



PRESSEMITTEILUNG

Einzelhandelsmieten: Gute Lagen in B- und C-Städten zunehmend gefragt

- **München bleibt Spitzenreiter bei den Durchschnittsmieten**
- **Ladenmieten in Frankfurt am Main und Berlin steigen**

Berlin, 19. Dezember 2016 - Die Mieten für Einzelhandelsimmobilien sind in mittelgroßen Städten mit 250.000 bis 500.000 Einwohnern, den sogenannten B-Städten, teils kräftig angestiegen. In den großen Metropolen stagnieren die Quadratmeterpreise allerdings auf hohem Niveau oder steigen nur noch mäßig an. Das zeigt der aktuelle IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2016/2017, der auf der IVD-Preisdatensammlung von rund 350 Städten und Gemeinden basiert. Die Daten wurden im zweiten und dritten Quartal dieses Jahres erhoben.

In den zentralen Geschäftslagen sind die Einzelhandelsmieten im Bundesdurchschnitt weniger stark angestiegen als noch im Vorjahr. 2016 erhöhten sich die Mietpreise pro Quadratmeter für ein Ladenlokal von etwa 150 Quadratmetern in 1A-Lage im Geschäftskern um 0,7 Prozent.¹ Im Vorjahr waren

¹ Nach der Terminologie des IVD-Preisspiegels wird unterschieden zwischen: 1A- und 1B-Lagen in den Kernbereichen einer Großstadt (= Geschäftskern), sowie nach 1A- und 1B-Lagen in großstädtischen Nebenkernen (z.B. Geschäftskern im eingemeindeten Vorort). Die Begriffe 1A- und 1B-Lage entsprechen den in der Praxis gängigen Unterscheidungen. Als Beurteilungskriterien werden dazu beispielsweise die Passantenfrequenz, der Branchenbesatz, die Geschlossenheit der Schaufensterfront usw. herangezogen.

es noch 1,0 Prozent. In den deutschen Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern waren in diesem Segment sogar um -0,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr rückläufige Nettokaltmieten zu beobachten.

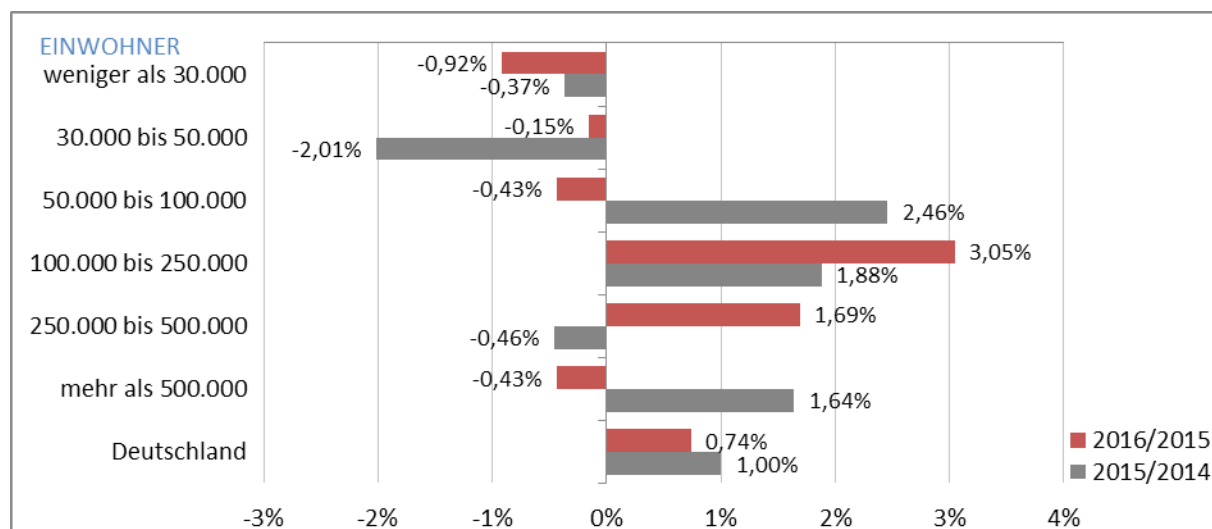
Mittelgroße Städte zählen zu den Gewinnern

In B-Städten (250.000 bis 500.000 Einwohner) und C-Städten (100.000 bis 250.000 Einwohner) sind 2016 die Ladenmieten für große Geschäfte in 1A-Lage im Zentrum um jeweils 1,7 und 3,1 Prozent gestiegen. Im Vorjahr waren diese Mietpreise in B-Städten noch um -0,5 Prozent rückläufig und hatten sich in C-Städten nur um 1,9 Prozent erhöht.

