



Druck auf Vermieter steigt

Schlechtes Geschäft

Wie stark sich Corona auf die Mieten von Handelsflächen auswirkt, wo der Leerstand schon jetzt bedrohlich ist und welche Branchen 2021 trotz Krise Flächen suchen.

VON ROBERT WIEDERSICH

Wir haben in den letzten zehn Jahren 10.000 Geschäfte verloren und noch einmal 10.000 sind derzeit akut in ihrer Existenz gefährdet. Jeder vierte Händler kann seine Rechnungen nicht bezahlen“, warnt Rainer Will, Geschäftsführer des Handelsverbands, und prognostiziert: „Der Druck auf die Geschäftsmieten wird stärker werden.“

Die Handelslandschaft durchläuft bereits seit einigen Jahren einen massiven Strukturwandel. Das beobachten die Vermieter von Geschäftsflächen mit Sorge – von der kleinen Bezirksstadt bis zur Wiener City. Die Corona-Krise sehen Experten dabei nur als Beschleuniger. Laut Berechnungen von Berater Standort+Markt hat jede Woche Lockdown den Vermietern von Geschäften und Gastronomie 200 Millionen Euro entgangene Mieten be-

Fotos: Alexander Wallner



Lockdown oder offene Geschäfte?
Während die Toplagen wie hier am Wiener
Kohlmarkt trotz Corona Spitzenmieten
erzielen, wird der Leerstand in den
mittleren und kleinen Städten zum Problem

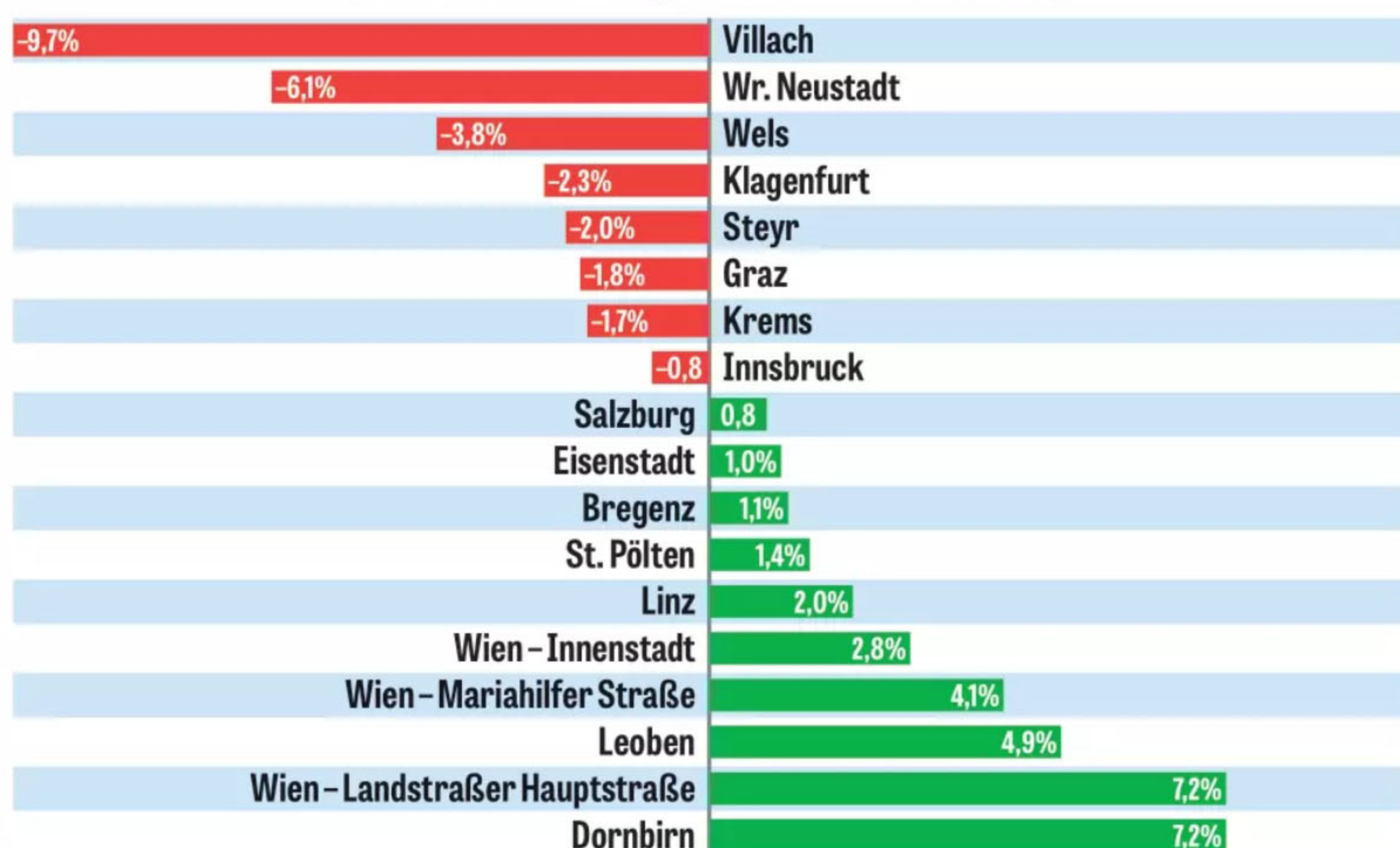
schert. Die derzeitige Rechtslage macht wenig Hoffnung, dass diese Mieten später nachgezahlt werden.

