

S+M Research (Teil 3): Retail Shutdown aus der Sicht der Shop-Vermieter

Wie viel Mieten-Entgang drohen den Handelslagen im Zuge des Shutdown?



Rechtzeitig zum Frühling: Vergiss-mein-nicht!

Über das Tal der Tränen des Handels wurde umfassend berichtet, die Immobilieneigentümer wurden vergessen. Welche Gräben hat der Shutdown bei Shop-Vermietern aufgemacht? Wie hoch ist bis dato das gesamte Volumen des Entgangs an Miete und Betriebskosten in den österreichischen Handelslagen?

Mit 14. April gibt es für zahlreiche Immobilienbesitzer wohl ein erstes Aufatmen: ein Teil der Shops kann wieder öffnen, damit sollten auch die Mietzahlungen wieder außer Streit stehen und sich die leeren Kassen der Vermieter ein wenig füllen. Der kleinste gemeinsame „Schadens-Nenner“ ist für viele Shop-Bestandsgeber bis dato der Shutdown beginnend mit 16.3.2020 und endend¹ per 14.4.2020.

Die Kernfrage unseres Beitrags lautet daher: Wie hoch lässt sich der Schaden der Shopflächen-Bestandsgeber für den ersten Zeitraum des Shutdown, also vom 16.3. bis 14.4.2020 beziffern?

Bedauerlich und für viele Branchen-Größen unverständlich: für zahlreiche Betriebe > 400 m² Verkaufsfläche als auch für alle Mieter außerhalb des primär versorgenden Bereichs in Shopping-Center könnte nach heutigem Stand der Shutdown sogar noch länger dauern. Anlass genug, um wieder einmal Licht ins Dunkel zu bringen: Wie hoch ist der Mietentgang für den ersten „vollen“ Monat² bei den Bestandsgebern von Shopflächen in Österreich? Wie steht es mit den Betriebskosten für einen Monat?

Wir haben zu diesem Zweck ein weiteres Mal unsere hausinterne Datenbank strapaziert, diesmal mit dem Fokus auf die Mieteinnahmen von Shopflächen aus dem Bereich Einzelhandel, Gastronomie, konsumnahe Dienstleistung und sonstige Freizeit(shop)flächen, differenziert nach

- Bestandsgeber in Cities (Wien, Landes- & Bezirkshauptstädte; ohne integrierte City-Shopping Malls),
- Bestandsgeber in Einkaufszentren (Shopping Malls und Retail Parks),
- Bestandsgeber von Shops in Fachmarkttagglomerationen (ohne Einkaufszentren) und
- Bestandsgeber von Einzelhandelshops in Streulagen (ohne Gastro, Dienstleistung, Freizeiteinrichtungen)

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

¹Gemäß dem Stand vom 6.4.2020, 24.00 bleibt der verordnete Shutdown für Shops über 400 m² Verkaufsfläche außerhalb des Baumarktsektors aufrecht, die Regelung für Shopflächen < 400 m² Verkaufsfläche in Shoppingcenter ist aus unserer Sicht noch unklar und birgt weiteres Streitpotenzial.

² Verkomplizierend wirkt sich am Ende des Tages wohl auch aus, dass der Shutdown monatsübergreifend stattgefunden hat, da Miete und Betriebskosten monatlich zur Abrechnung gelangen.



Shopping Places	Shop-Nutzungs-kategorie	Anzahl Shops *	Anzahl Shops "open"	Anzahl Shops "closed"	Shop m ²	Shop m ² "closed"	Flächen-anteil "closed"
Bestandgeber in Cities	EH, GA, DL, SF	20.688	4.062	16.626	2.960.973	2.381.335	80,4%
Shopping Center (Malls + Retail Parks)	EH, GA, DL, SF	8.136	6.759	1.377	3.892.425	3.049.586	78,3%
Sonstige Fachmarkttagglomerationen	EH, GA, DL, SF	5.356	1.589	3.767	5.259.793	4.273.518	81,2%
Große Handelsbetriebe in Streulage	EH	7.641	2.776	4.865	4.732.196	2.204.216	46,6%
Kleine Handelsbetriebe in Streulage	EH	7.450	2.700	4.750	776.520	349.434	45,0%
Shopping Places gesamt		49.271	17.887	31.384	17.407.889	12.258.089	69,6%

EH (Einzelhandel), GA (Gastronomie), DL (konsumnahe Dienstleistung), SF (Sonstige Freizeitflächen)

Shop m²= vermietbare Fläche

* Shops ohne Leerstehungen aller Größenklassen; Situation bis 13.4.2020

In den oben angeführten Handelslagen, den sog. Shopping Places, gibt es rund 50.000 vormals in Betrieb befindliche Shopflächen, davon waren ca. 31.400 Shops vom Shutdown betroffen, das sind 12,3 Mio m² bzw. 69,6% der gesamten, vor Corona in Betrieb gewesenen Shopflächen.

Für die einzelnen innerstädtischen Lagen wurden nun die Shopflächen mit marktüblichen Mietkonditionen verknüpft³, für Einkaufszentren lagen uns detaillierte Erkenntnisse sowohl zu den Mietkonditionen als auch zu den Betriebskosten zu zahlreichen Zentren vor. Für die restlichen Lagen in Fachmarkttagglomerationen und Streulagen konnten wir ebenso solide Erfahrungswerte aus unserer Datenbank generieren.

