



## S+M Research (Teil1)

### Täglicher Umsatzverlust der österreichischen Shopping Places im 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 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.

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 Fachmarkttagglomerationen. Da wir seit 1988 diese unterschiedlichen „Shopping Places“ dokumentieren (und beraten), stehen uns hier umfangreiche, aktuelle Daten zur Verfügung.

#### Umsatzverlust aus der Sicht der österreichischen Shoppingcenter - 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 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:

Shopping Center Österreich 2019									
Anzahl der Shopping Center (Malls/Retail Parks) in Österreich	Anzahl Shops	vermietbare Fläche m <sup>2</sup>	Geöffnete Fläche m <sup>2</sup>	geschlossene Fläche m <sup>2</sup>	Anteil der geschlossenen SC-Flächen	Ums. Mio € brutto (2019)	Umsatzerwartung Mio € brut. Ø pro Öffnungstag	Umsatzverlust Mio € brut. Ø pro Öffnungstag	Umsatzverlust %
242	8.739	4.069.815	933.660	3.136.156	77,1%	12.990	43,30	29,68	68,5%

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 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.**

### Prognose des täglichen Umsatzverlustes im Auhofcenter, Wien 14

Die Betrachtung des Shopping-Center Gesamtmarktes mag etwas virtuell und anonym erscheinen, weswegen wir (natürlich in Abstimmung mit dem Eigentümer) kurzerhand die Auswirkungen des Shutdown an Hand eines konkreten Centers, nämlich dem Auhofcenter in Wien 14, tiefergehend analysiert haben. (Grafik: geöffnete Shopflächen grün, temporär geschlossenen Shopflächen rot).