Staatliche Hilfen oder Entschädigungen gibt es bislang zwar für die Mieter, nicht aber für die Vermieter. Geld, das dann etwa für Kreditrückzahlungen oder Instandhaltungsmaßnahmen fehlt.

Wer einen Mieter hat, der nach Ende eines Lockdowns wieder zahlen kann, hat es immer noch besser erwischt als jene, die ganz ohne Mieter dastehen. Zwar ist die große Pleitewelle bisher ausgeblieben, einige prominente Namen sind aus Einkaufszentren und Geschäftsstraßen allerdings schon verschwunden. Modegeschäfte hat es besonders hart erwischt. Betroffen sind nicht nur Einzelkämpfer, ▶

Wo die Verkaufsflächen am stärksten schrumpfen und wachsen

(Flächenentwicklung 2013/2014–2019/2020)



Quelle: Standort+Markt

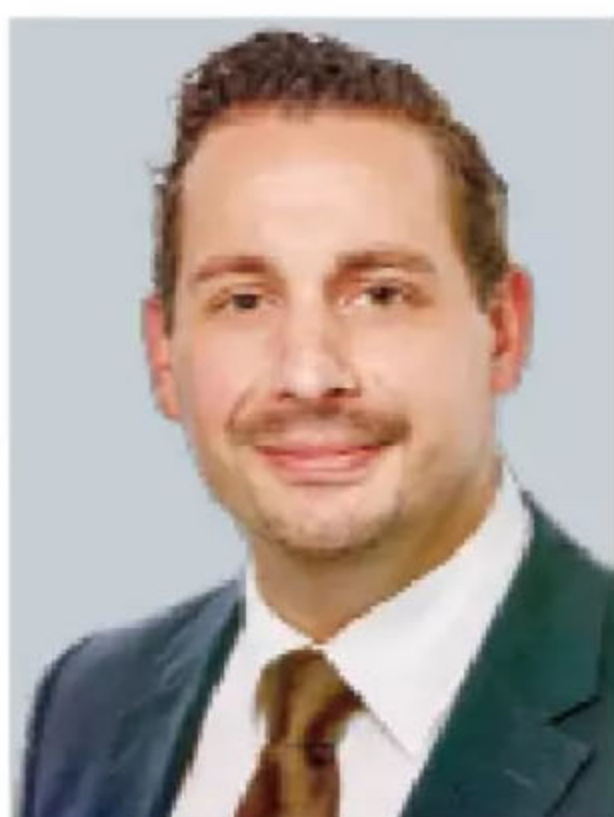
sondern internationale Ketten wie Pimkie, Dressmann oder Colosseum, die im Vorjahr alle Insolvenz anmelden mussten.

Verkaufsfläche nimmt ab

„Vermutlich handelt es sich um die Ruhe vor dem Sturm. Das wahre Ausmaß der Corona-Folgen ist noch nicht erkennbar. Es gibt viele Zombieunternehmen“, meint Hannes Lindner, Chef von Standort+Markt. Das Beratungsunternehmen dokumentiert seit 2014 penibel die Entwicklung der Geschäftsflächen in den 36 wichtigsten Innenstädten von Eisenstadt bis Bregenz. Dabei geht es um eine Verkaufsfläche von über zwei Millionen Quadratmetern und 13.000 Geschäfte.

