



## **IW-Trends 4/2021**

# **Ein hedonischer Mietpreisindex für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland**

Christian Oberst / Michael Voigtländer

Vorabversion aus: IW-Trends, 48. Jg. Nr. 4  
Herausgegeben vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.

Verantwortliche Redakteure:

Prof. Dr. Michael Grömling, Telefon: 0221 4981-776

Holger Schäfer, Telefon: 030 27877-124

groemling@iwkoeln.de · schaefer.holger@iwkoeln.de · www.iwkoeln.de

Die IW-Trends erscheinen viermal jährlich, Bezugspreis € 50,75/Jahr inkl. Versandkosten.

Rechte für den Nachdruck oder die elektronische Verwertung erhalten Sie über  
lizenzen@iwkoeln.de.

ISSN 0941-6838 (Printversion)

ISSN 1864-810X (Onlineversion)

© 2021 Institut der deutschen Wirtschaft Köln Medien GmbH

Postfach 10 18 63, 50458 Köln

Konrad-Adenauer-Ufer 21, 50668 Köln

Telefon: 0221 4981-452

Fax: 0221 4981-445

iwmedien@iwkoeln.de

www.iwmedien.de

# Ein hedonischer Mietpreisindex für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland: Methodik und erste Ergebnisse

Christian Oberst / Michael Voigtländer, Dezember 2021

## Zusammenfassung

Die Mietpreisentwicklung für Einzelhandelsimmobilien wird trotz ihrer Bedeutung für Nutzer, Investoren und die Stadtentwicklung nicht angemessen beobachtet. Die alleinige Betrachtung von Durchschnittsmieten ist wenig hilfreich, da sich die Zusammensetzung der beobachteten Mieten hinsichtlich der Lagen und Qualitäten deutlich unterscheiden kann. Für Deutschland wurde deshalb ein hedonischer Mietpreisindex für Einzelhandelsimmobilien auf Basis einer Datenbank von Mieteraten erstellt, mit dem sich die Mietpreise aus der Kombination ihrer Eigenschaften wie Lage, Größe und Qualität sowie Angebotszeitpunkt erklären lassen. Damit werden sowohl die hedonische Mietpreisentwicklung in Deutschland insgesamt als auch standortspezifische Entwicklungen für verschiedene Regionstypen und für 30 ausgewählte Großstädte bestimmt. Die Auswertung zeigt, dass die Einzelhandelsmieten vor der Corona-Pandemie besonders in den größten sieben Städten dynamisch gestiegen sind. Nach einem deutlichen Rückgang der Angebotszahlen insgesamt, der in den größten sieben Städten schwächer ausfällt, sowie einer deutlich längeren Vermarktungsdauer deutet sich aktuell eine Trendwende bei annoncierten Mietpreisen an. Nachdem die qualitätsbereinigten Einzelhandelsmieten in Deutschland im Jahr 2020 noch gestiegen waren, stagnieren sie im Jahr 2021. In den Top-7-Standorten gab es im Jahr 2021 sogar einen Rückgang, wobei dort in den Vorjahren deutliche Mietanstiege für Einzelhandelsimmobilien zu verzeichnen waren.

Stichwörter: Immobilien, Einzelhandelsmieten, hedonischer Mietpreisindex

JEL-Klassifikation: O18, R33

DOI: 10.2373/1864-810X.21-04-05

### Qualitätsbereinigte Mietentwicklung für Einzelhandelsimmobilien

Der Markt für Einzelhandelsimmobilien ist einer der wichtigsten Teilmärkte des Immobilienmarktes, besonders auch für die Stadtentwicklung. Der Wert der Einzelhandelsflächen in Deutschland wurde für das Jahr 2015 auf fast 500 Milliarden Euro geschätzt (Just et al., 2017). Damit sind Marktentwicklungen nicht nur für die vielfältigen Nutzer von Interesse, sondern auch für einen breiten Kreis von Anlegern und Eigentümern, zu denen neben institutionellen Investoren und der öffentlichen Hand auch private Kapitalanleger gehören.

