ILS IMPULSE

03
22

Kommt nach der Pandemie der Leerstand?

Zur Entwicklung von Einzelhandelsmieten und Leerständen in Innenstädten

- Mietrückgang in den Top-Lagen der Großstädte und großen Mittelstädte
- Mehr Leerstand an den Rändern der City und in innerstädtischen Einkaufszentren
- Mietpreisanpassungen und neue Mietmodelle sind erforderlich

Von
Kati Volgmann

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung

Die seit fast drei Jahren anhaltende Corona-Pandemie hat die Struktur des Einzelhandels in Deutschland stark verändert. Durch geschlossene Geschäfte im Lockdown entschieden sich viele Konsument*innen dazu, online zu bestellen. Der Online-Handel mit seinen flexibleren und niedrigeren Kostenstrukturen in Bezug auf Mieten und Personal setzte den stationären Einzelhandel massiv unter Preisdruck. Die Auswirkungen des veränderten Kaufverhaltens betreffen die Innenstädte und Stadtteilzentren besonders intensiv.

Eine krisenhafte Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels kann bereits seit Jahren beobachtet werden, sie hat sich mit der Pandemie jedoch verschärft. Viele Gewerbemieter*innen haben Schwierigkeiten, ihre Mieten zu zahlen, so dass den Innenstädten ein nie dagewesener Leerstand droht, der Vermietende und Mietende gleichermaßen trifft und die Politik nach Lösungen zur Revitalisierung der Innenstädte suchen lässt.

In diesem IMPULSE-Beitrag wird gefragt:

- Spiegeln sich die aktuellen Problemlagen der Innenstädte in den Einzelhandelsmieten wider?
- Welche Innenstadtlagen sind von Leerstand betroffen?

Hierzu werden aktuelle Trends der sich verändernden Marktrealitäten zu Einzelhandelsmieten und Leerstand in nordrhein-westfälischen Städten dargestellt und Mietpreisanpassungen als Option für Innenstädte diskutiert.

MIETRÜCKGANG IN DEN TOP-LAGEN DER GROSSSTÄDTE UND GROSSEN MITTELSTÄDTE

Angesichts des schon länger andauernden Strukturwandels der Innenstädte mit sinkenden Passant*innenfrequenzen ist es überraschend, dass die Einzelhandelsmieten in den deutschen Großstädten kurz vor Corona auf einem Rekordniveau lagen[1,2]. Erstmals seit Mitte der 1990er Jahre fallen mit Beginn der Corona-Pandemie die Einzelhandelsmieten. In den A-Lagen nordrhein-westfälischer Großstädte und größerer Mittelstädte können zwischen 2019 und 2021 Mietrückgänge für Einzelhandelsflächen nachgewiesen werden (Abb. 1). Städte mit hohen Ausgangsmieten in Spitzenlagen verzeichneten dabei deutlich höhere Mietreduktionen. IVD-Präsident Jürgen Schick bringt es auf den Punkt: „Je höher die Mietpreise waren, desto stärker sind die Preise gefallen“[3]. Vor allem in den großen Rhein-Ruhr-Metropolen Köln, Düsseldorf und Essen verzeichnen die Konsumlagen mit überregionalem Einzugsgebiet hohe Mietpreisrückgänge. In den B-Lagen bleiben die Mietpreise auf nahezu konstantem Niveau. Mietreduktionen, Probleme bei Nachvermietungen oder auch höhere Leerstände haben hier früher eingesetzt, ähnlich wie in den Kleinstädten und kleinen Mittelstädten[4].

LEERSTAND AN DEN RÄNDERN DER CITY UND IN INNERSTÄDTISCHEN EINKAUFSZENTREN

Neben der Mietentwicklung bilden Leerstände am besten die aktuelle Situation auf dem Immobilienmarkt ab. Eine im Juni 2022 vom ILS durchgeführte Primärerhebung von leerstehenden Ladenlokalen in Erdgeschosslagen in fünf nordrhein-westfälischen Städten hat gezeigt, dass besonders viele Leerstände in den innerstädtischen Einkaufszentren zu finden sind (Abb. 2). Beispielsweise stehen in der Dortmunder Thier-Galerie 32 von rund 160 Geschäften leer. Noch sind sie als konjunkturelle Leerstände als Folge von Schwankungen im Verhältnis von Angebot und Nachfrage einzuordnen. Mit entscheidend dafür, dass der Angebotsmix interessant bleibt und Besucher*innenfrequenzen sich (wieder) erholen, sind vor allem auch innovative Umnutzungskonzepte. Die Gefahr von strukturellen, also dauerhaften Leerständen besteht insbesondere bei älteren modernisierungsbedürftigen Shopping-Centern.

