deutschland holt sich erneut die Citti-Gruppe aus Kiel. Aus dem Stand auf Platz zwei springt die fast nur in Hamburg aktive BCM Center Management. Die Firma, die erstmals bewertet wurde, verdrängte den größten Mallspezialisten hierzulande, die ECE, auf Platz drei (mehr zum Betreiber ranking in IZ 40-41/18).

Ostdeutschlands Center liegen in der Gunst vorne

Beim SCPR bewerten die Mieter von Einkaufszentren die wirtschaftlichen Erfolge ihrer Läden nach dem Schulnotensystem (1 bis 5) und beantworten allgemeine Fragen zum Shoppingcentermarkt (siehe dazu auch „Mehrheit gegen Sonntagsverkauf“ auf Seite 13). In diesem Jahr beteiligten sich 95 Filialunternehmen (2017: 100). Die von der Gutachterfirma ecostra initiierte Umfrage wurde erstmals 2011 durchgeführt. Seit 2012 werden 400 Shoppingcenter und Verkehrsstandorte (Bahnhöfe, Flughäfen) abgefragt. Die Immobilien Zeitung und ihr Schwesterblatt Textilwirtschaft (beide dvf Mediengruppe) sind Medienpartner.

Als die „eigentliche Sensation“ des SCPR 2018 bezeichnet Joachim Will, Inhaber von ecostra und Initiator der Umfrage, die Tatsache, dass knapp 77% der Teilnehmer erklä-

ren, die Miete für einen oder mehrere ihrer Läden in den vergangenen zwölf Monaten nachverhandelt zu haben. Rund 23% geben an, Mietsenkungen von über 20% erreicht zu haben. „Das zeigt, welchem enormen Druck die Centerbetreiber derzeit ausgesetzt sind“, folgert Will (siehe dazu „Die Mieter testen ihre Macht“ auf Seite 13).

Im Südring-Center ist man erfreut, aber auch überrascht über den erneuten Spitzenplatz. „Wir hätten uns gefreut, wenn wir 2018 wieder unter den Top 20 gelandet wären“, sagt Steffen Richert, Geschäftsführer der Betreiberfirma Klingenthal Südring. Im vergangenen Jahr wurde das Parkdeck des fast 50 Jahre alten Einkaufskomplexes vollständig saniert, was Frequenzrückgänge nach sich zog, die bis 2018 zu spüren waren und im Frühjahr zu einem Umsatzeinbruch führten. Das Süd-

ring-Center wurde 1969 als das damals größte SB-Warenhaus Deutschlands eröffnet und besteht heute aus einem Einkaufszentrum und einem real-Markt, die durch eine große Tür miteinander verbunden sind. 2016 erhielt das Center durch umfangreiche Umbauten im Inneren einen vollkommen neuen Look.

Das Lago in Konstanz, das beim SCPR schon viermal auf dem ersten Platz stand, muss sich 2018 mit Silber begnügen. Es zählt allerdings mit dem Breuningerland Sindelfingen und dem Famila Einkaufsland Wechloy in Oldenburg zu der kleinen, aber feinen Gruppe von drei Einkaufszentren, die seit 2012 stets mit einer eins vor dem Komma abschneiden. Das Lago verdankt seine ausgezeichneten Bewertungen wie das ebenfalls sehr gut benotete Rhein-Center in Weil am Rhein (1,88) in erheblichem Maß dem Einkaufstourismus aus der Schweiz.

Der Börde Park, eines von vier großen Einkaufszentren in Magdeburg, hat sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich nach vorne gearbeitet und steht beim SCPR erstmals auf dem Treppchen. Er ging aus einem 1994 vor den Toren Magdeburgs eröffneten Lebensmittelmarkt hervor.

Die Noten aller 400 Shoppingcenter auf Seite 12

» Seite 13

Südring-Center in Paderborn hat die zufriedensten Mieter, Lilienarré Wiesbaden die unzufriedensten – Hauptbahnhof Köln führt bei Verkehrsstandorten
 Shoppingcenter Performance Report (SCPR) 2018 – die wirtschaftliche Bewertung aller Einkaufszentren durch die Ladenmieter*