Bereits vor der Corona-Pandemie stand der Einzelhandelsimmobilienmarkt unter Druck. Zwar stiegen die Mieten aufgrund der guten konjunkturellen Lage und der damit verbundenen Umsatzanstiege weiter an. Doch hat die zunehmende Verlagerung des Konsums in den Online-Markt die Dynamik – besonders im Vergleich zu anderen Teilmärkten des Immobilienmarktes – deutlich vermindert. Aufgrund von coronabedingten Lockdowns und den damit verbundenen Umsatzausfällen im stationären Handel hat sich dort die Situation weiter verschärft (Goecke/Rusche, 2021). Demnach wurden im Jahr 2020 Umsätze im Umfang von rund 10 Milliarden Euro von den Innenstädten in den Online-Handel verlagert. Es wird erwartet, dass auch die Mieten im Einzelhandelsmarkt nachgeben können. Allerdings fehlt es an umfassenden Preisinformationen für diesen bedeutenden Markt. Es gibt zwar teilweise Auswertungen von Durchschnittsmieten (IVD, 2021; JLL, 2021). Diese Werte beziehen sich aber oftmals nur auf ein kleines Segment und ausgewählte Lagen. Gewichtiger ist jedoch, dass unterschiedliche Qualitäten und Lagen in den Auswertungen nicht berücksichtigt werden, sodass es zu erheblichen Informationsverzerrungen kommen kann.

Vor diesem Hintergrund wird in diesem Beitrag ein hedonischer Mietpreisindex für den deutschen Einzelhandelsmarkt berechnet. Auf Basis ökonometrischer Verfahren kann damit der reine Preiseffekt bestimmt werden. Grundlage der Analyse ist die Auswertung von Inseraten für Einzelhandelsimmobilien. Diese Methodik erlaubt die Analyse von einzelnen Städten und von Lagen innerhalb der Städte.

### Datengrundlage und Auswertungsmethode

Die Datengrundlage für die Analyse zum deutschen Markt für Einzelhandelsimmobilien sind Immobilienmarktdaten, die von der Value AG (ehemals empirica-Sys-

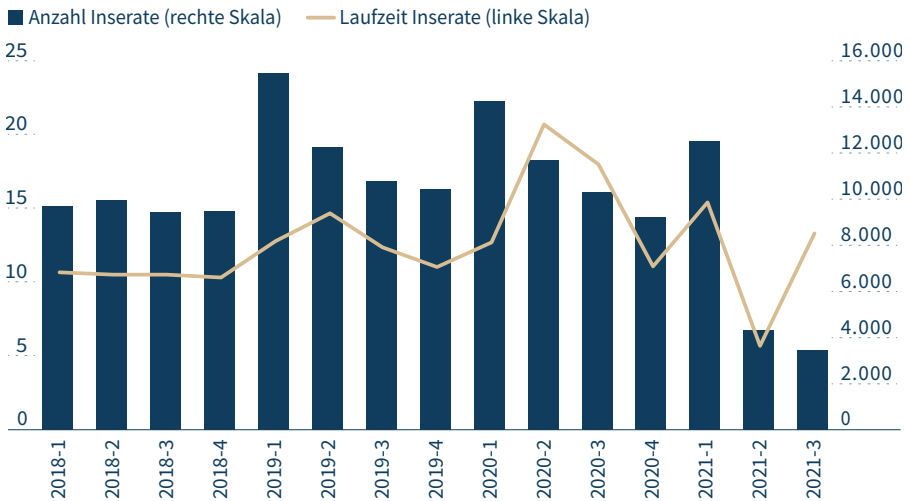
teme) zur Verfügung gestellt werden. Dazu werden Inserate aus Immobilienportalen, Zeitungsannoncen und weiteren Quellen gesammelt. Es werden nicht die großvolumigen Transaktionen betrachtet, sondern eher die kleinteiligen Vermietungen, die das Gros der Markttransaktionen abbilden. Die einzelnen inserierten Angebotsmieten spiegeln nicht unbedingt die tatsächlich vereinbarten Mieten wider, da es noch Preisverhandlungen geben kann. Gleichwohl wird davon ausgegangen, dass die relevanten Trends am Einzelhandelsmietmarkt abgebildet werden können. Betrachtet wird der Zeitraum vom ersten Quartal 2018 bis zum dritten Quartal 2021. Wenn nicht anderweitig bezeichnet, wird im Folgenden vereinfacht von der Jahresentwicklung gesprochen. Dabei werden jeweils die Angebote aus den ersten drei Quartalen eines Jahres sowie das vierte Quartal des Vorjahres betrachtet. Für den gesamten Betrachtungszeitraum konnten etwas mehr als 153.000 Inserate ausgewertet werden.