In den Dortmunder B-Lagen finden sich punktuelle, teilweise räumlich konzentrierte Leerstände. Im nördlichen Teil der Dortmunder Innenstadt (Brückstraßenviertel) und auf dem Ostenhellweg – die Verlängerung des Westenhellwegs und zentrale Shopping-Achse der Dortmunder City – dominieren mittlerweile Handyshops, Food-Läden und Nischenläden mit

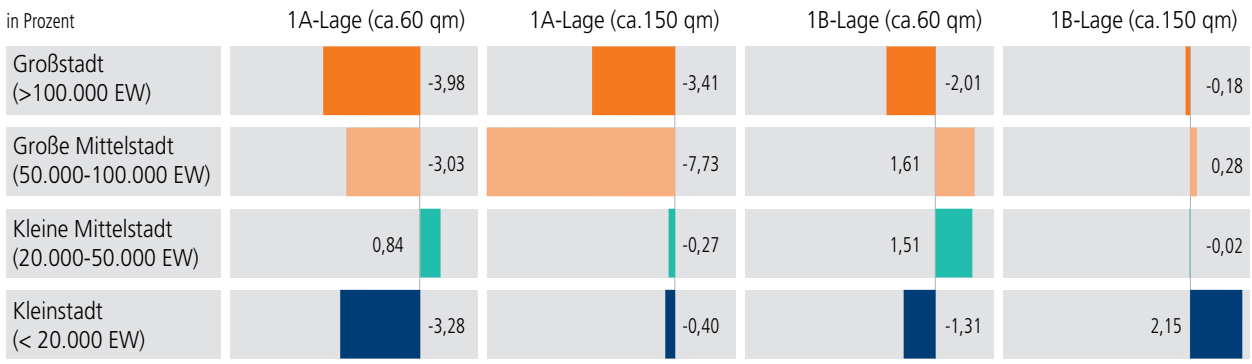

Abb. 1: Relative Entwicklung der Einzelhandelsmieten (erzielte Nettokaltmiete) für kleine (ca. 60qm) und große Ladenflächen (ca. 150qm) differenziert nach Stadtgröße und Innenstadtlage für 100 nordrhein-westfälische Gemeinden 2019-2021 (eigene Darstellung, Datenquelle: IVD-Gewerbepreisspiegel)