| Rang | Center | Ort | Ø-Note | Nennungen | Rang | Center | Ort | Ø-Note | Nennungen | Rang | Center | Ort | Ø-Note | Nennungen |
|------|--|------------------------|--------|-----------|------|------------------------------------|------------------------|--------|-----------|------|-------------------------------|------------------------|--------|-----------|
| 1 | Südring-Center | Paderborn | 1,43 | 7 | 135 | Aquis Plaza | Aachen | 2,74 | 23 | | Röthenbach Center | Nürnberg | 1,50 | 2 |
| 2 | Lago Shopping Center | Konstanz | 1,56 | 9 | 135 | Alstertal Einkaufs-Zentrum | Hamburg | 2,74 | 27 | | Emailierwerk | Fulda | 1,50 | 4 |
| 3 | Börde Park | Magdeburg | 1,57 | 7 | 135 | Elbe-Einkaufszentrum | Hamburg | 2,74 | 27 | | Strelapark | Stralsund | 1,50 | 4 |
| 4 | Donau-Einkaufszentrum | Regensburg | 1,67 | 15 | 139 | City-Arkaden | Wuppertal | 2,75 | 16 | | Weißeritz Park | Freital | 1,50 | 2 |
| 4 | Elisen Park | Greifswald | 1,67 | 6 | 140 | NordWestZentrum | Frankfurt/Main | 2,76 | 21 | | Pösa Park | Großpösa | 1,50 | 2 |
| 6 | Herkules E-Center | Vellmar | 1,71 | 7 | 141 | Ratio-Land | Baunatal | 2,78 | 9 | | Ilmkreis-Center | Arnsstadt | 1,50 | 4 |
| 7 | Tibarg Center | Hamburg | 1,80 | 5 | 142 | Carré Bad Cannstatt | Stuttgart | 2,80 | 5 | | Fachmarktzentrum Erding | Erding | 1,67 | 3 |
| 8 | Familia Einkaufsland Wechloy | Oldenburg | 1,82 | 11 | 142 | Komm | Offenbach | 2,80 | 5 | | Ertl-Zentrum | Hallstadt | 1,67 | 3 |
| 9 | Dodenhof Posthausen | Ottersberg | 1,86 | 7 | 142 | CityCenter | Northheim | 2,80 | 5 | | EKZ Oranienpark | Oranienburg | 1,67 | 3 |
| 9 | T.E.C. | Erfurt | 1,86 | 7 | 142 | Allee-Center | Leipzig | 2,80 | 15 | | Neue Mitte | Ingelheim | 1,75 | 4 |
| 11 | Rhein Center | Weil am Rhein | 1,88 | 8 | 146 | Ettlinger Tor | Karlsruhe | 2,81 | 27 | | City Center | Kehl | 2,00 | 2 |
| 11 | Main-Taunus-Zentrum | Sulzbach | 1,88 | 25 | 147 | Phoenix-Center | Hamburg | 2,82 | 17 | | Regental-Center | Cham | 2,00 | 3 |
| 11 | Westpark | Ingolstadt | 1,88 | 17 | 148 | SchwabenGalerie | Stuttgart | 2,83 | 6 | | InCenter Dachau | Dachau | 2,00 | 1 |
| 14 | Citti-Park | Kiel | 1,89 | 9 | 148 | Luisencenter | Darmstadt | 2,83 | 12 | | Suma Center | München | 2,00 | 1 |
| 15 | Breuningerland | Sindelfingen | 1,90 | 21 | 150 | Regensburg Arcaden | Regensburg | 2,85 | 13 | | Alex-Center | Regensburg | 2,00 | 1 |
| 16 | Breuningerland | Ludwigsburg | 1,92 | 24 | 150 | Ring-Center | Berlin | 2,85 | 13 | | Reiz | Neuruppin | 2,00 | 3 |
| 17 | KaufPark Eiche | Ahrensfelde | 1,94 | 17 | 150 | Oder-Center | Schwedt | 2,85 | 13 | | Südring Center | Rangsdorf | 2,00 | 4 |
| 18 | Schwarzwald-Baar-Center | Villingen-Schwenningen | 2,00 | 7 | 150 | City-Center Chorweiler | Köln | 2,85 | 13 | | Carolinenhof | Aurich | 2,00 | 1 |
| 18 | Hanse Center | Bentwisch | 2,00 | 9 | 150 | Rathaus Galerie | Leverkusen | 2,85 | 26 | | Dollart Center | Emden | 2,00 | 4 |
| 18 | Indupark Center | Dortmund | 2,00 | 5 | 155 | Allee-Center | Remscheid | 2,86 | 14 | | Ems Center | Papenburg | 2,00 | 3 |
| 18 | Neefepark | Chemnitz | 2,00 | 5 | 155 | Arsenal | Wittenberg | 2,86 | 7 | | CityCarree | Salzgitter | 2,00 | 3 |
| 18 | Saale-Unstrut-Center „Schöne Aussicht“ | Leißling | 2,00 | 9 | 157 | Höfe am Brühl | Leipzig | 2,87 | 15 | | Forum Wolfenbüttel | Wolfenbüttel | 2,00 | 2 |
| 18 | Citti-Park | Lübeck | 2,00 | 10 | 158 | Allee-Center | Berlin | 2,88 | 8 | | Monheimer Tor | Monheim | 2,00 | 2 |
| 18 | Südharz Galerie | Nordhausen | 2,00 | 5 | 158 | Bero Zentrum | Oberhausen | 2,88 | 8 | | PEP Grimma | Grimma | 2,00 | 1 |
| 25 | Köln Arcaden | Köln | 2,05 | 21 | 158 | Rathaus-Center | Ludwigshafen | 2,88 | 8 | | Plauen Park | Plauen | 2,00 | 4 |
| 26 | Schloss-Arkaden | Braunschweig | 2,07 | 27 | 158 | Anger 1 | Erfurt | 2,88 | 8 | | Einkaufszentrum Riesapark | Riesa | 2,00 | 2 |
| 27 | Ruhrpark | Bochum | 2,08 | 26 | 162 | Schwanenmarkt | Krefeld | 2,89 | 9 | | Merse-Center | Merseburg | 2,00 | 1 |
| 27 | HavelPark | Dallgow-Döberitz | 2,08 | 12 | 162 | Emsgalerie | Rheine | 2,89 | 9 | | LUV | Lübeck | 2,00 | 3 |
| 29 | Brücken-Center | Ansbach | 2,09 | 11 | 164 | Stern-Center | Lüdenscheid | 2,90 | 20 | | Echte Nordhäuser Marktpassage | Nordhausen | 2,00 | 1 |
| 29 | Marktplatz-Center | Neubrandenburg | 2,09 | 11 | 164 | Hallescher Einkaufspark HEP | Halle (Saale) | 2,90 | 10 | | Shopping Center Am Steinweg | Suhl | 2,00 | 2 |
| 32 | Citti-Park | Flensburg | 2,09 | 11 | 166 | Shopping-Plaza | Garbsen | 2,91 | 11 | | Kaufland Center | Pforzheim | 2,25 | 4 |
| 32 | Elbepark | Dresden | 2,11 | 18 | 167 | Blechen Carré | Cottbus | 2,92 | 12 | | Kösseine-Einkaufs-Centrum | Marktreutwitz | 2,25 | 4 |