Die Entwicklung der Anzahl der Inserate und der mittleren Laufzeit der Angebote sind in Abbildung 1 dargestellt. Hier zeigt sich, dass die Anzahl der Mietangebote im zweiten und dritten Quartal 2021 – also etwa ein Jahr nach Beginn der Corona-

### Anzahl und Laufzeit der Angebote für Einzelhandelsimmobilien

Abbildung 1

Anzahl der Inserate für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland und Median der Angebotslaufzeit in Wochen



Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 1: <http://dl.iwkoeln.de/index.php/s/qTTwoxqz7f3YQ73>

Pandemie und der damit verbundenen Schutzmaßnahmen in Deutschland – stark gesunken ist. Die Inserats-Laufzeit der Angebote stieg im zweiten Quartal 2020 zunächst stark an und fiel dann im vierten Quartal 2020 wieder auf das Niveau des Vorjahresquartals. Gerade am aktuellen Rand gibt es hier starke Schwankungen. Der erneute Anstieg der Inserats-Laufzeit trotz eines geringeren Angebots deutet vor allem auf Vermarktungsschwierigkeiten im Einzelhandelsmarkt hin.

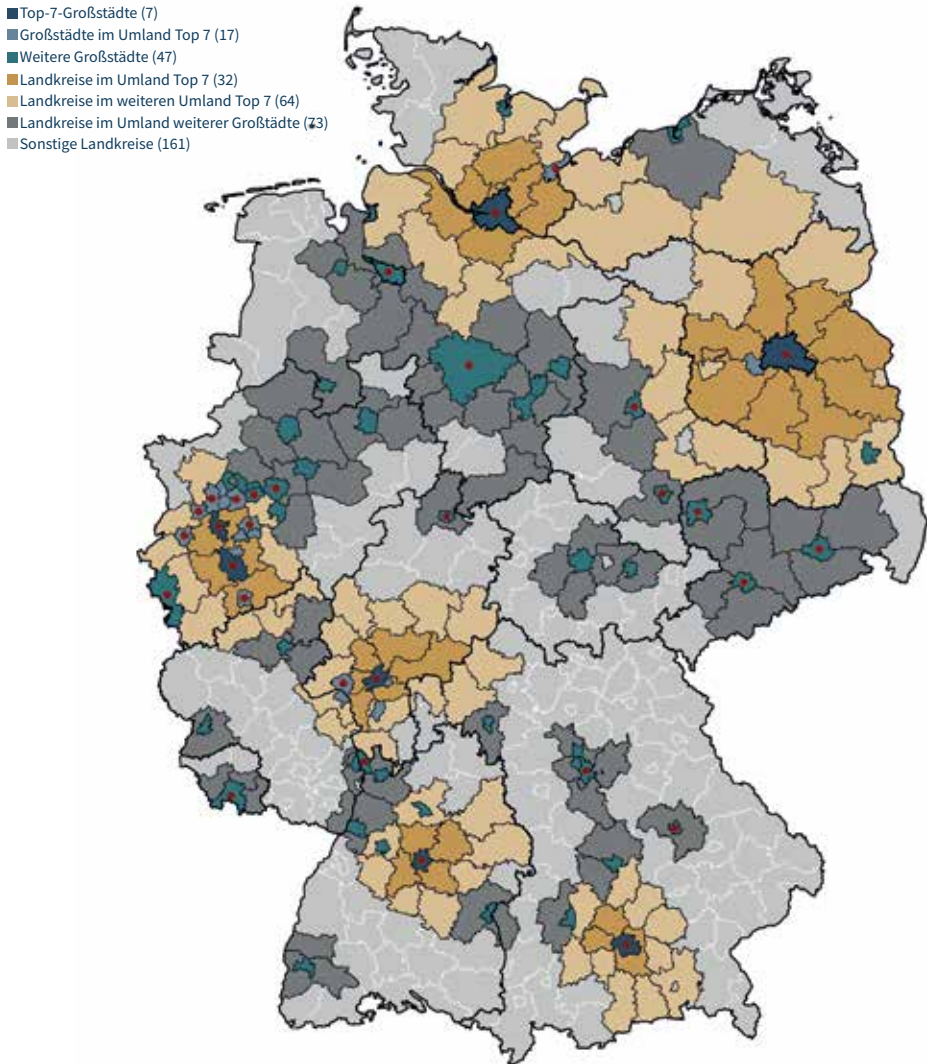
### Hedonisches Mietpreismodell

Um Verzerrungen aufgrund von Qualität oder Lage der Immobilien zu vermeiden, wird ein hedonisches Mietpreismodell geschätzt. Dieses berücksichtigt die Heterogenität der Mietobjekte und es wird somit möglich, zwischen Preis- und Qualitätsveränderungen zu unterscheiden. Grundannahme des hedonischen Ansatzes ist, dass sich die Mietpreise von Immobilien aus der Kombination ihrer Eigenschaften wie Lage, Größe und Qualität erklären lassen. In diesem Mietpreismodell wird für Lage und Objekteigenschaften – etwa Etage, Baujahr und Zustandsklasse sowie für den Angebotszeitpunkt – kontrolliert. Aus den Regressionskoeffizienten wird dann der Mietpreisindex abgeleitet. Die Lage am Standort wird über die Fahrzeiten zum Hauptbahnhof in der nächsten Großstadt abgebildet. Deren Identifikation erfolgte mithilfe von R und auf dem OpenStreetMap basierenden Routing Service von OSRM (s. hierzu auch Giraud, 2021; Oberst/Voigtländer, 2021). Zudem werden verschiedene Regionstypen und Fixed-Effekte