

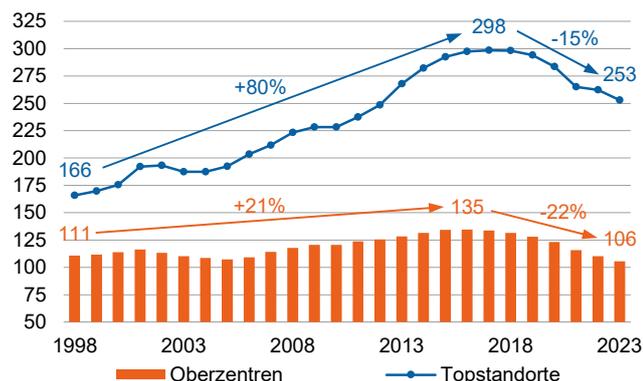
Menschen eine Tragödie, doch dem Handel kommt die 2022 um 1,1 Mio. und 2023 um über 300.000 Einwohner gewachsene Bevölkerung zugute. Zuvor stagnierte die Einwohnerzahl mehrere Jahre. Außerdem hat sich das Tourismusgeschäft nach der Pandemie rasch erholt. Die Übernachtungszahlen haben wieder fast das hohe Niveau von 2019 erreicht.

Handel: Marktentwicklung an den betrachteten Standorten

In den Innenstädten steht den nach wie vor auftretenden Filialschließungen und Insolvenzen ein wieder lebhafteres Interesse an Verkaufsflächen gegenüber. Dazu tragen die bessere Flächenverfügbarkeit durch Leerstände und deutlich niedrigere Mieten bei. Die anziehende Nachfrage schlug sich 2023 in einer verlangsamten Sinkrate der Spitzenmieten nieder. Das zeigen die quartalsweise erhobenen Mieten der Topstandorte. In den jährlich erfassten Mieten – für Oberzentren sind keine Quartalswerte verfügbar – zeichnet sich der abgeflachte Mietrückgang weniger deutlich ab. Zumindest hat sich 2023 der Rückgang der Spitzenmieten – über alle 19 betrachteten Standorte gerechnet – auf 4 Prozent abgebremst. 2021 fiel der Rückgang mit 6 Prozent deutlich kräftiger aus.

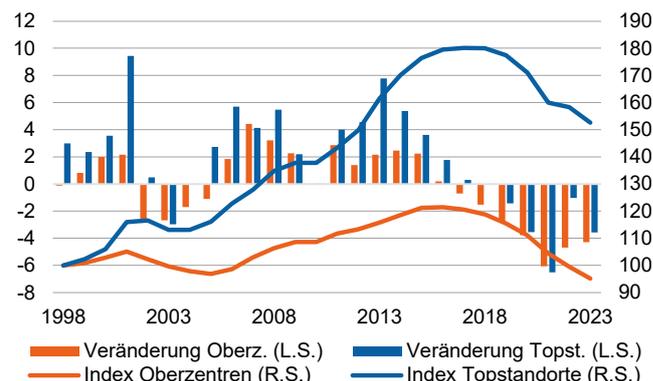
Spitzenmieten sinken 2023 um weitere 4 Prozent ab

DIE SPITZENMIETE SANK AN DEN TOPSTANDORTEN TROTZ DES ZUVOR VIEL STÄRKEREN ANSTIEGS MODERATER SPITZENMIETE IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

DIE MIETENTWICKLUNG ZWISCHEN TOPSTANDORTEN UND OBERZENTREN KLAFFT WEIT AUSEINANDER SPITZENMIETE IM HANDEL GEGENÜBER VORJAHR IN %



Quelle: bulwiengesa

Nicht nur während der Pandemie, sondern auch auf lange Sicht haben sich die Mieten der Topstandorte besser als die der Oberzentren entwickelt. Im Aufschwung der Innenstädte nach der Jahrtausendwende zogen die Mieten der Topstandorte nicht nur viel kräftiger an, hier fiel auch der Rückgang durch die Krise des Cityhandels milder aus. Zudem setzte der Mietrückgang in den Oberzentren schon früher ein. Unter dem Strich legten die Spitzenmieten der Topstandorte binnen 25 Jahren um über 50 Prozent zu, wohingegen die der Oberzentren im gleichen Zeitraum um 5 Prozent nachgaben.

Spitzenmiete der Top-7 ist auf lange Sicht kräftig gestiegen, in den Oberzentren dagegen leicht gesunken

Die Topstandorte profitieren von ihren günstigeren Standortfaktoren, die sie für Retailer interessanter macht. Kriterien sind die Marktgröße, Internationalität, eine bessere Kaufkraft und ein hohes Gästeaufkommen. Die betrachteten Oberzentren sind zwar auch oft starke Handelsstandorte, aber sie reichen in der Kombination der Standortfaktoren nicht an die sieben Topstandorte heran und sie sind durch ihre größere Zahl auch austauschbarer.

Standortfaktoren fallen bei Topstandorten insgesamt günstiger aus

Die auf alle Standorte wirkenden belastenden Faktoren wie E-Commerce, die Pandemie oder die Rezession werden von standortindividuellen Einflüssen in einem

Mietrückgang klappt je nach Standort weit auseinander