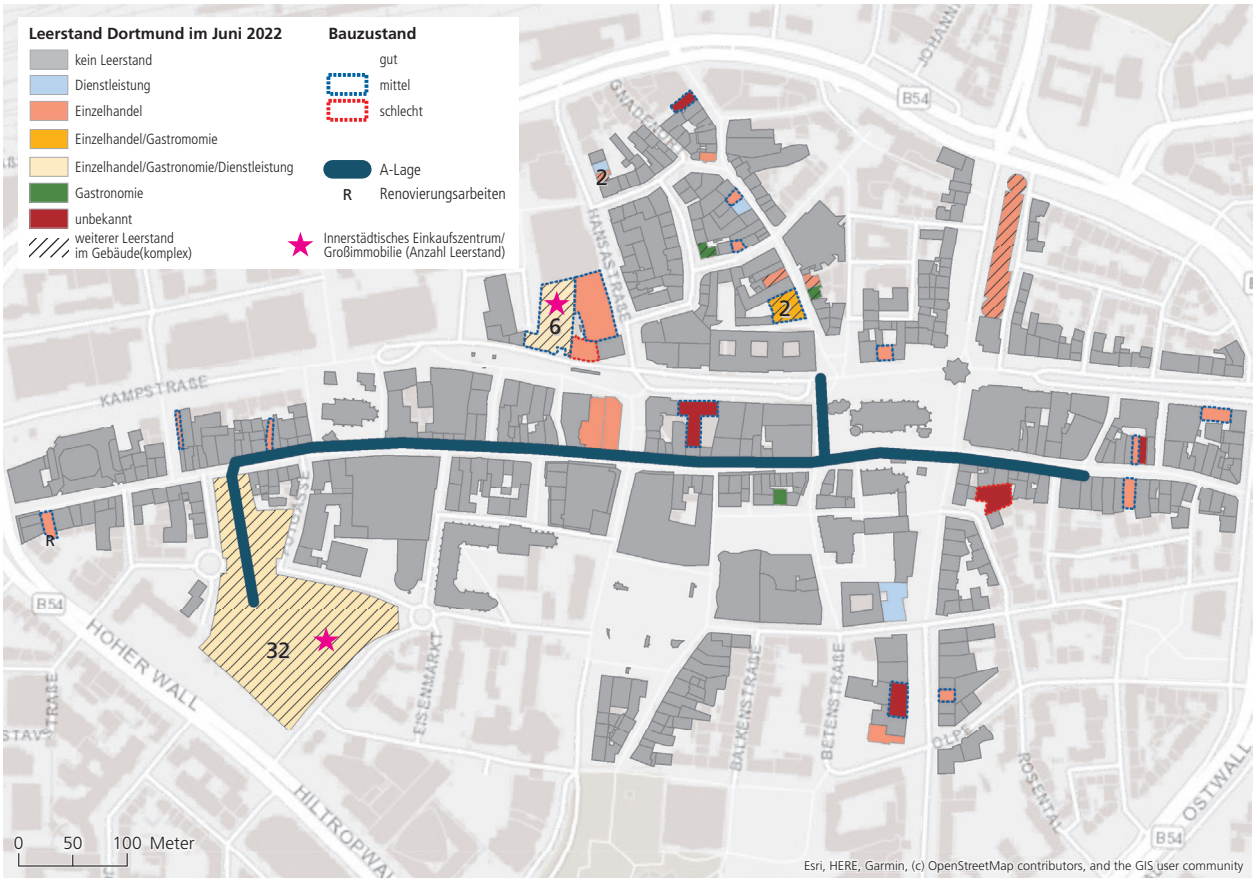

Abb. 2: Leerstände für ebenerdige Ladenlokale in Dortmund (Stand Juni 2022)

häufigem Wechsel der Mietparteien. Zwar sind die Passant*innenfrequenzen auf dem Ostenhellweg noch hoch, Unterschiede zu klassischen A-Lagen sind aber immer deutlicher zu erkennen.

AUSWIRKUNGEN DES LEERSTANDS

Unabhängig von der Stadtgröße werden Leerstände in den B-Lagen möglicherweise nicht zu revitalisieren sein und zu strukturellen Leerständen am Rand der City führen[5]. Für die A-Lagen wird sich gleichzeitig der rückläufige Flächenbedarf für den klassischen Innenstadthandel weiter fortsetzen, so dass auch in den A-Lagen vermehrt Leerstände zu finden sein werden[6]. Dies gilt vor allem dann, wenn die Passanten*innenfrequenzen nicht wieder das Vor-Corona-Niveau erreichen[7,8].

Verkürzen sich Lagen und ändern sich Lagequalitäten, dann verringern sich Immobilienwerte. Hier wächst der Druck auf die Eigentumsparteien, die eigenen Objekte zu sanieren, zu modernisieren oder zugunsten neuer Nutzungen (z. B. Wohnen oder innenstadtverträgliches produzierendes Gewerbe) umzubauen. Ein Umbau für neue Nutzungen muss sich allerdings für Investierende lohnen und baurechtlich möglich sein. So kommt es u. a. darauf an, ob sich die angestrebte Umnutzung im Rahmen der im Bebauungsplan festgelegten Gebietsausweisung bewegt oder ob Befreiungen von diesen Festsetzungen möglich sind[9].

MIETPREISANPASSUNGEN ALS OPTION?