| 33 | Halle Center | Peißen | 2,13 | 8 | 167 | Das Schloss | Berlin | 2,92 | 13 | | Einkaufswelt in Andernach | Andernach | 2,25 | 4 |
| 34 | Sachsen-Allee | Chemnitz | 2,15 | 13 | 169 | Leine-Center | Laatzien | 2,94 | 17 | | Kaufland-Center | Dessau | 2,25 | 4 |
| 35 | Riem Arcaden | München | 2,17 | 18 | 170 | Düsseldorfer Arcaden | Düsseldorf | 2,95 | 20 | | Handelszentrum | Strausberg | 2,33 | 3 |
| 36 | A10-Center | Wildau | 2,18 | 28 | 170 | Nova Eventis | Leuna (Günthersdorf) | 2,95 | 20 | | Flörsheim Kolonnenaden | Flörsheim | 2,33 | 3 |
| 37 | Schlosspark-Center | Schwerin | 2,19 | 16 | 172 | Olympia-Einkaufszentrum | München | 2,96 | 26 | | Schadow Arkaden | Düsseldorfer | 2,33 | 3 |
| 38 | Bodensee Center | Friedrichshafen | 2,20 | 5 | 173 | Der Clou | Berlin | 3,00 | 5 | | WilhelmGalerie | Ludwigsburg | 2,50 | 4 |
| 38 | Hirsch Center | Aachen | 2,20 | 5 | 173 | Gesundbrunnen-Center | Berlin | 3,00 | 14 | | Gmund City Center | Schwäbisch Gmünd | 2,50 | 2 |
| 38 | Chemnitz Center | Chemnitz | 2,20 | 10 | 173 | Billstedt-Center | Hamburg | 3,00 | 11 | | Market-Oberfranken | Hallstadt | 2,50 | 4 |
| 41 | Forum Allgäu | Kempten | 2,22 | 18 | 173 | Warnow Park | Rostock | 3,00 | 6 | | Oro (ehem. Huma-Park) | Schwabach | 2,50 | 2 |
| 41 | Stern Center | Potsdam | 2,22 | 18 | 173 | NordseePassage | Wilhelmshaven | 3,00 | 6 | | Zentrum Schönebeide | Berlin | 2,50 | 2 |
| 41 | Sieben-Seen-Center | Schwerin | 2,22 | 9 | 173 | Rheinberg Galerie | Bergisch Gladbach | 3,00 | 10 | | Kröpeliner Tor Center | Rostock | 2,50 | 4 |
| 44 | Allee-Center | Magdeburg | 2,24 | 25 | 173 | StadtCenter | Düren | 3,00 | 9 | | Familia-Center | Brake | 2,50 | 4 |
| 45 | Kamp-Promenade | Osnabrück | 2,25 | 8 | 173 | Allee-Center | Essen | 3,00 | 13 | | Giesler-Galerie | Brühl | 2,50 | 2 |
| 45 | City-Galerie | Siegen | 2,25 | 20 | 173 | Marktkarree Langenfeld | Langenfeld | 3,00 | 6 | | Montanus Hof | Grevenbroich | 2,50 | 2 |
| 45 | KaufPark Dresden | Dresden | 2,25 | 12 | 173 | Förde Park | Flensburg | 3,00 | 9 | | Rheinessen Center | Alzey | 2,50 | 2 |
| 48 | Rhein-Neckar-Zentrum | Viernheim | 2,26 | 23 | 183 | Limbecker Platz | Essen | 3,03 | 30 | | Erzgebirgs-Center | Annaberg-Buchholz | 2,50 | 2 |
| 49 | Flensburg Galerie | Flensburg | 2,29 | 7 | 184 | Rathaus-Center | Dessau | 3,05 | 19 | | Burgapark | Jena | 2,50 | 4 |
| 49 | Pasing Arcaden | München | 2,29 | 24 | 185 | Königsbau Passagen | Stuttgart | 3,11 | 9 | | Stadtgalerie | Langenfeld | 2,67 | 3 |
| 51 | Kornmarkt-Center | Bautzen | 2,30 | 10 | 185 | Gropius Passagen | Berlin | 3,11 | 18 | | Eiderpark | Rendsburg | 2,67 | 3 |
| 52 | Rotmain-Center | Bayreuth | 2,31 | 16 | 187 | Sankt-Annen-Galerie | Brandenburg | 3,14 | 7 | | Remspark | Waiblingen | 2,75 | 4 |
| 53 | City-Galerie | Augsburg | 2,32 | 22 | 187 | Isenburg-Zentrum | Neu-Isenburg | 3,14 | 21 | | Landshut Park | Landshut | 2,75 | 4 |
| 53 | Saarpark-Center | Neunkirchen | 2,32 | 22 | 189 | CCL City-Center | Landshut | 3,17 | 6 | | Einkaufszentrum Gäubodenpark | Straubing | 2,75 | 4 |
| 55 | Shopping Cité | Baden-Baden | 2,33 | 6 | 189 | Drehscheibe / City Point | Bochum | 3,17 | 6 | | City Center | Eisenhüttenstadt | 2,75 | 4 |
| 55 | Blautal-Center | Ulm | 2,33 | 12 | 189 | Forum Gummersbach | Gummersbach | 3,17 | 12 | | Werkstadt | Limburg | 2,75 | 4 |
| 55 | Alexa Shopping- und Freizeitcenter | Berlin | 2,33 | 24 | 189 | Vita-Center | Chemnitz | 3,17 | 6 | | Äppelallee-Center | Wiesbaden | 2,75 | 4 |
| 55 | Ring Center | Offenbach | 2,33 | 6 | 193 | Marktplatz Galerie Bramfeld | Hamburg | 3,18 | 11 | | Kronberg-Center | Essen | 2,75 | 4 |
| 55 | Bethanien Center | Neubrandenburg | 2,33 | 6 | 194 | Leo-Center | Leonberg | 3,19 | 16 | | Kelheimer Einkaufszentrum | Kelheim | 3,00 | 3 |
| 55 | Werre-Park | Bad Oeynhausen | 2,33 | 12 | 195 | Post Galerie | Karlsruhe | 3,20 | 5 | | Krohnstieg-Center | Hamburg | 3,00 | 1 |
| 55 | Münster Arkaden | Münster | 2,33 | 6 | 195 | Müller-Galerie | Reutlingen | 3,20 | 5 | | Galerie Rostocker Hof | Rostock | 3,00 | 4 |
| 55 | Seidnitz-Center | Dresden | 2,33 | 6 | 195 | Park Center Treptow | Berlin | 3,20 | 5 | | Marienplatz Galerie | Schwerin | 3,00 | 4 |
| 55 | NeißePark (ehem. EKZ Königshufen) | Görlitz | 2,33 | 6 | 195 | Lenné Passagen | Frankfurt/Oder | 3,20 | 5 | | BraWO Park | Braunschweig | 3,00 | 3 |
| 55 | Elbe Park | Hermisdorf | 2,33 | 6 | 199 | Löhr-Center | Koblenz | 3,21 | 29 | | Deverpark | Papenburg | 3,00 | 2 |
| 55 | Weimar Atrium | Weimar | 2,33 | 9 | 199 | Europa-Galerie | Saarbrücken | 3,21 | 19 | | Rathaus-Galerie | Dormagen | 3,00 | 2 |
| 66 | Spitzkrug Multi Center | Frankfurt/Oder | 2,36 | 11 | 201 | LuisenForum | Wiesbaden | 3,22 | 9 | | Rodenberg Center | Dortmund | 3,00 | 1 |
