

## Was bedeutet der Shutdown für Shopping Places?

---

 [retailreport.at/standortmarkt-berichtet-ueber-entwicklungen-des-handels-krise](https://retailreport.at/standortmarkt-berichtet-ueber-entwicklungen-des-handels-krise)

# #retailREPORT

## DAS ÖSTERREICHISCHE PORTAL FÜR DEN HANDEL

Mag. Hannes Lindner von Standort+Markt berichtet laufend über die Entwicklungen der Shopping Places in Österreich anhand von Corona-Shutdown.

### **Ein ganzer Tag Shutdown in Österreich – was bedeutet dies umsatztechnisch für die „Shopping-Places“ des Landes?**

Objektive Information ist das Gebot der Stunde. Um allfälliger Panik, aber auch einem gefährlichen Schönreden der Situation im Einzelhandel vorzubeugen, sehen wir von Standort+Markt uns aufgrund unserer einzigartigen Datenbasis zu den Shopflächen in Österreich verpflichtet, in mehreren Wellen unsere Analysen zur momentanen Verfassung der „Shopping Places“ \*\* der Öffentlichkeit in aggregierter Form zugänglich zu machen.

### **Umsatzverlust aus der Sicht der österreichischen Shoppingcenter. Gibt es eine Prognose?**

Unseren ersten Research-Schwerpunkt haben wir in den letzten Tagen auf die Frage des voraussichtlichen täglichen Umsatzrückgangs bei den Shopflächen in Shopping Center, aber auch ausgewählten Innenstädten gerichtet. Auf Basis unserer gerade in Fertigstellung befindlichen S+M Dokumentation Shopping Center Österreich 2019/20 gibt es in Österreich 242 Shopping Center mit insgesamt 4,07 Mio. m<sup>2</sup> vermietbarer Shopfläche, davon 141 Shopping Malls und 101 Retail Parks. Der jährliche Bruttoumsatz dieser 242 Center lag im Jahr 2019 bei rund 13,0 Mrd. € (vorläufiger Wert), der von gut 8700 Shops erwirtschaftet wird.

In unserem GIS System haben wir jede einzelne Shopfläche verortet, mit Nutzungen belegt und Kennziffern zur groben Abschätzung des einzelbetrieblichen Umsatzes hinterlegt. Damit ist es uns möglich, bereits heute einen Ausblick über den wahrscheinlichen tagesdurchschnittlichen

Umsatzentgang im Zuge der verordneten Schließung von Shopflächen in Österreichs Einkaufszentren zu ermitteln. Das Ergebnis des sehr umfangreichen Datengerüsts stellt sich – vorläufig, also ohne Berücksichtigung weiterer Spezifika wie etwa Wochenganglinien, Saisonen oder Zwickeltage -, wie folgt dar:

Aus obiger Tabelle geht hervor, dass von den rund 4,1 Mio. m<sup>2</sup> Shopfläche in den österreichischen Einkaufszentren etwa 77%, damit rund 3,1 Mio. m<sup>2</sup> Shopflächen im Zuge der Regierungsmaßnahmen geschlossen bleiben müssen. Auf Basis des Vorjahresbruttoumsatzes (rund 13,0 Mrd. €) dieser Zentren lässt sich für 300 Öffnungstage ein erster theoretischer tagesdurchschnittlicher Umsatzsollwert für sämtliche Shopflächen in den österreichischen Einkaufszentren ermitteln. Dieser Sollwert liegt bei 43,3 Mio € täglich. Tatsächlich wird aber nur 31,5% des Umsatzes erzielt. Täglich gehen den Shopbetreibern in österreichischen Einkaufszentren damit aufgrund des Shutdown 68,5% des Umsatzes, das sind 29,7 Mio. € (brutto), verloren.

Interessant und nachvollziehbar dabei ist, dass Retail-Parks aufgrund ihres deutlich stärker auf die primäre Nahversorgung ausgerichteten Mix von den Umsatzverlusten deutlich schwächer betroffen sind als Shopping Malls. Insbesondere größere Malls mit hohem Bekleidungsanteil haben hier besonders zu kämpfen. Aber nicht nur die Umsätze der Händler bleiben aus, auch die Mieten in den Centern wollen bestritten werden: geht man (konservativ) von einer Netto-Monatsmiete bei Shopping Malls im Österreich-Durchschnitt von € 25,- /m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche und Betriebskosten von € 8,-/m<sup>2</sup> aus, so kosten die zwangsgeschlossenen Flächen monatlich in Summe knapp 76 Mio € (netto). Bei Retail Parks setzen wir eine Durchschnittsmiete von netto € 12,5/m<sup>2</sup> monatlich und Betriebskosten von € 2,0 /m<sup>2</sup> an, womit in Fachmarktzentren die nicht nutzbaren Flächen monatlich mit insgesamt 12,0 Mio € zu Buche schlagen. In Summe stehen damit monatlich knapp 90 Mio € Kosten im Raum, um die wohl zukünftig trefflich diskutiert wird, wer sie zu begleichen hat.

Welcher Ausblick ergibt sich?

Es ist evident, dass der Shutdown sowohl Shopbetreiber, als auch Centereigentümer auf eine harte Probe stellt. Das Konfliktpotential (Mietpreisdiskussion) war schon vor „Corona“ hoch, primär entfacht durch Umsatzverschiebungen vom stationären Handel zum Distanzhandel. Und jetzt noch Corona. Wer erfährt Unterstützung? Wer zahlt die Zeche? Wir von Standort + Markt sehen uns als kommunikatives und analytisches Bindeglied zwischen Handel und Immobilienwirtschaft und hoffen, mit dieser ersten Aufbereitung einen objektiven, versachlichenden Beitrag geliefert zu haben.

Unser nächster Research-Beitrag wird sich mit den aggregierten Umsatzverlusten je Shutdown-Tag über alle österreichischen Shopping-Places hinweg (Cities, Shopping Malls, Retail Parks und sonstige Fachmarkttagglomerationen) auseinandersetzen. Die ersten Ergebnisse dazu sollten nächste Woche vorliegen. Ein Vorgeschmack über die mögliche Dimension lässt sich schon heute aus dem Bereich der Gastronomie ableiten: Geht

man in der österreichischen Gastronomie zwischen Bodensee und Neusiedlersee von einem Netto-Umsatzvolumen von rund 11,5 Mrd € (Jahr 2019) aus, dann liegt der wahrscheinliche Netto-Umsatzentgang alleine in der Gastronomie (bei einem Ansatz von 300 Öffnungstagen) bei täglich 38,3 Mio €. Die aggregierten Österreich- Werte zum täglichen Umsatzrückgang über sämtliche Shopping-Places hinweg werden daher weitere, wichtige Klarheit zum voraussichtlichen Umsatzentgang in diesen schwierigen Zeiten bringen.

\* Wer die Umsatzverluste für die einzelnen Shopping-Center beziehen möchte, bitte an Standort+Markt wenden.

\*\* Als Shopping Places verstehen wir die wichtigsten Handelsagglomerationen in Österreich, angefangenen bei den traditionellen Hauptgeschäftslagen in den Cities, genauso aber Shopping Malls, Retail Parks und Fachmarkttag- glomerationen. Da wir seit 1988 diese unterschiedlichen „Shopping Places“ dokumentieren (und beraten), stehen uns hier umfangreiche, aktuelle Daten zur Verfügung.