„Das ist zum Teil mit Ausweichbewegungen zu begründen. Die Ladenmieten für Top-Lagen in den Metropolen haben offensichtlich vorerst ihren Zenit erreicht, wie die stagnierenden Preisentwicklungen in München oder Düsseldorf zeigen. Deshalb scheint für Einzelhändler eine Verlagerung ihrer Geschäfte in die Bestlagen von B- und C-Städten von zunehmendem Interesse zu sein“, kommentiert IVD-Präsident Jürgen Michael Schick.

Entwicklung der Ladenmieten im Geschäftskern

Veränderung der Nettokaltmieten für Ladenflächen in **1A-Lage im Geschäftskern (ca. 150 m²)** in Prozent gegenüber den Vorjahren, unterteilt nach Städtegrößen

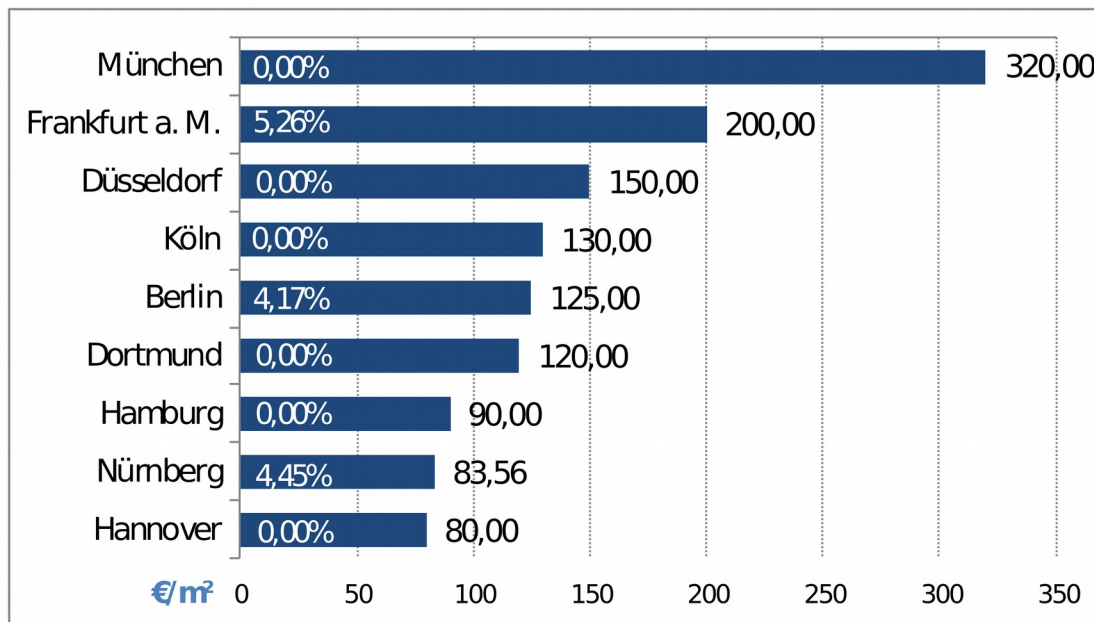


In Frankfurt am Main und Berlin sind die Ladenmieten für große Geschäfte in Bestlagen der Stadtzentren mit jeweils 5,3 Prozent und 4,2 Prozent am stärksten unter den Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern gewachsen. Der teuerste Einzelhandelsstandort ist nach wie vor München mit einer Schwerpunktmiete von

320 Euro pro Quadratmeter. In München wie auch in Düsseldorf und Köln stagnieren die Durchschnittsmieten auf hohem Niveau mit keiner feststellbaren Veränderung im Vorjahresvergleich.