Bis 2017 wuchs diese Fläche noch. Seit 2018 schrumpft sie konstant, aber moderat. Einzelne Lagen wie Dornbirn oder die Wiener Mariahilfer Straße haben in den letzten Jahren zwar

Mario Schwaiger, EHL: „Vermieter warten lieber länger auf einen guten Mieter, als die Miete zu senken.“



Geschäftsmieten in großen Einkaufsstrassen und -zentren

Wien	Nettomiete in €/m²
Kohlmarkt	250-450
Graben	190-350
Kärntner Straße	120-330
Innere Mariahilfer Straße	35-150
Rotenturmstraße	30-130
Favoritenstraße	15-55
Neubaugasse	15-55
Landstraßer Hauptstraße	10-50
Meidlinger Hauptstraße	10-30
Einkaufszentrum A-Lage (z. B. Donauzentrum)	40-120
Einkaufszentrum B-Lage (z. B. Lugner City)	15-40
Fachmarktzentren	8-15
Graz	Nettomiete in €/m²
Einkaufsstrasse A-Lage	100
Einkaufsstrasse B-Lage	40
Einkaufszentren	55
Linz	Nettomiete in €/m²
Einkaufsstrasse A-Lage	100
Einkaufsstrasse B-Lage	25
Einkaufszentren	60
Salzburg	Nettomiete in €/m²
Einkaufsstrasse A-Lage	140
Einkaufsstrasse B-Lage	50
Einkaufszentren	115
Innsbruck	Nettomiete in €/m²
Einkaufsstrasse A-Lage	105
Einkaufsstrasse B-Lage	35
Einkaufszentren	95
Bundesländer	Nettomiete in €/m²
Fachmarktzentren	6-13

Quelle: EHL, Standort+Markt



Hannes Lindner, Standort+Markt: „Wahres Ausmaß der Corona-Folgen ist noch nicht erkennbar. Es gibt viele Zombie-Unternehmen.“

deutlich an Fläche zugelegt, bei anderen ist der Rückgang hingegen dramatisch. So hat Villach in den letzten sechs Jahren fast zehn Prozent seiner Verkaufsfläche verloren und Wiener Neustadt sechs Prozent.

Leerstand: Bezirksstädte trifft es am härtesten

Man könnte das auch als Gesundenschrumpfen bezeichnen. Für Experten wie Lindner ist klar, dass man nicht jede Fläche retten kann. Ob die Schrumpfkur der letzten Jahre ausreicht? Die Leerstandszahlen sprechen eine andere Sprache. Viele der Städte mit dem größten Flächenrückgang haben weiterhin ein großes Leerstandsproblem. So stehen in Wiener Neustadt fast 30 Prozent der Geschäfte leer.

Die Großstädte trifft der Strukturwandel dabei deutlich weniger hart als die mittleren und kleinen Städte. Standort+Markt gibt für die sechs Landeshauptstädte mit über 100.000 Einwohnern (Wien, Graz, Linz, Salzburg, Innsbruck, Klagenfurt) einen Leerstand von nur 4,6 Prozent an. Auf der größten Einkaufsstrasse des Landes, der Wiener Mariahilfer Straße, ging der Leerstand sogar zurück. „In Städten mit vielen ausbleibenden Touristen, wie Salzburg oder Innsbruck, ist der Leerstand im Vorjahr zwar hochgeschwungen, im Vergleich ist er aber immer noch niedrig“, sagt Lindner. Die mittelgroßen Städte (z. B. Villach) kommen im Schnitt aber bereits auf 8,7 Prozent und die kleinen Bezirksstädte schon auf 15,7 Prozent Leerstand.