Die hier vorgestellten Ergebnisse im Hinblick auf die bereits wahrnehmbaren Entwicklungen bei Mieten und Leerständen sind angesichts des wirtschaftlichen Einbruchs 2020 und 2021 mit Lockdown-Maßnahmen, den verschiedenen Impf- und Testregelungen und den damit verbundenen Umsatzverlusten im Einzelhandel nicht ganz überraschend. Noch hat das geänderte Mietpreisgefüge nicht zu einer grundlegend veränderten Nutzerstruktur oder neuen Belegungsautomatismen geführt. Die mittel- und langfristigen Entwicklungen bei den Einzelhandelsmieten bleiben abzuwarten. Die gestiegenen Insolvenzanmeldungen großer Einzelhandelsbetriebe wie etwa Galeria Karstadt Kaufhof oder Görtz im Herbst 2022 werden sich erst nach und nach mit Leerständen im Stadtbild bemerkbar machen. Für Kommunen, Immobilieneigentümer*innen und Handelsunternehmen stellt sich die Frage, wie Leerstand verhindert werden kann. Ein Schlüsselfaktor für die Wiederbelebung der Innenstädte können Mietanpassungen nach unten sein.

Neue Mietmodelle sehen z. B. kooperative Nachverhandlungen laufender Mietverträge, kürzere Laufzeiten, Sonderkündigungsrechte oder eine Pandemieklausel vor[8,10]. Flexiblere Mietpreismodelle wie das dauerhafte oder temporäre Absenken des generellen Mietpreisniveaus stehen als Forde-

rung im Raum. Gleiches gilt für den Verzicht auf geplante Mieterhöhungen, umsatzabhängige oder frequenzbezogene Mieten und eine Grundmiete mit umsatzabhängigen Anteilen[7].

Anpassungen der Mietvertragskonditionen in Form von kürzeren Laufzeiten oder eine am Verbraucherindex orientierte indexierte Fixmiete sind in den Top-Lagen schwieriger[11]. Oft erreichen Unternehmen nur durch Insolvenzandrohungen eine Mietreduktion. Für Start-up Unternehmen werden neue innovative Formate, wie z. B. vergünstigte Anfangsmieten bei leeren Geschäftsflächen diskutiert[12,10]. Eine wichtige Komponente scheinen transparente Aushandlungsprozesse über Renditeerwartungen und -erfordernisse zwischen Mietparteien und Gebäudeeigentümer*innen zu sein.

Die durch die Pandemie angestoßenen Veränderungen werden mittlerweile durch weitere Krisen überlagert. So sind im Jahr 2022 in Folge des Krieges in der Ukraine die Energie- und Mobilitätskosten, aber auch die Kosten für die Herstellung vieler Konsumgüter deutlich gestiegen. Sie haben das Einkaufsverhalten vieler Menschen in Deutschland innerhalb weniger Wochen gedämpft und damit die Situation für Einzelhandelsunternehmen dramatisch verschärft. Der Einzelhandelsumsatz sank im Juni 2022 gegenüber dem Vorjahresmonat um 8,8 Prozent. Dies entspricht dem größten Rückgang zum Vorjahresmonat seit Beginn der Zeitreihe 1994[13].

Eine Anpassung der Mietverträge und eine damit verbundene Reduzierung der Miete könnte ein Weg sein, Einzelhändler*innen einen Verbleib am jeweiligen Standort zu ermöglichen. Diese und weitere Handlungsoptionen für eine Stabilisierung und Stärkung von Innenstädten im Kontext eines sich verändernden Bodenmarktgefüges werden im Rahmen des laufenden Forschungsprojektes in den kommenden Monaten vertieft bearbeitet. Zielsetzung ist es, Empfehlungen dazu herauszuarbeiten, wie in einem herausfordernden Umfeld die Weichen in Richtung eines vielfältigen innerstädtischen Angebotes gestellt werden können.

Literatur

1 Jahn, Manuel (2022): Einzelhandelsimmobilien der Zukunft: Wo findet künftig (noch) Handel statt? In: Pfnür, Andreas; Eberhardt, Martin; Herr, Thomas (Hrsg.): Transformation der Immobilienwirtschaft. Geschäftsmodelle, Strukturen, Prozesse und Produkte im Wandel. Wiesbaden/Heidelberg: Springer Gabler, 521–545.