Entwicklung der Ladenmieten im Geschäftskern

Nettokaltmieten in Euro je m² ebenerdiger Ladenfläche, **1A-Lage im Geschäftskern (ca. 150 m²)**, Veränderung zum Vorjahr in Prozent

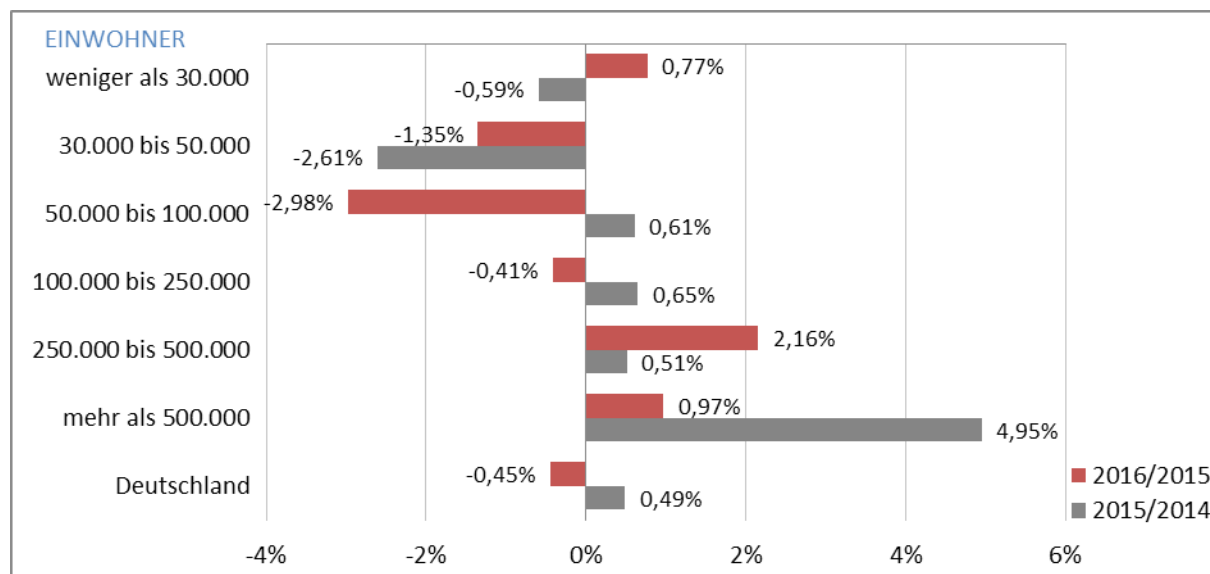


Mieten in Nebenlagen rückläufig

In den Randlagen beziehungsweise den 1B-Lagen der Geschäftszentren sind die Mieten für Läden von rund 150 Quadratmetern im Bundesdurchschnitt um -0,5 Prozent zurückgegangen. Am stärksten haben die Ladenmieten in zentralen 1B-Lagen in Städten mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern nachgegeben. Große Ladengeschäfte verzeichneten in dieser Städteklasse Rückgänge von knapp 3 Prozent gegenüber dem Vorjahr. In den Geschäftskernen von Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern sind die Mieten für große Läden in 1B-Lagen wiederum mit durchschnittlich 1,0 Prozent leicht angestiegen. Im Vorjahr sind die Mietpreise hier allerdings noch um 5,0 Prozent gestiegen.

Einzelhandel: Ladenmieten im Geschäftskern

Veränderung der Nettokaltmieten für Ladenflächen in **1B-Lage im Geschäftskern (ca. 150 m²)** in Prozent gegenüber den Vorjahren, unterteilt nach Städtegrößen

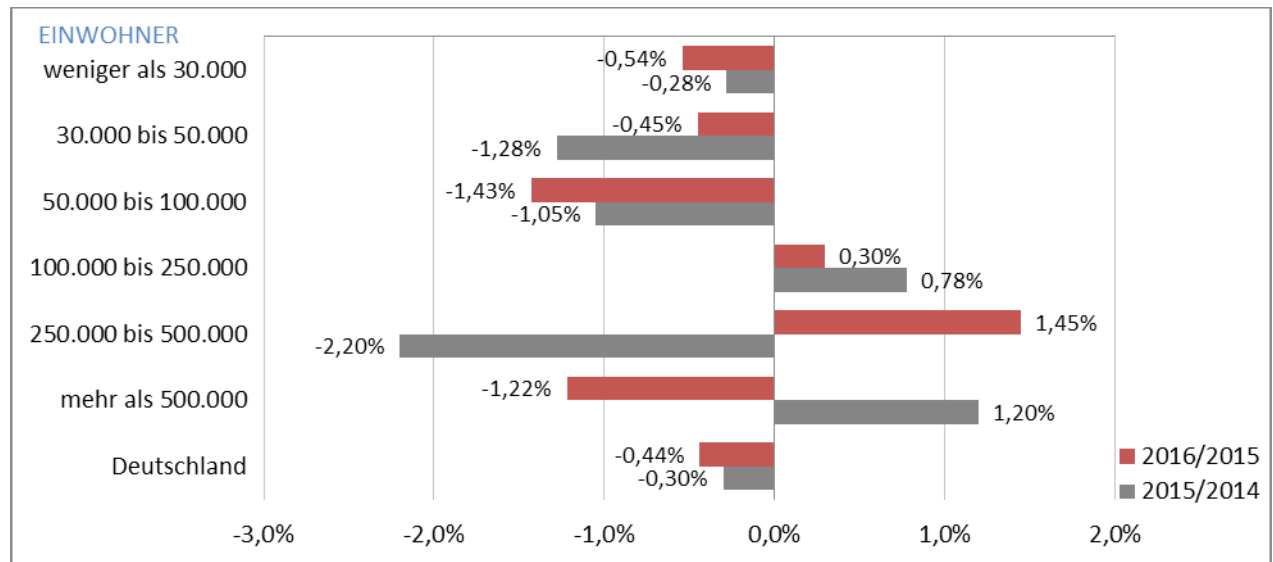


Stadtteilzentren in B-Städten erfreuen sich großer Beliebtheit

In den Stadtteilzentren lagen im Bundesdurchschnitt die Mieten in guter Lage um -0,4 Prozent unterhalb des Vorjahresniveaus. Insbesondere Städte mit weniger als 100.000 Einwohnern haben in den Nebenzentren verstärkt mit Leerständen zu kämpfen. Der Trend bei den Ladenmieten ist in diesen Städtegrößen seit Jahren rückläufig. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Mieten in der 1A-Stadtteilfläche in Städten mit 50.000 bis 100.000 Einwohner zwischen 1,4 und 2,6 Prozent zurückgegangen. Eine gegenläufige Entwicklung ist derzeit in den Nebenzentren der B-Städte (250.000 bis 500.000 Einwohner) zu beobachten. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise stiegen in dieser Städtegrößenklasse sowohl in der 1A- als auch in der 1B-Lage zum Teil deutlich an. In der 1A-Lage wurden 2016 im Schnitt 3,7 Prozent mehr für den Quadratmeter Einzelhandelsfläche von Läden mit etwa 60 Quadratmetern aufgerufen als noch im Vorjahr. Deutlich teurer als im Vorjahr waren diese kleineren Geschäfte in 1A-Lage im Nebenkern in den Städten Augsburg und Bielefeld mit einem Anstieg von 14,6 Prozent beziehungsweise 13,0 Prozent. „Wir beobachten Nachholeffekte in den Stadtteilzentren der B-Städte. Während die Mieten hier lange Zeit kaum dynamisch waren, ziehen sie jetzt wieder an“, sagt Schick.

Ladenmieten im Nebenkern

Veränderung der Nettokaltmieten für Ladenflächen in **1A-Lage im Nebenkern (ca. 150 m²)** in Prozent gegenüber den Vorjahren, unterteilt nach Städtegrößen



