

Folgen für Mieter und Vermieter

# Steckt Corona Immobilien an?

Die Mieter von Hotels, Geschäftslokalen und Shopping-Centern sind massiv betroffen. Vermieter müssen sich auf Mietausfälle einstellen. Ob Wohnungen von der Corona-Krise profitieren, ist umstritten.

VON ROBERT WIEDERSICH

Of profitieren Immobilien von unsicheren Zeiten. Das wurde am stärksten nach der Finanzkrise 2008 und der Euro-Krise 2011 sichtbar, zumindest in Westeuropa. Doch die Corona-Krise ist mit den letzten großen Wirtschaftskrisen nicht vergleichbar. Auch der Immobilienmarkt steht derzeit still, Käufer und Verkäufer haben die meisten Transaktionen aufgeschoben. Vielen Mietern wurde von einem Tag auf den anderen die Geschäftsgrundlage entzogen. Und derzeit weiß niemand, wann und wie schnell sich das Geschäft wieder erholt. Die Kurse

der Immobilien-AGs – nicht nur der österreichischen – halbierten sich teilweise (siehe Charts unten).

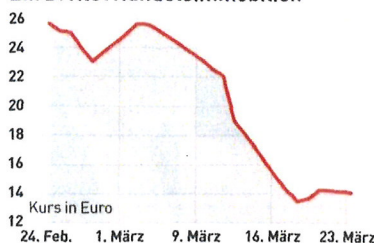
Die boomende Tourismusbranche mit ihren unzähligen neuen Stadthotelprojekten trifft es besonders hart. In Rom lag die Zimmerauslastung Mitte März bei sechs Prozent. In Wien oder Salzburg dürfte die Lage nicht viel besser sein. Zahlreiche Hotels haben komplett geschlossen. Bei der deutschen Analysefirma Bulwiengesa erwartet man, dass selbst finanzstarke Hotelketten Mietern und Konditionen mit den Immobilienbesitzern neu verhandeln werden. „Der Hotelimmobilienmarkt

in Wien hat zuletzt schon Überhitzungstendenzen gezeigt. Hier muss man jetzt mit Abwertungen rechnen“, erwartet Wolfgang Fessler, Chef des Immobilienbewerters MRG.

Zu den Betroffenen zählt auch die börsennotierte S Immo, die zwei Marriott-Hotels in Wien und Budapest besitzt: „Grundsätzlich sehen wir bei den beiden Hotels aktuell eine sehr gute Buchungslage für Sommer und Herbst, da viele ihren Aufenthalt nicht absagen, sondern verschieben. Sollte die Corona-Krise in den nächsten zwei bis drei Monaten in den Griff gebracht werden, könnte hier rasch eine gewisse Erho-

## Immofinanz

Ein Drittel Handelsimmobilien



Die Immofinanz ist durch die Umsatzausfälle in ihren Shopping-Centern betroffen

## Unibail-Rodamco-Westfield

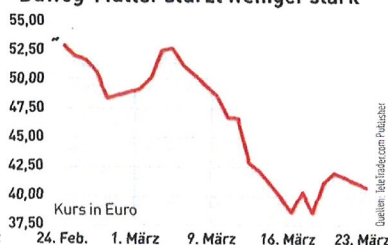
Flucht aus Shopping-Center-Aktie



Der Eigentümer von SCS und Donauzentrum stürzte von 120 auf zeitweise unter 50 Euro

## Vonovia

Buwog-Mutter stürzt weniger stark



Europas größter Wohnungskonzern verlor weniger als Konzerne mit Gewerbeimmos



## Geschäft behördlich geschlossen! Muss ich weiter Miete zahlen?

Das Geschäft musste wegen Corona behördlich schließen, aber die Miete läuft in voller Höhe weiter. Rechtsanwalt Martin Foerster von der Kanzlei Graf Pitkowitz erläutert die teilweise schwammige Rechtslage. Ob es hier noch zu gesetzlichen Klarstellungen kommt, war zu Redaktionsschluss offen.