| 67 | Ostsee Park Rostock | Lambrechtshagen | 2,38 | 8 | 202 | Thier-Galerie | Dortmund | 3,23 | 26 | | Reschop Carré | Hattingen | 3,00 | 4 |
| 67 | Neustadt-Centrum | Halle/Saale | 2,38 | 8 | 203 | City Point | Kassel | 3,24 | 17 | | Stadtgalerie Hagemeyer | Minden | 3,00 | 1 |
| 69 | Kaufland-Center | Heidelberg | 2,40 | 5 | 204 | Forum Mittelrhein | Koblenz | 3,25 | 12 | | Shopping Galerie | Mönchengladbach-Rheydt | 3,00 | 3 |
| 69 | TeckCenter | Kirchheim/Teck | 2,40 | 5 | 205 | Waterfront | Bremen | 3,26 | 19 | | Kaufland Center | Schönebeck | 3,00 | 3 |
| 69 | Mediterraneo | Bremerhaven | 2,40 | 5 | 205 | Palais Vest | Recklinghausen | 3,26 | 19 | | Elster Forum | Gera | 3,00 | 1 |
| 69 | Forum Duisburg | Duisburg | 2,40 | 15 | 207 | Stadtgalerie | Heilbronn | 3,27 | 11 | | Das Gerber | Stuttgart | 3,25 | 4 |
| 69 | Römerpassage | Mainz | 2,40 | 5 | 208 | Brandenburger Einkaufszentrum Wust | Brandenburg | 3,29 | 7 | | Märkisches Zentrum | Berlin | 3,25 | 4 |
| 69 | PEP Eisenach | Eisenach | 2,40 | 5 | 208 | Hamburger Meile | Hamburg | 3,29 | 21 | | Harburg Arcaden | Hamburg | 3,25 | 4 |
| 75 | Mercado Nürnberg | Nürnberg | 2,42 | 12 | 208 | Stadtzentrum | Schenefeld | 3,29 | 7 | | Rathaus Center | Dietzenbach | 3,25 | 4 |
| 75 | Gera Arcaden | Gera | 2,42 | 12 | 211 | Forum City | Mülheim/Ruhr | 3,30 | 10 | | Königs-Galerie | Kassel | 3,25 | 4 |
| 77 | Columbus Center | Bremerhaven | 2,43 | 7 | 211 | Rheinpark-Center | Neuss | 3,30 | 23 | | Mercator Center | Duisburg | 3,25 | 3 |
| 77 | Mercado Altona-Ottensen | Hamburg | 2,43 | 7 | 213 | Stadtgalerie | Schweinfurt | 3,31 | 16 | | Kurpfalz Center | Mannheim | 3,50 | 4 |
| 77 | Huma Einkaufspark | Sankt Augustin | 2,43 | 14 | 214 | Wilmerdorfer Arcaden | Berlin | 3,36 | 11 | | DuMont-Carré | Köln | 3,50 | 2 |
| 77 | Rathauspassagen | Halberstadt | 2,43 | 7 | 215 | City Rondell | Villingen-Schwenningen | 3,38 | 8 | | Dessau Center | Dessau | 3,50 | 2 |
| 77 | Forum Wetzlar | Wetzlar | 2,43 | 23 | 215 | Tempelhofer Hafen | Berlin | 3,38 | 8 | | Märkische Zeile | Berlin | 3,67 | 3 |
| 82 | Forum Köpenick | Berlin | 2,44 | 16 | 215 | Rhein-Galerie | Ludwigshafen | 3,38 | 21 | | KO-Galerie City Center | Düsseldorfer | 3,67 | 3 |
| 82 | Goethe Galerie | Jena | 2,44 | 9 | 218 | Louisen-Center | Bad Homburg | 3,40 | 5 | | Löwen Center | Leipzig | 3,67 | 3 |
| 84 | Stadt-Galerie | Plauen | 2,47 | 15 | 218 | AZ Center | Isernhagen | 3,40 | 5 | | Mercatura | Aalen | 3,75 | 4 |
| 85 | DEZ | Kassel | 2,48 | 25 | 218 | Lookentor | Lingen | 3,40 | 10 | | Weinheim Galerie | Weinheim | 3,75 | 4 |
| 86 | Neckar Center | Esslingen/Neckar | 2,50 | 6 | 221 | Holsten Galerie | Neumünster | 3,41 | 17 | | Degg's Einkaufspassage | Deggendorf | 3,75 | 4 |
| 86 | Schlössle-Galerie | Pforzheim | 2,50 | 6 | 222 | LP 12 Mall of Berlin | Berlin | 3,42 | 12 | | SchlossGalerie | Rastatt | 4,00 | 3 |
| 86 | Biesdorf Center | Berlin | 2,50 | 6 | 223 | Kaiser-Passage | Worms | 3,43 | 7 | | Dorotheen Quartier | Stuttgart | 4,00 | 1 |
| 86 | Europa-Center | Berlin | 2,50 | 6 | 224 | MyZeil | Frankfurt/Main | 3,44 | 9 | | Motorama Ladenstadt | München | 4,00 | 1 |
| 86 | Rathaus-Center Pankow | Berlin | 2,50 | 12 | 225 | Forum Steglitz | Berlin | 3,45 | 11 | | Einkaufspark Regen | Regen | 4,00 | 2 |
| 86 | Schönhauser Allee Arcaden | Berlin | 2,50 | 16 | 226 | Marshall | Ludwigsburg | 3,47 | 15 | | Marktplatz Center Hellersdorf | Berlin | 4,00 | 2 |
| 86 | Spandau Arcaden | Berlin | 2,50 | 14 | 227 | Schloss Arkaden | Heidenheim | 3,50 | 8 | | Neues Kranzler Eck | Berlin | 4,00 | 1 |
| 86 | Hürth-Park | Hürth | 2,50 | 26 | 227 | Neumarkt Arkaden | Meißen | 3,50 | 6 | | Schloss-Straßen-Center | Berlin | 4,00 | 1 |
| 86 | Lausitz-Center | Hoyerswerda | 2,50 | 10 | 229 | Mercaden | Böblingen | 3,54 | 13 | | Spree Center Hellersdorf | Berlin | 4,00 | 3 |
| 86 | Herold-Center | Norderstedt | 2,50 | 12 | 230 | Forum Hanau | Hanau | 3,55 | 11 | | Spree Galerie | Cottbus | 4,00 | 2 |
| 86 | Thüringen Park | Erfurt | 2,50 | 16 | 231 | Q6 Q7 | Mannheim | 3,56 | 9 | | Citti-Park | Rostock | 4,00 | 2 |
| 97 | Weserpark | Bremen | 2,52 | 25 | 232 | Skyline Plaza | Frankfurt/Main | 3,58 | 19 | | StadtGalerie | Datteln | 4,00 | 2 |
| 98 | Minto | Mönchengladbach | 2,55 | 20 | 233 | Taunus Carré | Friedrichsdorf | 3,60 | 5 | | Mercaden | Dorsten | 4,00 | 2 |
| 99 | City-Galerie Wolfsburg | Wolfsburg | 2,56 | 16 | 234 | Rahlstedt Center | Hamburg | 3,63 | 8 | | Sevens | Düsseldorfer | 4,00 | 1 |
| 100 | City Center Bergedorf | Hamburg | 2,58 | 12 | 235 | K in Lautern | Kaiserslautern | 3,65 | 17 | | Brücken-Center | Remscheid | 4,00 | 3 |
| 100 | Europa Passage | Hamburg | 2,58 | 12 | 236 | | | | | | | | | |