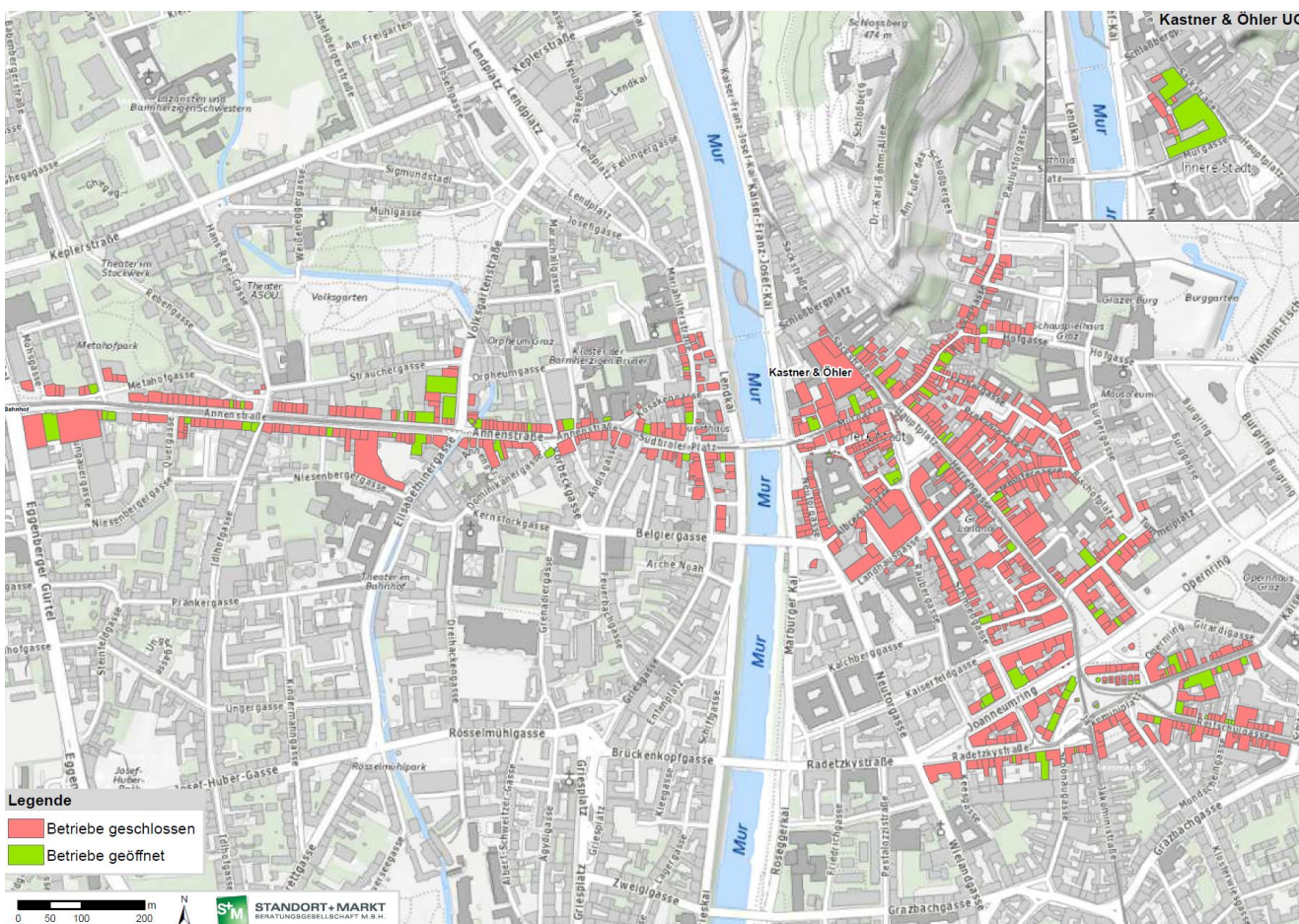


Das rund 53.400 m<sup>2</sup> Shopfläche umfassende Center erzielte 2019 gemäß unseren Einschätzungen einen jährlichen Bruttoumsatz von rund 190 Mio €. Lediglich 7.000 m<sup>2</sup> Shopfläche (13% der gesamten vermietbaren Fläche) sind derzeit noch in Betrieb, der überwiegende Teil der Shopflächen (87%) 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.

## Prognose des täglichen Umsatzverlustes in der 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 €.



In obiger Grafik haben wir versucht, die geöffneten (grün) und nun temporär geschlossenen Shopflächen (rot) darzustellen. Die Grafik erhebt weniger den Anspruch auf 100%ige Richtigkeit, sondern soll die von uns herangezogene Datenbasis veranschaulichen.

Bei rund 300 Ladenöffnungstagen liegt damit der voraussichtlich durchschnittliche Brutto-Umsatzverlust in der City von Graz bei 2,2 Mio € pro Tag.

Von den täglich erwarteten Umsätzen in der Höhe von 2,64 Mio € bleiben damit 84,3% aus. Vorerst unberücksichtigt blieb in den Berechnungen, dass der Lebensmittelhandel durch die Transformation von vormaligen Gastronomieumsätzen in zusätzliche Lebensmittelumsätze (Notwendigkeit, selber daheim zu kochen, anstelle auswärts zu essen) profitieren könnte. Angesichts der derzeit extrem niedrigen Frequenz in der Innenstadt von Graz gehen wir aber davon aus, dass insbesondere Cities größerer Städte kaum von diesem Effekt profitieren können, da die lebensnotwendigen Einkäufe im Wohn-Nahbereich (und damit überwiegend in Stadtteilquartieren/Subzentren, und eben nicht in der City) getätigt werden. In diesen ersten Überlegungen für Graz blieben Wochen- und Monatsganglinien, saisonale Effekte oder Sondereffekte durch Zwickeltage ebenso unberücksichtigt wie bei den Einkaufszentren.

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).

Die Stadt Graz begegnet dem Umsatzausfall übrigens in sehr gekonnter Weise und hat schon ein eigenes, die betroffenen Betrieben sehr entgegenkommenden und umfassenden Hilfsprogramme geschnürt (link siehe unten). Aber nicht nur das: in einer eigenen Anzeigenkampagne „Jetzt richtig handeln für Graz“ werden die Grazer dazu ermutigt, im Sinne der Kontaktminimierung vorerst die Einkäufe aufzuschieben und zwischenzeitlich online bei Grazer Unternehmen zu bestellen – bis bessere Zeiten kommen und die Grazer Geschäfte wieder mit offenen Armen ihre Kunden empfangen können.

[https://www.graz.at/cms/beitrag/10347186/8106444/Coronavirus\\_Soforthilfe\\_Wirtschaftspaket\\_der\\_Stadt.html](https://www.graz.at/cms/beitrag/10347186/8106444/Coronavirus_Soforthilfe_Wirtschaftspaket_der_Stadt.html)

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

**Kontakt:**

**Mag Hannes Lindner (+43 676 62 89 400)**  
**Mag. Brigitte Moser (+43 676 610 96 57)**  
**STANDORT + MARKT Beratungsgesellschaft m.b.H**  
**Erzherzog-Wilhelm-Ring 2, 2500 Baden**

[www.standort-markt.at](http://www.standort-markt.at)