**GEWINN:** Ist der Mieter eines Geschäftslokals berechtigt, die Miete einzubehalten?

**FOERSTER:** Das ABGB regelt sogenannte außerordentliche Zufälle, wie Feuer, große Überschwemmungen oder eben Seuchen, die den Mieter zur Zinsminderung berechtigen (§§ 1104f ABGB). Die mit dem Corona-Virus einhergehenden Beschränkungen dürften wohl darunter fallen.

**GEWINN:** In welcher Höhe ist die Mietzinsminderung möglich?

**FOERSTER:** Das richtet sich danach, in wie weit der Gebrauch des Mietobjekts eingeschränkt ist. Nach den auf Basis des Covid-19-Gesetz erlassenen Verordnungen ist derzeit nur der Kundenverkehr verboten. Räume, die nicht ausschließlich für den Verkauf verwendet werden, wie Lagerräume und Büros, können grundsätzlich weiterhin benutzt werden. Bei der Gastronomie ist z. B. nur der Restaurantbetrieb untersagt, Essenslieferungen sind weiter möglich. Eine Reduktion des Mietzinses auf Null wird daher nur in Ausnahmefällen möglich sein.

**GEWINN:** Können auch die Betriebskosten einbehalten werden?

**FOERSTER:** Das ist leider nicht klar. Bei der „normalen“ Mietzinsminderung (§ 1.096 ABGB), zum Beispiel wegen Baulärm, ist völlig klar, dass auch Betriebskosten einbehalten werden. Bei den außergewöhnlichen Ereignissen (Seuche), gibt es ältere Rechtsprechung, wonach die Betriebskosten weiter voll zu zahlen sind.



Martin Foerster, Graf & Pitkowitz Rechtsanwälte: „Mietzinsminderung richtet sich nach Einschränkung des Gebrauchs des Mietobjekts.“

**GEWINN:** Meine Mitarbeiter sind in Quarantäne – kann ich den Mietzins mindern?

**FOERSTER:** Nein. Das ist das Risiko des Mieters, das Mietobjekt an sich ist ja weiter nutzbar.

**GEWINN:** Kann das Mietzinsminderungsrecht vertraglich ausgeschlossen werden?

**FOERSTER:** Anders als das „normale“ Mietzinsminderungsrecht, ist das Mietzinsminderungsrecht wegen außergewöhnlicher Ereignisse nicht zwingend. Es kann also im Vertrag anders geregelt werden. Derartige Ausschlussklauseln sind allerdings genau zu untersuchen, ob sie wirksam sind.

**GEWINN:** Kann der Mietvertrag wegen Corona gekündigt werden?

**FOERSTER:** Eine länger dauernde Unbenutzbarkeit berechtigt den Mieter zur Kündigung. Hier gibt es keine absoluten Fristen, das muss man sich von Fall zu Fall ansehen. Derzeit ist aber noch nicht von einer solchen „länger dauernden“ Unbenutzbarkeit auszugehen.

**GEWINN:** Was kann man Mietern und Vermietern jetzt raten?

**FOERSTER:** Da derzeit wenig Judikatur vorhanden ist, ist eine einvernehmliche Festlegung der Mietzinsminderung zwischen Mieter und Vermieter jedenfalls zu empfehlen. Wer die Miete einbehält, sollte unbedingt den Vermieter davon verständigen.

lung einsetzen“, hofft Vorstandschef Ernst Vejdovsky.

## Shopping-Center: 70 Prozent des Umsatzes weg

Dramatisch sind die Auswirkungen auf die Mieter von Geschäftslokalen und Restaurants und damit auf die Vermieter. Sie werden nicht nur unter dem kurzfristigen Aussetzen der Mietzahlungen leiden, solange die Verkaufsräume geschlossen bleiben, sondern wohl auch unter Nachverhandlungen bei der zukünftigen Miethöhe.

Laut einer ersten Berechnung der Handelsberater von Standort + Markt gehen den heimischen Shopping-Centern mit jedem Tag des Lock Downs fast 70 Prozent oder 30 Millionen Euro Umsatz verloren. Noch schlimmer ist die Lage in den menschenleeren Innenstädten. Für die Grazer City wird geschätzt, dass 84 Prozent des Umsatzes ausbleiben. Dass das verlorene Geschäft heuer noch aufgeholt werden kann, scheint unwahrscheinlich: „Länger andauernde Umsatzeinbußen aufgrund angeordneter Geschäftsschließungen werden die wirtschaftliche Situation von Einzelhändlern auch für das gesamte Geschäftsjahr negativ beeinflussen“, heißt es von der Immobilienfinanzierung, die bereits ein Kosteneinsparungsprogramm plant. Ein Drittel ihres Immobilienbestandes besteht aus Einkaufs- und Fachmarktzentren.

„Corona verstärkt den Druck auf den Einzelhandel, den es bereits seit längerem durch e-Commerce gibt. Online-Händler suchen hingegen auch in der aktuellen Situation noch nach



Ernst Vejdovsky, S Immo: „Mit einem Preisverfall bei Wohnhäusern rechne ich nicht.“

Fotos: Arnold Prosch, Ernst Kameisstorfer



## IMMOBILIEN

Corona



Die Schließung der meisten Geschäfte in Shopping-Centern und Innenstädten kostet 70 bis 80 Prozent des Umsatzes

Lagerflächen“, beobachtet Eugen Otto, Eigentümer von Otto Immobilien.

Derzeit wenig Auswirkungen hat Corona hingegen auf den Büromarkt, auch wenn die meisten Mitarbeiter ins Home-Office gewechselt haben. Mittelfristig wird die erwartete Rezession wohl auch in diesem Bereich Spuren hinterlassen, wenn Firmen zu sparen beginnen.

### Wohnen am stabilsten

Der Absturz der Immobilienaktien hat selbst vor reinen Wohnungsunternehmen nicht halt gemacht. So sackte die

deutsche Buwog-Mutter Vonovia – Europas größtes Wohnungsimmobilienunternehmen – um bis zu 30 Prozent ab. Das ist im Verhältnis aber deutlich besser wie bei Immobiliengesellschaften, die ihren Schwerpunkt bei Einzelhandel und Büros haben.

Tatsächlich dürften die Auswirkungen der Krise Vermieter von Wohnungen am wenigsten treffen. Üblicherweise schränken sich Menschen zuvor in anderen Lebensbereichen ein, um sich die Miete weiter leisten zu können. „Es wird eine eher noch geringere Fluktuation bei Mietern erwartet, da in wirt-

schaftlich unsicheren Zeiten weniger Kündigungen erfolgen“, meint man bei Bulwiengesa. Gleichzeitig können sich bei steigender Arbeitslosigkeit weniger Menschen die Anschaffung einer Eigentumswohnung leisten.

Ob Anleger nun, wie nach der Finanzkrise, massenhaft Wohnungen kaufen werden, ist umstritten. „Das glaube ich nicht“, sagt der erfahrene Wiener Immobilienentwickler Anton Bondi. „Damals hatten die Leute Angst, dass ihr Geld weniger wert wird und Banken zusammenbrechen.“ S-Immo-Chef Vejdovsky kann sich hingegen gut vorstellen, dass vor allem Wohnimmobilien als krisenresistentes Investment gesehen werden: „Mit einem Preisverfall bei Wohnhäusern rechne ich aktuell nicht.“ Und Makler Otto erwartet nach den heftigen Kursstürzen an den Börsen in Kombination mit weiter niedrigen Zinsen einen Fokus auf Sicherheit: „Und Wiener Wohnimmobilien zählen zu den sichersten Häfen weltweit.“