

Bedarf an Umnutzung von Retailflächen

Attraktive Renditen winken bei Nachverwertung

von Leon Protz

In der City-Retail Studie 2022 geht Standort+Markt davon aus, dass in den 20 größten Städten Verkaufsflächen von rund 54.000 m² aufgegeben worden sind. Dadurch hat sich die Leerstandsrate in den heimischen Groß- und Kleinstädten auf rund 7,5 Prozent erhöht. Bei der Nachverwertung ehemaliger Handelsimmobilien kommt es zukünftig noch mehr als bisher auf entsprechende Kreativität bei den Umnutzungen an. Die, wenn sie gut umgesetzt werden, zu attraktiven Renditen führen können. "Die Gastronomie, Sport- und Wellnessangebote sowie öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen spielen eine wichtige Rolle bei möglichen Umnutzungen. Obwohl es sich dabei um Branchen handelt, die es teilweise besonders hart getroffen hat, ist der Blick in die Zukunft zuversichtlich", meint Raimund Baumgarten, Re/Max Commercial, Experte für Hotel und Gastronomie. Als Beispiel ist hier der im November 2022 angekündigte Aufbau einer Sport-Erlebniswelt im G3 Shopping Resort Gerasdorf genannt. "Dennoch ist es aufgrund der aktuellen geopolitischen Situation schwierig, eine valide Prognose abzugeben", so der Re/Max Experte über den Retailmarkt ein. Weiterhin hoch im Kurs stehen Fachmarkttagglomerationen, die ein besonders hohes Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittelhandel, Drogerien, Apotheken, Tierbedarf etc.) aufweisen können. Dies hängt mit den Erfahrungen der letzten Jahre zusammen und berücksichtigt auch, dass der gebotene Branchenmix wohl erst bei noch schwereren politischen und wirtschaftlichen Krisen ernsthaft in Bedrängnis kommen könnte. Die Spitzenmieten in Wien liegen seit Jahren bei rund 400 Euro pro Quadratmeter und damit erneut deutlich über den Landeshauptstädten. Während es im Jahr 2021 in keiner Landeshauptstadt Steigerungen bei den Spitzenmieten gegeben hat, beginnt sich diese Entwicklung nun wieder zu drehen. So hat Innsbruck 2022 eine leichte Steigerung erzielt, während jedoch gleichzeitig in Linz, Salzburg und Klagenfurt marginale Reduktionen zu beobachten gewesen sind. Aktuell gehen die Re/Max Experten davon aus, dass es sich hier nur um ein kurzfristiges Ereignis handelt und Spitzenlagen auch weiterhin Spitzenmieten erzielen werden.