Weniger nachgefragt: Einzelhandelsflächen in den Stadtteilzentren der Metropolen

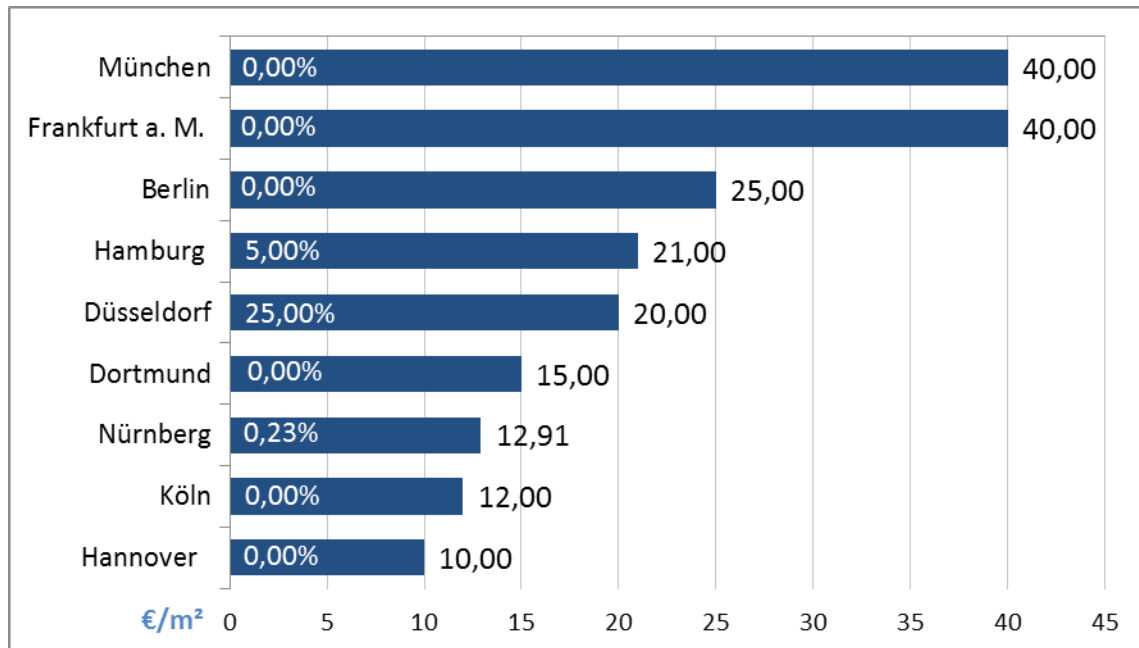
Im Vorjahr zählten 1A-Lagen in den Stadtteilzentren deutscher Metropolen mit mehr als 500.000 Einwohnern mit einem Mietpreiswachstum von 5,8 Prozent für Läden von etwa 60 Quadratmetern noch zu den Gewinnern des Einzelhandelsmarktes 2015. Im aktuellen Berichtsjahr zeigt sich in diesem Segment mit 0,8 Prozent Mietenwachstum gegenüber dem Vorjahr eine deutlich schwächere Dynamik. Bei größeren Geschäften von etwa 150 Quadratmetern waren die durchschnittlichen Quadratmeterpreise gegenüber dem Vorjahr sogar um -1,2 Prozent rückläufig.

„Expansionsfreudige Filialisten mit typischen innenstadtrelevanten Sortimenten bevorzugen eher zentrale Geschäftslagen in B- oder C-Städten bevor sie in großstädtische Nebenzentren ausweichen. Auch hier sehen wir daher eine Verlagerung der Nachfrage“, so Schick.

An die Redaktion: Weitere Informationen zum Gewerbepreisspiegel und bei Bedarf einzelne Städtedaten erhalten Sie bei Herrn Dr. Mirow unter 030 72 62 76 1540 (mirow@zitelmann.com).

Ladenmieten im Nebenkern

Nettokaltmieten für Ladenflächen in **1A-Lage im Nebenkern (ca. 150 m²)**,
Veränderungen in Prozent gegenüber den Vorjahren



IVD Bundesverband

Heiko Senebald Tel: (030) 27 57 26 15

Mobil: 0171 1907682

1540

E-Mail: heiko.senebald@ivd.net

Pressekontaktstelle:

Dr. ZitelmannPB. GmbH

Dr. Wilhelm Mirow Tel: (030) 72 62 76

E-Mail: pressekontakt@ivd.net

Diese und weitere Pressemitteilungen finden Sie im Internet unter www.ivd.net
(Pressemitteilungen/Presse).

Über den IVD Bundesverband

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessensvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Der IVD ist mit ca. 6.000 Mitgliedsunternehmen, davon 1.500 Wohnungsverwalter, der zahlenmäßig stärkste Unternehmensverband der Immobilienwirtschaft. Zu den Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienberater, Immobilienmakler, Bauträger, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister und Bewertungs-Sachverständige und viele weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft. Die Aufnahme in den IVD Bundesverband erfolgt nach Abschluss einer umfassenden Sach- und Fachkundeprüfung und gegen Nachweis des Abschlusses einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung. Der vollständige Name des Verbandes

lautet: „Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.“