

<https://www.leadersnet.at/news/48852.jeder-lockdown-wirkt-wie-ein-amazon-foerderprogramm.html>

"Jeder Lockdown wirkt wie ein Amazon-Förderprogramm"

[OLN News, Handel, Finanz & Immo, Coronavirus](#) ;| 25.02.2021

Corona sorgt für Erdbeben im Einzelhandel: Remax Commercial zeichnet ein Bild der Lage.



Stefan Krejci Remax © Commercial Austria

Eine ernüchternde Bilanz kann für den Einzelhandel im Jahr 2020 gezogen werden. Die Corona bedingten Lockdowns haben bereits erste massive Auswirkungen nach sich gezogen. Laut österreichischem Handelsverband haben sich die Gesamtumsätze im stationären Einzelhandel von 76,6 Milliarden auf 74,5 Milliarden Euro nominell um ca. 2,9 Prozent reduziert. Unter Berücksichtigung der Inflation fällt das Minus mit 4,2 Prozent noch deutlicher aus.

Ein großer Anteil davon kommt auch durch das massiv reduzierte Weihnachtsgeschäft zustande, das 2020 um rund 2,2 Mrd. Euro (minus zehn Prozent zu 2019) geringer ausgefallen ist. Das Minus im stationären Handel hat sich laut Untersuchungen des Handelsverbandes und des Wirtschaftsforschungsinstituts großteils auf das Internet verlagert. Dies zeigen auch Daten aus dem Weihnachtsgeschäft 2020, welches mit 6,25 Milliarden Euro "nur" rund 2,4 Prozent unter dem Wert aus 2019 (6,4 Milliarden Euro) gelegen hat.

Verlagerung zum Online-Handel steigert Insolvenzfälle im stationären Handel

Der Online-Handel ist laut WiFo im Jahr 2020 um rund 17 Prozent gewachsen und hat erstmals einen Anteil von mehr als elf Prozent am Gesamtumsatz erreicht. Diese Verlagerung hat dazu geführt, dass seit Ausbruch der Corona-Pandemie zehn Prozent der österreichischen Händler ihren Betrieb schließen mussten. Der KSV geht in seiner aktuellen Schätzung für das Jahr 2020 von einer Reduktion der Insolvenzfälle in Österreich um rund 40 Prozent zum Vorjahr aus.

Das bedeutet, dass in der größten Wirtschaftskrise seit dem zweiten Weltkrieg gerade einmal 3.000 Unternehmen in die Insolvenz geschlittert sind. "Es ist ein durchaus realistisches Szenario, dass mit Fortdauer der Krise und/oder mit dem Auslaufen der Hilfspakete ein Nachholeffekt eintreten wird, der vor allem den stationären Einzelhandel und den für den Handel so wesentlichen Teil der Gastronomie besonders hart treffen kann", schätzt Stefan Krejci, von Remax Commercial Austria.

Lebensmittel, Drogerie, Baumärkte und Sport als positive Umsatztreiber

Fest steht bereits, dass es bei der Umsatzentwicklung gravierende Unterschiede zwischen den betroffenen Branchen gibt. Diese Unterschiede schlagen dann durch auf die verschiedenen Standortkonzepte: Profiteure der Corona-Krise sind

grundsätzlich all jene Branchen, die wenig bis gar nicht von den Lockdown-Maßnahmen der Regierung betroffen sind. Dazu zählen vor allem der Lebensmittelhandel und Drogeriebetriebe, aber auch Baumärkte und Sportartikelhändler, die – wenn offen – gestürmt wurden und auch mit dem Online-Business einiges abfangen konnten.

Auf Vermieterseite werden nach der Einschätzung des Beratungsunternehmens Standort+Markt wohl am meisten die EKZ-Betreiber betroffen sein, da der Anteil der durch den Lockdown betroffenen Branchen in den Einkaufszentren naturgemäß am höchsten ist.

Corona als Standort-Chancenbringer und "Brandbeschleuniger" für B- und C-Lagen

Gleiches gilt aber auch für Vermieter in zentralen Lagen. Daher bestehen für innovative und neue Konzepte realistische Chancen, an gute Standorte in zentralen Lagen zu kommen, die sonst nicht frei geworden wären. Als Beispiel dafür nennt Krejci die Neueröffnung von der Burgerkette "Five Guys" im Jänner 2021 am Wiener Graben.

Absolute Top-Lagen werden jedoch im ersten Schritt kaum von der Krise getroffen sein. Durch deren Attraktivität ist es für diese Standorte immer leichter, neue Konzepte zu gewinnen – da hat auch Corona keinen Einfluss. "Wir sehen aktuell noch keine gravierenden Auswirkungen in Bezug auf Leerstand in den Top-Innenstadtlagen und das quer über Österreich, obwohl sich das Mietniveau leicht reduziert hat. Klar ist jedoch auch, dass für B- und C-Lagen Corona ein Brandbeschleuniger in Bezug auf Leerstände sein wird", erläutert Krejci. "Das wird vor allem für innerstädtische Ortskerne zu neuen Herausforderungen führen".