Mieten in Toplagen weiter hoch

Um die Vermieter in den Toplagen der Großstädte muss man sich wohl auch weiterhin keine Sorgen machen. Mit bis zu 450 Euro pro Quadratmeter war der Wiener Kohlmarkt vor Corona die

Wie hoch der Leerstand ist

Stadt	Verkaufsfläche gesamt	Leerstandsrate
Wr. Neustadt	30.200 m²	28,8%
Krems a. d. Donau	27.700 m²	19,6%
Steyr	20.500 m²	15,7%
Klagenfurt am Wörthersee	93.700 m²	13,5%
Eisenstadt	19.300 m²	11,9%
Wien – Favoritenstraße	68.000 m²	10,1%
Villach	43.900 m²	7,8%
Dornbirn	43.700 m²	7,1%
Leoben	34.400 m²	5,8%
Wien – Landstraßer Hauptstraße	82.500 m²	5,7%
Wien – Innenstadt	208.900 m²	4,4%
Innsbruck	115.400 m²	4,4%
Bregenz	26.800 m²	4,0%
Graz	173.700 m²	3,9%
Wien – Meidlinger Hauptstraße	38.800 m²	3,8%
Wels	47.300 m²	3,8%
Linz	144.000 m²	3,4%
St. Pölten	57.200 m²	3,1%
Salzburg	72.400 m²	3,0%
Wien – Mariahilfer Straße	223.100 m²	2,4%

Quelle: Standort+Markt

teuerste Lage des Landes. Und wird es auch weiterhin bleiben, sagt Mario Schwaiger, Handelsexperte bei Makler EHL: „Die Mieten am Kohlmarkt, aber auch auf der Kärntner Straße sind überraschend stabil. Der Expansionsdruck internationaler Händler steigt wieder. Deshalb sinken die Mieten dort nicht.“ Generell sieht Schwaiger in den großen Einkaufsstraßen und -zentren wenig Bewegung bei den Mieten: „Viele Vermieter warten lieber länger auf einen guten Mieter, als die Miete zu senken. Es gibt auch andere Möglichkeiten, um dem Mieter entgegenzukommen, z. B. ein Baukostenzuschuss oder eine mietfreie Zeit. Erst bei langen Leerständen ab einem Jahr beginnt man in der Regel, über die Höhe der Miete nachzudenken.“ Das bestätigt auch Lindner: „Außerhalb der Bezirksstädte sind das meist Eigentümer, die einen langen Atem haben. Aber ab einem Jahr Leerstand wird es brenzlig.“ In kleineren Städten würden private Vermieter die Miete auch schon früher senken. „Man kann die

Miete aber nur bis zu einer gewissen Schwelle senken. Wenn in einer Bezirksstadt acht bis zehn Euro pro Quadratmeter unterschritten werden, wollen sich viele das Vermieten nicht mehr antun. Oft gehört die Immobilie einem Erben, der gar nicht im Ort lebt und nicht daran interessiert ist. Dann bleibt die Fläche strukturell leer. Wenn das mehrere machen, entsteht eine Abwärtsspirale.“

In Städten, wo der Leerstand so hoch ist, dass die Immobilienpreise sinken, sieht Lindner aber auch eine Chance: „Das macht es für Investoren spannend, ganze Häuserblocks zu

kaufen und frischen Wind in ein Viertel hineinzubringen.“

Neue Angebote kommen

Schwaiger ist optimistisch, dass 2021 wieder mehr neue Geschäfte eröffnen werden: „Es gibt einige große Unternehmen, die derzeit Flächen suchen. Das reicht von Systemgastronomie über Möbel- und Interieur bis zu Online-Händlern, die stationäre Geschäfte eröffnen wollen. Viele haben auch die Chance genutzt, sich jetzt gute Flächen in Salzburg oder Innsbruck zu sichern, die es in den letzten Jahren nicht gab.“

Außerhalb der Toplagen werden sich Vermieter aber verstärkt nach Mietern außerhalb des Handels umsehen müssen, sagt Lindner: „Geschäfte allein reichen nicht mehr. Gastronomie, Ordinationen, Büros, öffentliche Einrichtungen, Kultur. Wir müssen den Menschen Gründe geben, um wieder in die Stadt zu kommen und die durch E-Commerce nicht ersetzt werden können.“

Wer sich verkleinert, wer Flächen sucht

Gewinner	Verlierer
Gartencenter	Textil
Möbel	Schuhe
Baumärkte	Elektronik
Sportartikel	Bars, Touristenlokale
Gesundheitsdienstleistungen	Kultur/Kino

Quelle: EHL

G

WIR DEFINIEREN PARTNERSCHAFT NEU



2439 Makler inserieren bereits kostenlos über
EDI-Real auf www.gewinn.com



DIE MAKLERSOFTWARE DER PROFIS

www.edireal.com