

# Studie: Das kostet jeder Schließtag die Shoppingcenter

[handelszeitung.at/handelszeitung/studie-das-kostet-jeder-schliesstag-die-shoppingcenter-195223](https://handelszeitung.at/handelszeitung/studie-das-kostet-jeder-schliesstag-die-shoppingcenter-195223)



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 8.700 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:

In Österreich gibt es 242 Shopping Center/Malls/Retail Parks mit 8.739 Shops auf einer Fläche von 4,07 Mio. m<sup>2</sup>, die im Normalfall rund 43,3 Mio. Euro pro Tag an Umsatz machen. Derzeit sind 77 Prozent der Fläche geschlossen, was einem **täglichen Umsatzverlust von 29,68 Mio. Euro** entspricht.

## Varianz nach Branchen

---

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 setzten 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.

## Praxisbeispiel Auhofcenter

---

Das rund 53.400 m<sup>2</sup> Shopfläche umfassende Center erzielte 2019 gemäß unseren Einschätzungen einen jährlichen Bruttoumsatz von rund 190 Mio €. Lediglich 7.000 m<sup>2</sup> Shopfläche (13% der gesamten vermietbaren Fläche) sind derzeit noch in Betrieb, der überwiegende Teil der Shopflächen (87%) musste temporär schließen. Unsere ersten Berechnungen ergeben, dass der tägliche Sollumsatz (brutto) der Shopbetreiber des Auhofcenters in der Höhe von € 630.000,- im Zuge des Shutdown deutlich verfehlt wird, im günstigsten Fall rechnen wir derzeit mit einem durchschnittlichen Tagesumsatz von € 125.000,- (brutto). Der durch den Shutdown verursachte **tägliche, durchschnittliche Umsatzverlust im Auhofcenter liegt damit bei voraussichtlich 0,5 Mio €**, davon entfällt etwa die Hälfte auf den Modebereich.

## Praxisbeispiel Grazer City

---

Die Shopflächen (Einzelhandel, Gastronomie, konsumnahe Dienstleistungen) in der City von Graz belaufen sich in A-, B- und C-Lage auf insgesamt 175.400 m<sup>2</sup> (reine Verkaufsfläche ohne Lager und Sozialräume), das jährliche Brutto-Umsatzvolumen auf dieser Fläche lag unseren Analysen zufolge zuletzt (2019) bei gut 790 Mio €. Der Umsatz jener Branchen, die von der verordneten Schließung betroffen sind, liegt jährlich bei rund 670 Mio €. Shopflächen im primären Versorgungsbereich (u.a. Lebensmittelhandel, Drogerien, Apotheken, Trafiken, Tierfutteranbieter) erzielten (ohne die Umsätze von Post

und Banken) in der City von Graz zuletzt (2019) rund 125 Mio €. Bei rund 300 Ladenöffnungstagen liegt damit der **voraussichtlich durchschnittliche Brutto-Umsatzverlust in der City von Graz bei 2,2 Mio € pro Tag**.

Die Umsatzrückgänge sind natürlich lagendifferenziert zu sehen: Besonders stark betroffen von den Umsatzrückgängen ist die A-Lage in der City von Graz. Dort werden knapp 50% der gesamten Umsätze in der Innenstadt erzielt, aufgrund des niedrigen Kurzfristbedarfsanteils liegt für diese Zone der zu erwartende durchschnittliche **Umsatzrückgang je Shutdown-Tag bei 89%**. Anders in der C-Lage (u.a. Annenstraße), die einen stärker nahversorgungsorientierten Mix aufweist, zwar lediglich einen Umsatzanteil von gut 10 % an der gesamten Grazer City hält, aber dafür „nur“ mit täglichen Umsatzrückgängen in der Höhe von 65 % konfrontiert ist. Der Modehandel (Textilien einschließlich Schuhe) in der gesamten Grazer City verliert je Shutdown-Tag einen Umsatz von knapp 0,8 Mio € (brutto).

## Fazit & Ausblick

---

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 ÖsterreichWerte zum täglichen Umsatzrückgang über sämtliche Shopping-Places hinweg werden daher weitere, wichtige Klarheit zum voraussichtlichen Umsatzentgang in diesen schwierigen Zeiten bringen.

Quelle: Standort + Markt Beratungsges.m.b.H, [www.standort-markt.at](http://www.standort-markt.at)