Reduzierte Möglichkeiten für Umnutzungen

Bei der Nachverwertung ehemaliger Handelsimmobilien kommt es zukünftig noch mehr als bisher auf entsprechende Kreativität bei den Umnutzungen an. Die dann aber – wenn sie gut umgesetzt werden – auch zu entsprechend attraktiven Renditen führen können. Wobei sich das Spektrum an Möglichkeiten durch die Corona-Krise wohl zumindest kurzfristig reduzieren wird.

"Gastronomie, Sport und Wellnessangebote aber auch öffentliche Einrichtungen spielen eine wichtige Rolle bei möglichen Umnutzungen. Das sind aber Branchen, die gerade jetzt besonders hart betroffen sind, weshalb abzuwarten bleibt, inwieweit diese Branchen auch weiterhin Treiber und Nutznießer von Umnutzungen sein werden", meint Raimund Baumgarten, Remax Commercial, Experte für Hotel & Gastronomie.

Fachmarkttagglomerationen als mögliche Profiteure

Mögliche Profiteure der Krise könnten Fachmarkttagglomerationen sein, deren Mietermix besonders auf Güter des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Drogerie, Apotheken, Tierbedarf, etc.) ausgelegt ist – allesamt Branchen, die von Lockdown-Maßnahmen weniger betroffen sind. Gleichzeitig können FMZs den Händlern oftmals eine effektivere Betriebskostenstruktur anbieten als klassische Einkaufszentren.

In diesem Segment gab es 2020 auch vereinzelt Neueröffnungen, wie beispielsweise die "Arena Mattersburg" (7.500 Quadratmeter), eine erste Teilfläche im "Frunpark" in Parndorf (XXL Sport mit ca. 3.200 Quadratmeter), oder das "FMZ Seewalchen" und das "FMZ Stockerau". Außerdem expandierte das "MEZ Amstetten" um rund 3.500 Quadratmeter auf insgesamt knapp 7.000 Quadratmeter. Auch diese Erweiterung ging im Herbst 2020 vollvermietet in Betrieb.

Kaum Neuzugänge in der Handelslandschaft – aber nach wie vor ausgewählte Expansion

Im Jahr 2020 kam es auf Händlerseite zu keinen größeren Neueintritten in Österreich. Davon unbenommen zeigen sich die Profiteure der Corona-Krise nach wie vor – wenn auch sehr ausgewählt – expansionslustig. Der Lebensmittelhandel und Drogeriebereich ist neuen Standorten aufgeschlossen, ebenso Spezialanbieter wie der Reitsportausrüster Equiva oder der Diskontbereich. Im Möbel- und Einrichtungsbereich gab es unter anderem die Neueröffnung von XXX-Lutz in Eugendorf oder jene von Betten Reiter in Amstetten.

Auf keiner Fachtagung über die Zukunft des stationären Handels kommt man am Thema "Gastronomie und Erlebnis" vorbei. Sie galten als wesentlicher Treiber für den stationären Handel als Reaktion auf den Online-Handel. Gerade diese Branchen sind einerseits von entscheidender Bedeutung, aber andererseits die Hauptleidtragenden der aktuellen Krisensituation. "Jeder Lockdown wirkt wie ein Amazon-Förderprogramm. Es wird ein ordentlicher Kraftakt der Händler notwendig sein, um Einkaufen wieder mit Freude, Spaß und sozialem Austausch aufzuladen und dafür braucht es auch eine funktionierende und innovative Gastronomie sowie Entertainmentangebote," merkt Krejci an.

Logistikbranche als großer Gewinner 2020

Im Gegensatz zur Handelsbranche ist die Logistikbranche wohl einer der großen Gewinner des Jahres 2020. Die massive Veränderung in Richtung Online-Handel bedeutet letztlich eine immense Herausforderung für die dahinterliegenden Warenströme. Das führte im Jahr 2020 dazu, dass die österreichische Post AG ein weiteres Rekordergebnis in Bezug auf die Anzahl der Paketsendungen verzeichnen konnte. Dieses lag nach Angaben von statista.com im Jahr 2020 bei 165 Millionen Paketen. Dies entspricht einem Anstieg von rund plus 30 Prozent zum Vorjahr.

Ausblick

Auch 2021 wird der Investmentmarkt durch verschiedene Faktoren weiter in Richtung Preissteigerungen getrieben werden. So ist aktuell nicht davon auszugehen, dass das niedrige Zinsumfeld in absehbarer Zeit angehoben wird. Der Zinssatz für die Einlagefazilität steht nach wie vor bei minus 0,5 Prozent. In Anbetracht der aktuellen Umstände sind Zinsanhebungen nahezu ausgeschlossen. "Entsprechender Anlagedruck, reduziertes Angebot und mögliche Nachholeffekte werden aus heutiger Sicht wesentliche Treiber am Investmentmarkt sein. Das wird zu sinkenden Spitzenrenditen führen", erwartet Krejci. (red)