Paderborn hat das beste Shoppingcenter

» Fortsetzung von Seite 1

Ankermieter ist Edeka mit rund 11.000 m² Mietfläche. In dem Center mit rund 40 Geschäften und 2.400 kostenlosen Parkplätzen hat sich in den letzten Jahren viel getan. 2012 erhielt der Börde Park Anschluss an das Straßenbahnnetz von Magdeburg. 2016 begann die Umwandlung eines leer stehenden Praktiker-Baumarkts in 20 neue Geschäfte. Dort zogen u.a. Spiele Max, Douglas, Hüssel, Das Depot und Nanu Nana ein. Auch ein Foodcourt mit sieben Gastronomiebetrieben wurde gebaut. „Wir haben uns vom Fachmarktzentrum zum Fachmarktzentrum mit Shoppingcharakter entwickelt“, fasst Centermanagerin Sylvana Weigelt die Entwicklung zusammen.

Auf dem letzten Platz von 259 Centern, die in die Wertung kamen (mindestens fünf Mieterennennungen), findet sich das Wiesbadener Liliencarré (4,60) wieder. Das äußerlich ansprechende Einkaufszentrum mit einer kreisförmigen Ladenstraße eröffnete 2007, enttäuschte aber die Erwartungen. Nach der Insolvenz der Betreibergesellschaft und dem Verkauf an einen angelsächsischen Investor wird das Liliencarré seit längerer Zeit umgebaut. Der neue Ankermieter, ein großer Rewe-Markt, ist bereits eingezogen.