2 Oberst, Christian; Voigtländer, Michael (2021): Ein hedonischer Mietpreisindex für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland: Methodik und erste Ergebnisse. In: IW-Trends – Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung 48, 4, 63–78.

3 Haufe Online Redaktion (2021): Einzelhandel: Mieten in den Metropolen brechen ein. https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/ivd-gewerbepreisspiegel_84324_555346.html (09.11.2022).

4 Appel, Alexandra; Hardaker, Sina (Hrsg.) (2022): Innenstädte, Einzelhandel und Corona in Deutschland: Würzburg University Press. Online verfügbar unter https://www.geographie.hu-berlin.de/de/abteilungen/wirtschaftsgeographie/AK-Einzelhandelsforschung/publikationen/schriftenreihe/schriftenreihe-geographische-handelsforschung (02.12.2022).

5 IVD – Immobilienverband Deutschland: Leerstand von Ladenflächen nimmt deutlich zu – Starke Nachfrage nach Eigenheimen im Umland. https://ivd.net/2021/05/leerstand-von-ladenflaechen-nimmt-deutlich-zu-starke-nachfrage-nach-eigenheimen-im-umland/ (10.08.2022).

6 DZ HYP AG (2022): Regionale Immobilienzentren Deutschland 2022. Moderne Büroflächen für hybride Konzepte gefragt – Mietrenditen im Einzelhandel steigen wieder. Hamburg/Münster: DZ HYP AG.

7 imakomm AKADEMIE GmbH (2021): Nationale Studie. Zukunftsfeste Innenstädte. Zwischenbilanz und Strategien. Ahlen. imakomm AKADEMIE GmbH.

8 Strade, Andreas (2020): Entwicklung innerstädtischer Kundenfrequenzen in Zeiten von Corona. In: Berichte des Arbeitskreises Geographische Handelsforschung, 8–10.

9 §§ 30f. BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist.

10 Mensing, Klaus et al. (2020): Zukunft der (Stadt-)Zentren ohne Handel? Neue Impulse und Nutzungen für Zentren mit Zukunft. Positionspapier aus der ARL, 116. Hannover: Verlag der ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft. http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-01163.

11 Pors, Kristina (2020): EHI-Whitepaper. Mietvertragsentwicklungen im Handel. Ein Zeitvergleich 2015 - 2019. Hrsg. v. EHI Retail Institute e.V. Köln.

12 Eisenberg, Wolfgang (Hrsg.) (2021): Läden in der (Corona-)Krise. … oder wie Sie mit der 5-Komponenten-Methode Shopper wieder in die Läden der Innenstadt holen. 1. Aufl. Norderstedt: TWENTYSIX.

13 Statistisches Bundesamt: Einzelhandelsumsatz im Juni 2022 um 1,6% niedriger als im Vormonat. Inflation drückt Konsum im Einzelhandel – Umsatz mit Lebensmitteln auf tiefstem Stand seit Juni 2016. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/08/PD22_323_45212.html (12.08.2022).

Herausgegeben durch

ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH

Brüderweg 22–24, 44135 Dortmund
Postfach 10 17 64, 44017 Dortmund

Telefon +49 (0)231 90 51-0
Telefax +49 (0)231 90 51-155

www.ils-forschung.de / www.ils-research.de
poststelle@ils-forschung.de

Redaktion
Theresa von Bischopink
Stefan Siedentop
Ralf Zimmer-Hegmann

Layout
Silke Pfeifer

Abbildungen
Titel: AdobeStock_467655751

Kartografie
Jutta Rönsch

Ausgabe 03.2022,
Dezember 2022 / ISSN 2701-3928

© ILS 2022 – alle Rechte vorbehalten.
Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung des Herausgebers.

@ils_forschung
@ils_research
ils-forschung
ILS Forschung
ilsforschung
@ilsforschung@wisskomm.social

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen

Der Beitrag entstand im Rahmen des Kooperationsprojekts „Entwicklung von Gewerbemieten in Innenstadtlagen im Zuge der Coronapandemie“ (2021-2023) mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD).