



Schon 2021 hatten wir auf die Entwicklung der Einzelhandelsmieten in Deutschland geschaut. Auch für 2022/2023 sieht der Immobilienverband Deutschland IVD weitere deutliche Preisrückgänge.

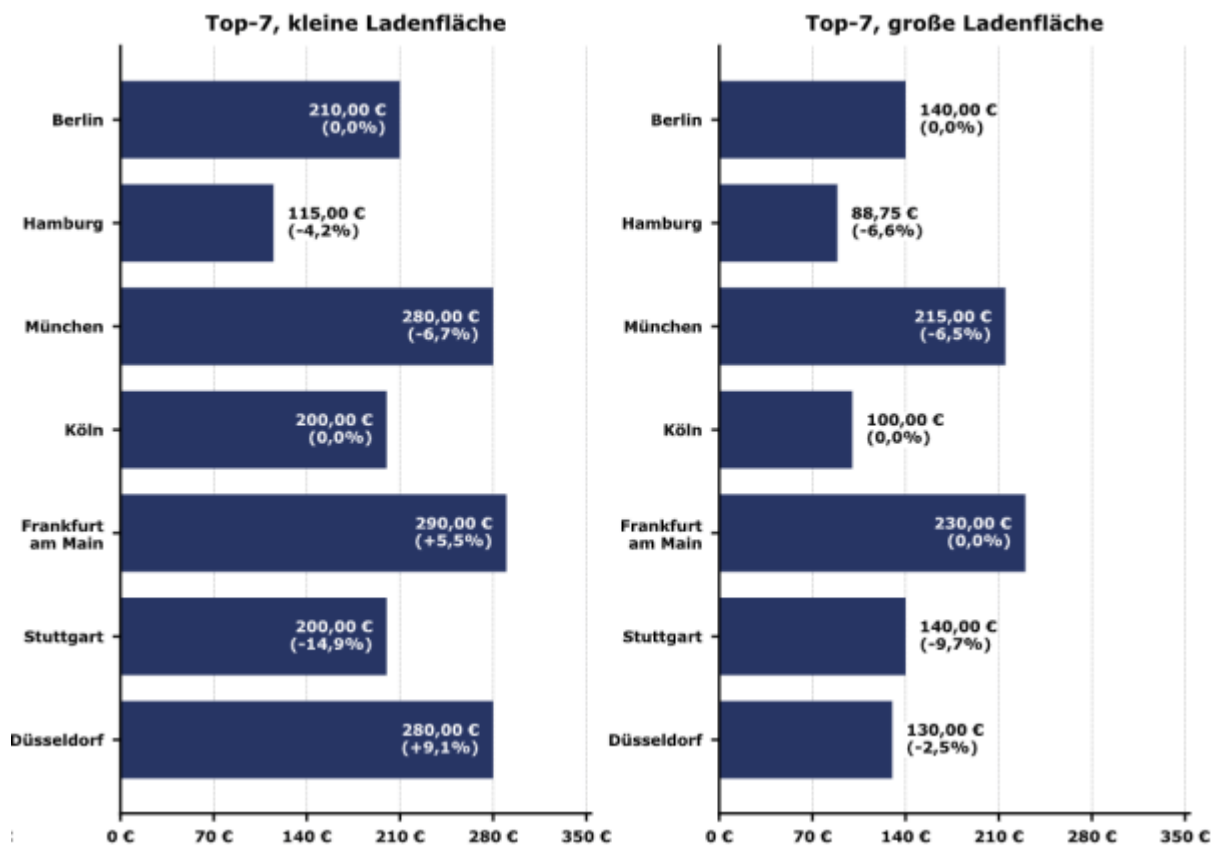
Der Rückgang der Mietpreise im Einzelhandelssegment, wie er sich spätestens seit der Corona-Pandemie in den meisten Städten und Lagen gezeigt hat, setzt sich auch 2022 fort. Bei den vermieteten Flächen in den Toplagen der städtischen Geschäftskerne gingen die Preise im gewichteten Deutschlandmittel um 4,0 Prozent für kleine und 4,9 Prozent für große Ladenflächen zurück. Damit liegen die Mieten für kleine Ladenflächen im Deutschlandschnitt nominal nur noch rund zehn Prozent über dem Preisniveau des Jahres 2000, während die Mieten großer Ladenflächen bereits auf das 2000er-Niveau zurückgefallen sind. Das sind die zentralen Ergebnisse des IVD-Gewerbe-Preisspiegels 2022/2023 auf Basis von Daten aus ca. 400 Städten aus dem ersten Halbjahr 2022.

„Bei den Preiskorrekturen nach unten haben wir es im Einzelhandelssegment nicht mit einem vorübergehenden Phänomen zu tun. Von unseren Mitgliedsunternehmen wissen wir, dass sie den zunehmenden Leerstand in ihrer Region größtenteils für eine unumkehrbare Entwicklung halten. Diese Tendenz hat sich durch den Krieg in der Ukraine und dessen Auswirkungen auf die Konjunktur, die Inflation und die Zinsentwicklung nur noch verstärkt. Das Thema Umnutzung gewinnt damit vor allem in B- und Nebenlagen an Relevanz“, kommentiert der Präsident des Immobilienverbands Deutschland IVD, Jürgen Michael Schick, die Datenlage.

Entwicklung in den Toplagen der Metropolen

Mit Blick auf den Geschäftskern in den 1-a-Lagen der Top-7-Städte ergibt sich ein uneinheitliches Bild. Von vereinzelt Preissteigerungen über Stagnation bis hin zu deutlichen Preisrückgängen ist in den Metropolen alles vertreten. In Frankfurt am Main können immerhin noch Preissteigerungen bei kleinen Ladenflächen und zumindest Preisstabilität bei großen Ladenflächen beobachtet werden. Dadurch hat die Main-Metropole den bisherigen Spitzenreiter München als teuerste Stadt im Segment „Geschäftskerne 1-a-Lagen“ abgelöst.

Im Mittel haben die kleinen Ladenflächen (-1,6 Prozent) eine geringere Einbuße im Mietpreis hinnehmen müssen als die großen (-3,3 Prozent).



„Mit Blick auf die aktuelle Teuerungsrate - im Sommer 2022 durchschnittlich 7,5 Prozent, zuletzt sogar über zehn Prozent - und die weiter sinkenden Mieten im Einzelhandelssegment bedarf es dringend neuer Innenstadtkonzepte, um die Regel aus dem Corona-Jahr - je höher das Mietpreisniveau, desto stärker fallen die Mieten - mittel- und langfristig wieder außer Kraft zu setzen. Hier sind zunehmend Makler und Verwalter in ihrer Funktion als Leerstands- und Ansiedlungsmanager gefragt“, beschreibt Schick die gegenwärtigen Herausforderungen.

Moderatester Rückgang bei den städtischen Randlagen

Städtische Randlagen zeigen im Betrachtungszeitraum mit bis zu 2,0 Prozent den moderatesten Preisrückgang, allerdings auf einem deutlich niedrigeren Niveau. München bleibt in dieser Kategorie die teuerste Metropole mit Quadratmeterpreisen um 16,50 Euro

bei größeren Flächen und bis 23 Euro bei kleineren Flächen.

Relative Preisstabilität bei Kleinstädten

In den Randlagen der Kleinstädte ist ein leichter Preisanstieg zu verzeichnen. Sowohl bei kleinen als auch bei großen Ladenflächen sind in dieser Kategorie die Mieten um 0,6 Prozent gestiegen. Insbesondere bei den größeren Ladenflächen zeigen sich die Kleinstädte in den vergangenen zwölf Jahren in diesem Segment relativ preisstabil. Auch in den anderen Kategorien der Kleinstädte fallen die Preisrückgänge schon seit Jahren moderat aus, was aber nicht zuletzt auf das ohnehin niedrige Mietniveau zurückzuführen ist.