

„Ich hoffe, die Filialisten überspannen den Bogen nicht“



Fachmarktzentrum
in Bad Kreuznach.
Quelle: drohnen-luftbilder360.de

Uwe Hillemeier vermietet seit 25 Jahren Fachmärkte. Im Interview warnt er von den Corona-Folgen gebeutelten Einzelhandel davor, die Bemühungen um Mietsenkungen zu übertreiben. „Wenn sich die Mieten halbieren, funktioniert diese Industrie nicht mehr.“

Immobilien Zeitung: Die Corona-Krise hat die Vermietung von Fachmarktzentren ausgedehnt. Wie stark, das würden wir gerne von Ihnen wissen.
Uwe Hillemeier: Nahezu 100% der Vermieter haben diese Schreiben wegen Mietreduzierung bekommen. Das Beispiel adidas hat Schule gemacht. Es war Donnerstag, der 23. März, um 17:20 Uhr, als die Nachricht bekannt wurde: adidas will keine Miete mehr zahlen. Freitag, 13 Uhr habe ich von den ersten Händlern gehört: Das können wir auch! Es war wie eine Gebrauchsanleitung. Ein mir bekannter Modehändler mit 20 Filialen macht gerade die Tour. Er fährt zu seinen Vermietern und spricht über Mietreduzierungen. Er weiß: Es mietet ja eh kein anderer. Statt neue Mietverträge abzuschließen, gehen die Händler jetzt zu ihren Vermietern und sagen: Ich gebe Dir die nächsten zwölf Monate die Hälfte. Das ist die Denke. Die Expansionisten haben keine Zeit, über neue Standorte zu reden, weil sie genau damit beschäftigt sind.



„Den Leuten wird mehr denn je das Internethoppen angewöhnt.“
Uwe Hillemeier
Ulrich/ Peter Sudermann

IZ: Wie lange kann das so gehen?
Hillemeier: Ich hoffe, die Filialisten überspannen den Bogen nicht. Es sind aber auch signifikante Unterschiede zwischen den einzelnen Branchen zu verzeichnen. Am Ende muss der Einzelhandel so viel Geld in die Immobilienwirtschaft einspeisen, dass das System nicht in sich zusammenbricht. Wenn sich die Mieten halbieren, funktioniert diese Branche nicht mehr.

IZ: Gehen wir die einzelnen Teilbranchen durch. Wie ist die Lage bei den Non-Food-Discountern, die für ihre Filialen in den ersten drei Quartalen 2019 Flächenmäßig am wichtigsten war (siehe Grafik „Non-Food-Discountern mieten am meisten“ auf dieser Seite)?
Hillemeier: Von 18 Standorten, an denen wir mit Non-Food-Discountern zu Beginn der Corona-Krise verhandelt haben, wollen wir aktuell nur noch fünf zum Abschluss bringen.

IZ: Die anderen Mietverträge sind zuzusagen bis auf weiteres lahmgelegt?
Hillemeier: Das haben Sie fein ausgedrückt.

IZ: Lebensmittel?
Hillemeier: 16 Standorte sind in konkreten Verhandlungen. Das sind Standorte, bei

denen der Mieter will und der Vermieter das jeweilige Projekt auch leisten kann. Sechs Verträge sollen im Mai oder Juni zum Abschluss kommen. Zehn Verträge sind zu nächst lahmgelegt, weil der Mietvertrag des Lebensmittlers an anderen Mietern und Branchen hängt wie z.B. Textil, Schuhen oder Non-Food-Discount. Von diesen Branchen hören wir, dass die Expansion zunächst bis Spätsommer oder Herbst 2020 eingestellt sei und man abwarten müsse, wie sich die Umsätze in den kommenden Wochen entwickeln. Ohne Umsatz keine Expansion.

IZ: Bekleidung?
Hillemeier: Die Nachfrage ist gleich null. Vor dem Herbst werden die Händler keinerlei Entscheidungen über Anmietungen treffen. Das ist zumindest das, was wir hören. Oder sagen wir es so: Es wird kein Mietvertrag mehr für einen Laden unterschrieben, der noch in diesem Jahr eröffnet. Bevor die Händler nicht mindestens 80% bis 90% der Vor-Corona-Umsätze machen, wird die Expansion nicht wieder nach vorne gehen.

