

dazu auch zahlreiche Insolvenzen bekannter Filialketten bei. Der Warenhauskonzern Galeria meldete 2023 zum dritten Mal binnen weniger Jahre Insolvenz an. Ob damit das endgültige Aus oder eine neue Chance – abgekoppelt von der insolventen Signa-Gruppe – verbunden ist, bleibt abzuwarten.

Leerstände finden sich in praktisch allen Innenstädten und Einkaufszentren. Das Ausmaß ist aber unterschiedlich. Bei manchen Centern ist die Flächenbelegung durch den Handel so niedrig, dass die Objekte im Ganzen oder teilweise umgenutzt werden. Mit Parkhaus und meist guter Erreichbarkeit sind sie gut für Büroflächen, Freizeit- oder Bildungseinrichtungen oder Facharztzentren geeignet. Neben Leerständen werden die Vermieter durch die Insolvenzen belastet, die auch bei fortgeführtem Geschäftsbetrieb in sinkenden Mieteinnahmen münden. In der Regel lassen sich bei der Nachverhandlung der Mietverträge spürbare Zugeständnisse durchsetzen, weil sonst Leerstand droht. Statt des früher üblichen Zehnjahreszeitraums verkürzte sich die Mietvertragslaufzeit im Modehandel zudem auf drei- bis fünf Jahre.

Neben der an vielen Standorten anzutreffenden Umwandlung von Handelsobjekten in Mixed-Use-Objekte hat sich die Nachfrage nach Handelsflächen aber wieder stabilisiert. Dazu haben auch die durch Leerstände bessere Verfügbarkeit von attraktiven Flächen sowie die spürbar niedrigeren Ladenmieten beigetragen. Neben bislang nicht vertretenen Filialketten präsentieren dort auch Anbieter ihre Produkte, die – wie die Hersteller von Elektrofahrzeugen – dort bislang nicht vertreten waren. Damit verbessert sich die Angebotsvielfalt mit positiven Impulsen für die Innenstädte.

Aber nicht alle Vermietungen steigern die City-Attraktivität. Dazu zählt etwa der Zuwachs an Billigläden, Nagelstudios, Handy- oder Barber-Shops. Auch wegen Discountern oder Drogerien kommt wohl niemand in die Innenstadt. Die Immobilieneigentümer stehen vor einem Dilemma: Die City profitiert zwar von einem breitgefächerten Angebotsmix aus Kommerz und Kultur, doch sind die Vermieter auf die Mieteinnahmen angewiesen, die etwa bei einer Nutzung durch eine renommierte Drogeriekette sichergestellt sind. Sinkt die Attraktivität der Innenstadt durch Leerstände oder ein wenig zugkräftiges Angebot, droht eine Abwärtsspirale. Um dem entgegenzuwirken, greifen viele Städte ein. Sie entwickeln neue Innenstadtkonzepte oder mieten selbst Flächen für eine kulturelle Zwischennutzung. Teilweise kaufen die Städte auch Handelsimmobilien, um einen dauerhaften Leerstand zu vermeiden.

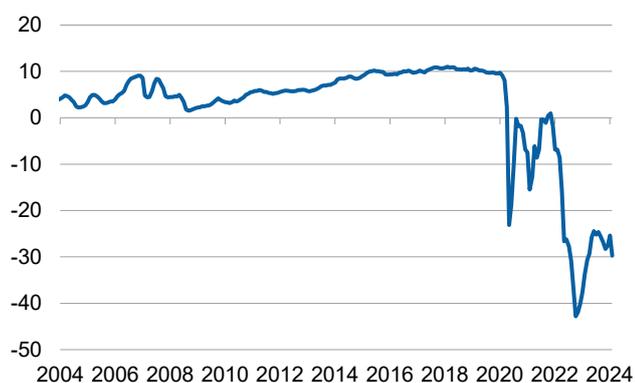
Vermieter leiden nicht nur unter Leerständen

Flächenumnutzung und Angebotsvielfalt unterstützen die Innenstadtentwicklung

Immobilien Eigentümer sind auf Mieteinnahmen angewiesen und können daher bei der Mieterauswahl nicht allzu wählerisch sein

Marktumfeld für den Einzelhandel

KONSUMSTIMMUNG KANN SICH NICHT DURCHGREIFEND ERHOLEN
KONSUMKLIMA IN PUNKTEN (STAND JANUAR 2024)



Quelle: GfK

ARBEITSLOSENQUOTE STEIGT AUF NIEDRIGEM NIVEAU
ARBEITSLOSENQUOTE IN % (STAND JANUAR 2024)



Quelle: Bundesbank