

Das gesunkene Mietniveau und die derzeit gute Verfügbarkeit von Verkaufsflächen erleichtert den Abschluss neuer Mietverträge, die mit den gut halbierten Mietvertragslaufzeiten das Risiko der Mieter reduzieren. Die Spitzenmieten scheinen sich allmählich zu stabilisieren, auch wenn weitere Rückgänge nicht ausgeschlossen sind. Die verbesserte Verkaufsflächennachfrage bremst die sinkenden Mieten, die angesichts der guten Flächenverfügbarkeit aber wohl nicht so schnell wieder zulegen werden. Zudem hält der Strukturwandel im Einzelhandel und in den Innenstädten noch an. Großflächige Vermietungen finden dabei immer seltener statt.

Spitzenmieten dürften sich allmählich stabilisieren

Für einen weiterhin lebhaften Innenstadthandel ist es wichtig, dass die Attraktivität der Innenstädte erhalten bleibt. Hohe Leerstände, Filialschließungen und E-Commerce haben Bürgern, Politikern und Immobilieneigentümern die Notwendigkeit dafür vor Augen geführt. Besonders groß sind die Herausforderungen an Standorten mit ungünstigen Vorgaben, wenn etwa die Bevölkerung stagniert, die Kaufkraft niedrig ausfällt und vom Tourismusgeschäft kaum Impulse ausgehen. Die initiierten Aktivitäten reichen von überarbeiteten City-Konzepten und Investitionsplänen für die Innenstädte bis zu Quartiersentwicklungen, bei denen die Verkaufsfläche zugunsten anderer Nutzungen reduziert wird. Der Bedarf an neuen Büros und Wohnungen und die hier kräftig steigenden Mieten unterstützen die Umsetzung. Dagegen können die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten neue Innenstadtprojekte gefährden.

Hohe Bau- und Finanzierungskosten könnten Innenstadtentwicklungen bremsen

HANDEL – PROGNOSE FÜR DIE SPITZENMIETE

	2022	2023	2024e
12 Oberzentren			
Spitzenmiete in Euro/m ² (ggü. Vorjahr in %)	110,3 (-4,7)	105,6 (-4,3)	104,0 (-1,4)
7 Topstandorte			
Spitzenmiete in Euro/m ² (ggü. Vorjahr in %)	262,4 (-1,0)	252,9 (-3,6)	251,6 (-0,5)

Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

alle Durchschnitte sind flächengewichtet

Die Spitzenmiete repräsentiert einen Mittelwert aus den obersten 3 bis 5 Prozent der Vermietungen des Marktes, sodass der angegebene Wert nicht der absolut höchsten Miete entspricht.