IZ: Gibt es Branchen, die boomen?
Hillemeier: Branchen mit outdoor-affinen Aspekten, z.B. Tiernahrung, Bau- und Gartenzentren, Angelfachmärkte oder Fahrradmärkte, verzeichnen historische Umsatzeinsparungen. Während der Schließung wurden die stationären Umsatzverluste weitgehend über das Internet kompensiert. Auch jetzt nach der Öffnung bleiben die Umsätze im Internet stabil und die stationären Umsätze explodieren. Lange Schlangen prägen im Moment das Bild in einigen wenigen Bereichen des Einzelhandels.

IZ: Kann man die Lage mit einem Kriegszustand vergleichen, wie es manche tun?
Hillemeier: Natürlich. Wir erleben eine Vollbremsung auf der ganzen Welt, das Gleiche passiert bei einem Kriegszustand. Wenn die Zahlen über die Arbeitslosigkeit, die man hört, stimmen, werden wir einen wahnsinnigen wirtschaftlichen Rückgang erleben. Derzeit beklagen einige Einzelhändler Umsatzrückgänge von 50% bis 90%. Shopping war bei uns eine Freizeitbeschäftigung, eine Art Ersatzbefriedigung durch Geldausgeben. Durch die Corona-Krise wird den Leuten bewusst, dass es das nicht unbedingt braucht. Es gibt da ein Filialkonzept, das pro Jahr 14.000 Container verteilt. Sachen, die nur gekauft werden, um den Kauftrieb zu befriedigen. Von den 14.000 Containern landen 10.000 wahrscheinlich kurz- oder mittelfristig im Müll und werden durch neue Containerwaren ersetzt.

IZ: Es ist also eher die drohende Konsumzurückhaltung, die Ihnen Sorgen macht.
Hillemeier: Wenn ich ganz präzise sein soll, ist es die durch Aussagen des Handels bestä-

tigte sich drohende massive Konsumzurückhaltung, insbesondere in den Warenbereichen, die nicht überlebenswichtig sind.

IZ: Aber inzwischen dürfen doch wieder alle Geschäfte öffnen.

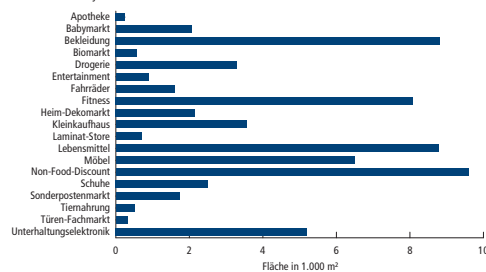
Hillemeier: Die Lockerungen sind fein, aber die Menschen müssen auch darauf anspringen. Wer hat schon Lust, mit Maske einzukaufen? Ein Schubhändler hat mir erzählt, wie eine Mutter mit Kind den Laden betrat. Das Kind plärrte, weil es eine Maske tragen musste. Die Mutter hat den Laden schließlich verlassen und auf neue Schuhe verzichtet. Die Leute kommen rein, gucken kurz, kaufen vielleicht ein paar Schürsenkel und raus. Was boomt, sind Adiletten, weil die Menschen nur noch zuhause sitzen. Den Leuten wird mehr denn je das Internethoppen angewöhnt. Positiv ist natürlich, dass die meisten ihren Sommerurlaub wohl in Deutschland verbringen werden. Dieses Geld fließt nicht auch noch ab, wird aber wohl eher in Balkon, Garten und Wohnung gehen als in die Befüllung des Kleiderschranks.

IZ: Wie sieht es in der Fitnessbranche aus?
Hillemeier: Fitness ist mit einem Umsatz von ca. 5,5 Mrd. Euro im Jahr ganz wichtig, wurde aber bis letzte Woche sehr stiefmütterlich behandelt. Seit Montag dürfen die Studios zum Glück wieder öffnen. In der letzten Woche hörte ich dramatische Aussagen. Dass 70% der Mitglieder ihre Zahlungen gestoppt haben. Manche Betreiber stellen Leute ein, die nichts anderes tun als Kunden anzurufen, die ihre Verträge gekündigt haben. Irre. Tausende Leute wurden da angerufen.

IZ: Was tut sich mietvertragsmäßig?

Non-Food-Discountern mieten am meisten

Durch Hillemeier Immobilien vermittelte Ladenfläche in Fachmarktzentren*



*1. bis 3. Quartal 2019

© Immobilien Zeitung; Quelle: Hillemeier Immobilien