Whitepaper zu Mietvertragskonditionen im Handel

Mittwoch, 20.05.2020

Die Mieten im Handel sind in der Corona-Krise vielfach Anlass für Diskussionen und Verhandlungen. Bereits vor dieser Zeit hatte sich die Verhandlungsposition der Mieter verbessert, wie ein Vergleich der Mietkonditionen im Handel der letzten fünf Jahre (siehe Grafiken rechts) vom EHI Retail Institute zeigt.

Dennoch: „Vertragsverhandlungen in den Toplagen der Big-7-Städte gestalten sich immer noch schwierig,“ erklärt Studienleiterin Kristina Pors. „Am besten lassen sich Mietvertragskonditionen im ländlichen Raum und Stadtrandlagen durchsetzen.“

Neu- und nachverhandeln

Die gängigste Mietart 2019 und 2015 ist die indexierte Fixmiete, die sich hauptsächlich am dem Lebenshaltungskosten-Index orientiert. 85,7% vereinbarten 2019 diesen Mietzins (2015: 71,4%). Um Kosten zu reduzieren, werden Mieten dennoch fast immer nachverhandelt. Insbesondere Vertragsverlängerungen bieten bei allen Befragten Anlass zu Neuverhandlungen, in denen dann häufig Mietreduktionen erzielt werden. Zwei Drittel der Befragten geben an, in 2019 mehr Sonderkündigungsrechte zu ihren Gunsten auszuhandeln, als es 2015 der Fall war. Dieses Recht greift z.B. meist bei Leerständen im Objekt oder in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Der Verhandlungserfolg ist maßgeblich von der Lage der Mietobjekte abhängig. 80% geben an, bei Mietobjekten im ländlichen Raum erfolgreicher zu verhandeln als in Städten und 72% beschreiben dies für Stadtrandlagen. Für die Top-Lagen der Big-7-Städte sieht sich nur ein gutes Drittel in günstiger Verhandlungsposition.

Kürzere Mietlaufzeiten

Sowohl bei Stand-alone-Standorten (35,7%) und Shopping-Center-Objekten (50%) als auch in den Innenstadtlagen (53,6%) dominieren 2019 Verträge mit einer minimalen Laufzeit von fünf Jahren. Bei Fachmarktzentren (39,3%) werden eher Laufzeiten von mindestens zehn Jahren vereinbart. 2015 waren für alle Lagen Verträge mit Mindestlaufzeiten von zehn Jahren üblich (50%).

Generell werden Mindestlaufzeiten vertraglich unterschiedlich vereinbart, abhängig davon, ob es sich um eine reine Neueröffnung, einen Umzug oder eine Renovierung handelt. Der größte Unterschied wird zwischen einer Neueröffnung und einer Wiedereröffnung gesehen.

Die maximalen Mietlaufzeiten betragen für alle Lagen überwiegend 15 bis 20 Jahre und mehr. Bei Innenstadtlagen und Shopping-Centern ist man dennoch vorsichtiger, d. h. es gibt auch kürzere Laufzeiten von bis zu zehn Jahren.

Whitepaper zu Mietvertragskonditionen im Handel

Links

- [EHI](#)