Eine ähnliche Planung - Umwandlung eines Shoppingcenters in einen großen Nahversorgungsstandort - verfolgt Presseberichten zufolge der Eigentümer der Aachen Arkaden (4,56). Das 2008 eröffnete Center im Stadtteil Rothe Erde ist Dauergast im Tabellenkeller des SCPR und steht in diesem Jahr auf dem vorletzten Platz. Drittlletzter ist das MEP in Meppen (4,33). Beim Blick ans Ende des Rankings zeigt sich, dass dort fast ausschließlich jüngere Center stehen.

Auffällig ist, wie unzufrieden die Mieterschaft im Milano (2,33) und in Cannes (2,39) zu sein scheint. Das Center bekam 2015 bei der Handelsimmobilienmesse MapiC in Cannes den Preis als weltweit bestes neues Einkaufszentrum. Viel Geld scheinen die Händler, die am SCPR teilgenommen haben, an dem Prestige-standort allerdings nicht zu verdienen. Die Bewertungen haben sich zwar gegenüber 2017 leicht verbessert, reichen aber nur für Platz 243. Betreiber ECE kann die schlechten Noten für das Milano eigenem Bekunden zufolge nicht nachvollziehen. „Wir sind sehr zufrieden mit der Entwicklung und die meisten Mieter sehen das nach unserer Erfahrung auch so. Die Frequenzen und Umsätze im Milano sind nach wie vor stabil und auf



Das Olympia-Einkaufszentrum in München leidet noch immer unter dem Frequenzverlust infolge des Amoklaufs 2016. Quelle: ECE

einem sehr zufriedenstellenden Niveau“, heißt es von der Pressestelle auf Anfrage der Immobilien Zeitung (IZ). Vermutlich hätten sich im Milano vor allem die „wenigen unzufriedenen“ Mieter am SCPR beteiligt, erklärt ECE. Zudem sei das Ergebnis mangels Teilnehmerzahl kaum repräsentativ. „Im vergangenen Jahr haben sich lediglich 24 von insgesamt 200 Mietern, also gerade einmal 12%, geäußert.“ 2018 gaben 27 Mieter dem Milano eine Note.

Generell zeigt sich auch in diesem Jahr, dass außerstädtische Objekte mit vielen kostenlosen Parkplätzen und einem Angebotschwerpunkt bei Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Drogerieartikel etc.) von den Mietern tendenziell bessere Noten bekommen als die urbanen Shoppingmalls mit hohen Mietkosten, kostenpflichtigen Parkplätzen und vielen Läden mit einem Mode- und Lifestyle-Sortiment. Bestes Center der Kategorie „Urban Mall“ sind die Schloss-Arkaden in Braunschweig (2,07). Übrigens: Die Center von Metro-ECE (MEC), die einen Schwerpunkt im Lebensmitteleinzelhandel haben, bekommen inzwischen bessere Noten (2,69), als die des Schweserunternehmens ECE (2,78), das für das klassische Shoppingcenter mit einem umfangreichen Textilangebot steht.

Auch das am besten benotete Center des französischen Immobilienkonzerns Unibail-Rodamco, der Kaufpark Eiche (1,94) in Ahrenfelde bei Berlin, lebt maßgeblich von der Frequenz eines großen Lebensmittelmarkts. Der Kaufpark schneidet 0,7 Punkte besser ab als das ebenfalls von Unibail gemanagte Centro Oberhausen, in dem laut SCPR die höchsten Mieten aller deutschen Einkaufszentren gezahlt werden (siehe dazu im Kasten „Mehrheit gegen Sonntagsverkauf“).

Die Aufsteiger des SCPR 2018 heißen Baultal-Center Ulm (+1,05) und Neefepark Chemnitz (+1,0). Beide haben sich gegenüber 2017 um eine Note verbessert. Das Center,

das sich im Vergleich zu 2012 am stärksten verbessert hat, ist der Börde Park (+1,43). Es folgen das Komm in Offenbach (+1,40), das Teck-Center in Kirchheim/Teck (+1,27) sowie in Berlin das Biesdorf-Center (+1,17). Bester Neueinsteiger ist das Bethanien-Center in Neubrandenburg (2,33), das allerdings bereits seit den 1990er Jahren in Betrieb ist. Bester Neubau ist die 2016 eröffnete Emsgalerie in Rheine (2,89).

Die Absteiger des SCPR 2018 sind das Stern-Center in Sindelfingen (-0,88) und die Schloss-Arkaden in Heidenheim (-0,83). Im Zeitraum 2012 bis 2018 haben die Schloss-Arkaden (-1,25), die Potsdamer Platz Arkaden in Berlin (-1,23), der Anger 1 in Erfurt (-1,05) und der City-Point in Kassel (-1,01) in der Mietergunst am meisten verloren.

Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang die negative Entwicklung des Olympia-Einkaufszentrums (OEZ) in München. Das OEZ war im Jahr 2012 mit 2,11 noch das Münchner Einkaufszentrum, das bei den Mietern am höchsten im Kurs stand. Auch in den Jahren danach bekam die altegediente Einkaufsstätte stets tadellose Bewertungen. Das änderte sich schlagartig nach dem 22. Juli 2016, als ein Schüler bei einem Amoklauf vor und im OEZ neun Menschen tötete. Nach Angaben der Betreiberfirma ECE hat sich die Besucherfrequenz im OEZ seit der Bluttat zwar wieder erholt, erreicht aber auch zwei Jahre danach noch nicht wieder das Niveau früherer Zeiten. Dazu kommt, dass viele Mieter wohl ungeduldig auf den Beginn eines angekündigten Refurbishments warten. Inzwischen steht das OEZ im Centeranking mit der Note 2,96 auf Platz 172. Das ist der schlechteste Platz für ein Münchner Center (das Mira kam 2018 nicht in die Wertung). Platz eins in der bayerischen Landeshauptstadt belegen die Riem Arkaden (2,17). In Hamburg bekommt das Tritarg Center (1,80) die besten Noten, die rote Laterne trägt die Hamburger Meile (3,29).

Beim Blick auf das mit Einkaufszentren zugeplatterte Berlin zeigt sich das vertraute Bild: Die besten Bewertungen (2,33) bekommt das Alexa, auch wenn der rosa Bunker gegenüber 2012 nicht unerheblich an Mieterzufriedenheit eingebüßt hat (-0,59). Es folgen das Forum Köpenick (2,44) und das Biesdorf-Center (2,50). Schlusslicht sind die Neukölln-Arcaden (4,17). Keines der 32 im SCPR vertretenen Hauptstadt-Center schneidet mit

Ein Beitrag aus dem

RECHERCHE-NETZWERK DER IZ

Im Rahmen eines Kooperationsprojekts arbeiten die Fachredaktionen von Immobilien Zeitung und TextilWirtschaft zusammen. Vorliegendes Thema wurde von Christoph von Schwanefflug (IZ) und Jörg Nowicki (TW) betreut und erscheint mit unterschiedlichen Schwerpunkten in beiden Medien. Im Ranking der größten deutschen Fachzeitschriften liegt die TW auf Platz 3.

einer eins vor dem Komma ab. Mit der Note 2,95 liegt Berlin auf dem vorletzten Platz des Bundesländer-Rankings.

Interessant ist die Länderperspektive dieses Jahr aber noch aus einem anderen Grund. Erstmals beim SCPR nehmen die fünf ostdeutschen Bundesländer geschlossen die ersten fünf Plätze ein. Angeführt wird die Tabelle von Mecklenburg-Vorpommern (2,30), auf den Plätzen folgen Thüringen (2,35) und Brandenburg (2,45). Aus der alten Bundesrepublik punkten Bayern und Schleswig-Holstein (jeweils 2,66) am höchsten. Schlusslicht ist Rheinland-Pfalz (3,16), das zugleich das einzige Bundesland ist, bei dem die Durchschnittsnote aller Center zusammengezogen schlechter als 3 (befriedigend) ist.

Allgemein lässt sich sagen, dass größere Center bessere Noten bekommen als kleinere und ältere besser ankommen als jüngere.

Über 40.000 m² Mietfläche liegt die Durchschnittsnote bei 2,64, unter 20.000 m² bei 2,95. Die zwischen 1991 und 2000 eröffneten Center (2,52) rangieren fast eine halbe Note vor den zwischen 2001 und heute ans Netz gegangenen (2,99). Das am schlechtesten bewertete Center, das noch aus den 1960er Jahren stammt, ist das Nordwestzentrum in Frankfurt (2,76).

Aus dem allgemeinen Teil der Umfrage lässt sich entnehmen, dass der filialisierte Einzelhandel in der Mehrheit nach wie vor auf Ladenexpansion setzt. Die SCPR-Teilnehmer planen im Schnitt die Eröffnung von 7,3 neuen Geschäften innerhalb der kommenden zwölf Monate. Dem stehen 3,7 geplante Schließungen gegenüber. Allerdings gibt die Zahl der geplanten Eröffnungen seit 2015 (13) jedes Jahr zurück.

Ein Thema bleiben die Besucher- und Kundenfrequenzen. Eine Mehrheit (53,7%) berichtet von einer nachlassenden Besucherfrequenz im Center. 60 von 95 Unternehmen führen inzwischen Frequenzmessungen im Laden durch. Einen klaren Rückgang der Kundenfrequenzen (Personen, die in einem Laden etwas einkaufen) lässt sich aus dem SCPR aber nicht ableiten. 26,3% der Teilnehmer, und damit die größte Gruppe, sagen, dass sie 2018 genauso viele zahlende Kunden im Laden hatten wie 2017. cvs

Die Druckfassung des SCPR 2018 mit allen Ergebnissen kann ab Ende Oktober über www.iz-shop.de bestellt werden. Das Werk kostet 450 Euro plus Mehrwertsteuer. Einen Bericht über das Betreiberanking des SCPR 2018 lesen Sie in der IZ 40-41/18.

Mehrheit gegen Sonntagsverkauf

Weitere Ergebnisse des Shoppingcenter Performance Report (SCPR) 2018:

- 59,6% sind gegen eine generelle Freigabe des Sonntags als Verkaufstag, 35,1% sprechen sich dafür aus.
- Als Center mit der höchsten Miete in Deutschland nennen 30,4% der Teilnehmer das Centro Oberhausen. Alsteral Einkaufszentrum in Hamburg (11,6%) und Alexa in Berlin (10,1%) folgen.
- Als das spannendste Centerprojekt der kommenden Jahre bezeichnen 34,5% das Überseequartier in Hamburg. Ebenfalls häufig genannt: das Cano in Singen (24,1%) und die Dreiländergalerie in Weil am Rhein (10,3%). cvs

Die Mieter testen ihre Macht

Mietsenkungen sind das große Tabuthema bei Centerbetreibern. Doch sie finden statt. Dem Shoppingcenter Performance Report (SCPR) 2018 zufolge haben fast 80% der Mieter in Einkaufszentren die Miete nachverhandelt. Sie erreichten Reduzierungen von über 20%.