Shopping Places	Anzahl Shops "closed"	Shop m ² "closed"	Entgang Mieten netto €	Entgang Betriebskosten netto €	Entgang ges € netto monatlich	Ansatz je m ² und Monat € netto		Anteil am Einnahmen-Entgang
						Miete	BK	
Bestandsgeber in Cities	16.626	2.381.335	52.648.151	1.666.934	54.315.085	22,1	0,70	27,6%
Shopping Center (Malls + Retail Parks)	1.377	3.049.586	54.709.574	21.865.532	76.575.106	17,9	7,17	39,0%
Sonstige Fachmarkttagglomerationen	3.767	4.273.518	38.461.666	5.128.222	43.589.889	9,0	1,20	22,2%
Große Handelsbetriebe in Streulage	4.865	2.204.216	17.633.726	1.542.951	19.176.677	8,0	0,70	9,8%
Kleine Handelsbetriebe in Streulage	4.750	349.434	2.620.755	244.604	2.865.359	7,5	0,70	1,5%
Shopping Places gesamt	31.384	12.258.089	166.073.872	30.448.243	196.522.115	13,5	2,48	100,0%

Die Bestandgeber von Shopflächen in Österreich sind mit rund 31.400 geschlossenen Shops konfrontiert, für die bis dato zumindest ein Verlust einer Monatsmiete wie auch der Verlust von Betriebskosten im Raum stehen.

- Der drohende Mietentgang aus der Sicht der Bestandgeber von Shopflächen in Österreich beläuft sich für einen Monat auf (zumindest) 166 Mio € netto, der drohende Entgang an (größtenteils weiter zu verrechnenden) Betriebskosten beläuft sich auf (zumindest) 30,5 Mio € netto.
- **Der gesamte, drohende Verlust eines Monats beläuft sich aus der Sicht der Shopflächen-Bestandsgeber in Österreich damit auf rund 200 Mio €.**
- Die Shopping Center sind vom Verlust besonders betroffen, sie beklagen mit knapp 80 Mio € rund 40% des gesamten skizzierten Verlustes.

³ Ein (kleiner) Teil der Shopflächenbetreiber könnte auch Eigentümer der Immobilie sein; mangels unserer Kenntnisse zu den konkreten Eigentumsverhältnissen und der Möglichkeit, dass kalkulatorische Mieten zu berücksichtigen sind, blieb dies in unseren Zahlen unberücksichtigt.

Kommentar & Ausblick

Im großen „Corona-Trubel“ gingen bis dato die Bestandgeber von Shopflächen medial unter, unserer Meinung nach zu unrecht. Die landläufige Behauptung, „da beklagen sich die Richtigen, die schwimmen ja eh im Geld“, mag auf einige wenige Besitzer zutreffen, die Mehrheit der Eigentümer hat aber laufend Kredite zu bedienen und Betriebskosten zu begleichen, sie sind damit ebenso auf laufende Einnahmen angewiesen wie etwa Einzelhändler und Gastronomen. Sollte ein weiteres Shutdown Monat die Shopping Center treffen, könnte es auch für Bestandsgeber und in weiterer Folge ebenso für deren Kreditgeber ungemütlich werden.

Unsere Analysen bringen außerdem sehr deutlich zu Tage, dass der „Sektor“ Shopping Center innerhalb des Marktes der Shopflächen-Bestandsgeber besonders betroffen ist: rund 40% des drohenden Verlustes an Miete und Betriebskosten entfällt auf diese Bestandsgeber-Kategorie. Dieses Faktum resultiert einerseits aus dem vom Shutdown betroffenen hohen Shopflächen-Volumen, aber auch aus den außerordentlich hohen Betriebskosten, insbesondere von Shopping Malls. Die Betriebskosten laufen - bekanntermaßen - weiter, egal, ob Besucher kommen und Umsatz generieren oder nicht. Die Shopping Center trifft es damit besonders hart: da Betriebskosten gewöhnlich an die Mieter (größtenteils) weiter verrechnet werden, fehlt es auf der einen Seite an Einkommen (Miete), auf der anderen Seite fallen aber nach wie vor Kosten an, eine auf längere Dauer prekäre Situation.

Wenig verwunderlich ist in diesem Zusammenhang der Unmut der Shopping Center zur Lockerung des Shutdown im Retail: Welche fachlich objektiven Gründe liegen vor, dass just in Einkaufszentren Shopflächen unter 400 m² Verkaufsfläche von der Wiedereröffnung per 14.4.2020 ausgeschlossen sind?

S+M Research Teil 1: Täglicher Umsatzverlust der österreichischen Shopping Center

S+M Research Teil 2: Täglicher Umsatzverlust aller Shopping Places in Österreich

S+M Research Teil 3: Drohender Mieten-Entgang in österreichischen Handelslagen

Kontakt:

Mag Hannes Lindner (+43 676 62 89 400)
STANDORT + MARKT Beratungsgesellschaft m.b.H
Erzherzog-Wilhelm-Ring2, 2500 Baden

www.standort-markt.at



Wir erstellen alle unsere Gutachten, Analysen und Dokumentationen mit äußerster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen. Wir sind von der Verlässlichkeit unserer Datenquellen überzeugt, können aber keine Garantie für deren Vollständigkeit oder Richtigkeit abgeben. Sämtliche Angaben, Beschreibungen und Ausführungen sind daher ohne irgendwelche Gewähr und Haftung. Weder die Standort + Markt BeratungsgmbH noch deren Geschäftsführer, Gesellschafter, Angestellte und sonstige Vertreter des Unternehmens haften für jeglichen direkten oder indirekt erfolgten Schaden oder Verlust jeglicher Art, der aus der Nutzung dieses Dokuments und/oder von dessen Inhalt entsteht. Weiters behalten wir uns bei einer Änderung der Grundlagen unserer Beurteilung/Stellungnahme/Analyse, welcher Art auch immer, aus denen sich neue Fakten oder Erkenntnisse ergeben, die Überprüfung und allfällige Änderung unserer Stellungnahme/Beurteilung/Analyse ausdrücklich vor.