Die Miete ist für Händler der drittgrößte Kostenblock nach Wareneinsatz und Personal. Von 100 Euro

Umsatz werden grob geschätzt 8 bis 10 Euro für Raumkosten kalkuliert. Weil die Personalkosten als ausgereizt gelten, setzen Filialun-

ternehmen darum mit Vorliebe bei diesem Posten an, wenn eine ernste Schließlage droht und Geld gespart werden muss. Bei vielen Sanierungen im Textileinzelhandel der jüngeren Zeit (SinnLeaves, Esprit, Gerry Weber, Tom Tailor) spielten Mietsenkungen eine wichtige Rolle.

Dieses Ergebnis kommt darum nicht völlig überraschend: 76,8% der Teilnehmer am SCPR 2018 haben innerhalb der letzten zwölf Monate Mietnachverhandlungen für einen oder mehrere Shops geführt. Rund 30% erklären, ihre Miete bis zu 10% gesenkt zu haben, 26% konnten sie um 11% bis 20% drücken, 23% sogar um mehr als 20% (siehe Tabelle „Händler drücken Mieten“). Joachim Will, Inhaber der Gutachterfirma ecostra und Initiator des SCPR, spricht von der „eigentlichen Sensation“ der 2018er-Erhebung. „Es zeigt sich, welchem enormen Druck die Centerbetreiber derzeit ausgesetzt sind. Ich vermute, dass die Mietreduzierungen im Umfeld des SCPR beginnen. Je weiter unten im

Ranking ein Center steht, desto sicherer stehen die Mieter beim Eigentümer auf der Schwelle.“

„Heute erwartet in Verhandlungen jeder Mieter, dass die Miete sinkt, egal ob der Laden läuft oder nicht“, bestätigt Kay Brahmst, Geschäftsführer der Firma BCM Center Management. BCM gehört zur Unternehmensgruppe Hermann Friedrich Bruhn und betreibt in Norddeutschland mehrere Einkaufszentren. Brahmst zufolge muss der Centerbetreiber zunächst herausfinden, „ob die Lage des Mieters tatsächlich angespannt ist oder ob er einfach nur mehr über haben möchte“. Dabei seien die regelmäßigen Umsatzmeldungen des Mieters hilfreich. Bei BCM erfolgten diese vierteljährlich. Dennoch seien die Gespräche manchmal schwierig. „Bei hohen Verlusten ist der Mieter hoch aufgelaufen. Ist er dagegen im Center grundsätzlich erfolgreich, hat man eine ganz andere Basis und spricht auf Augenhöhe.“

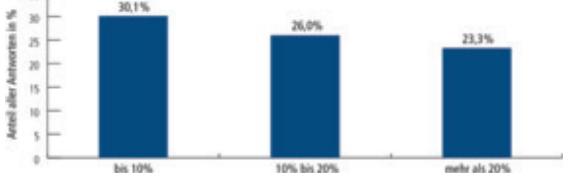
Je stärker ein Standort, desto schwerer sind Mietsenkungen durchzusetzen. Beim Südring-Center Paderborn, Spitzenreiter des SCPR 2018, brauchen Händler wohl gar nicht erst zu fragen. „Es gab einen einzigen Versuch, den wir freundlich zurückgewiesen haben“, berichtet Steffen Richert, Geschäfts-

führer der Betreiberfirma Klingenthal Südring. Auch der Börde Park Magdeburg (Platz drei) musste laut Management, als 2017 viele Verträge zur Verlängerung anstanden, nicht mit der Miete nach unten gehen - im Gegenteil. Als Esprit dagegen 2017 in einem Laden in das Loop5 in Weiterstadt zurückkehrte, lag die Mietbelastung zuverlässigen Quellen zufolge um 60% niedriger als beim Abschluss des ersten Vertrags 2009.

Mietsenkungen sind kein Thema, über das Centerbetreiber öffentlich gerne sprechen. Zu groß ist die Furcht, bei anderen Mietern Begehrlichkeiten zu wecken. Verbessert sich jedoch ein Center beim SCPR sprunghaft, liegt die Vermutung nahe, dass die erhöhte Mieterzufriedenheit mit einer Mietsenkung erkauft wurde. Beispiel Wilhelm Galerie Ludwigsburg. Das Einkaufszentrum verbesserte sich ohne erkennbaren Grund 2014/2015 von Note 2,83 auf 1,67. Just in dieser Zeit ging das Konkurrenzobjekt Marstall in die Vermietung und in der Wilhelm Galerie standen drei große Mietverträge zur Verlängerung an. Centerbetreiber Multi bestreut damals, den Mietern ein Bleiben in der Wilhelm Galerie mit einer Mietsenkung schmackhaft gemacht zu haben. Die bessere Bewertung habe mit dem Centermanagement zu tun, hieß es. cvs

Vier von fünf Händlern drücken die Mieten*

Shoppingcenter Performance Report (SCPR) 2018



*Die Differenz zu 100% ergibt sich durch die Antworten „keine Angabe“. Der der Grafik zugrunde liegende Frage lautete, um wie viel Prozent die Umsatzeinlöser in den vergangenen zwölf Monaten für einen oder mehrere ihrer Shops in Nachverhandlungen die Miete senken konnten. Die Prozentangaben bezeichnen den jeweiligen Anteil an allen Antworten. © Immobilien Zeitung; Quelle: Shoppingcenter Performance Report (SCPR) 2018