für die Bundesländer in Deutschland berücksichtigt. Die hedonische, also qualitäts- und lagebereinigte, Mietpreisentwicklung ist in „normalen Zeiten“ in der Regel etwas weniger stark ausgeprägt als die Entwicklung auf Basis von Medianwerten, da sich die Qualität des Angebots an den Standorten häufiger verbessert als verschlechtert.

Bei den Regionstypen wird unterschieden zwischen Großstädten, deren Umland und sonstigen Landkreisen, die nicht in Nachbarschaft einer Großstadt liegen (Abbildung 2). Bei den Großstädten handelt es sich hier um alle kreisfreien Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern sowie um die Städte-Regionen Aachen, Hannover und Saarbrücken. Da ein besonders hoher Anteil der Einzelhandelsimmobilien auf die sieben größten Städte (Top 7: Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf) entfällt, werden diese und ihr Umland besonders betrachtet. Insgesamt werden in der Analyse zunächst Angebote aus allen 401 Kreisen in der Auswertung berücksichtigt und anschließend werden für 30 ausge-

## Regionalkategorien in Deutschland

Abbildung 2



In der Legende ist in Klammern die Anzahl der kreisfreien Städte und Landkreise der Standortkategorie angegeben. Bei den Großstädten handelt es sich um die kreisfreien Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern inklusive der Städte-Regionen Aachen, Hannover und Saarbrücken. Diese werden differenziert nach Top 7 (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf), Großstädte im Umland der Top-7-Großstädte sowie 47 weitere nicht im Umland der Top 7 liegenden Großstädte. Landkreise im Umland der Top 7 sind direkt angrenzende Nachbarn sowie Landkreise im weiteren Umland der Top 7 sind Nachbarn der Nachbarkreise. Landkreise im Umland weiterer Großstädte sind jeweils direkt angrenzende Landkreise. Mit rotem Punkt sind die 30 ausgewählten Großstädte gekennzeichnet, für die eine standortspezifische Auswertung erfolgt.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

wählte Städte separate standortspezifische Entwicklungen der Einzelhandelsmieten untersucht.

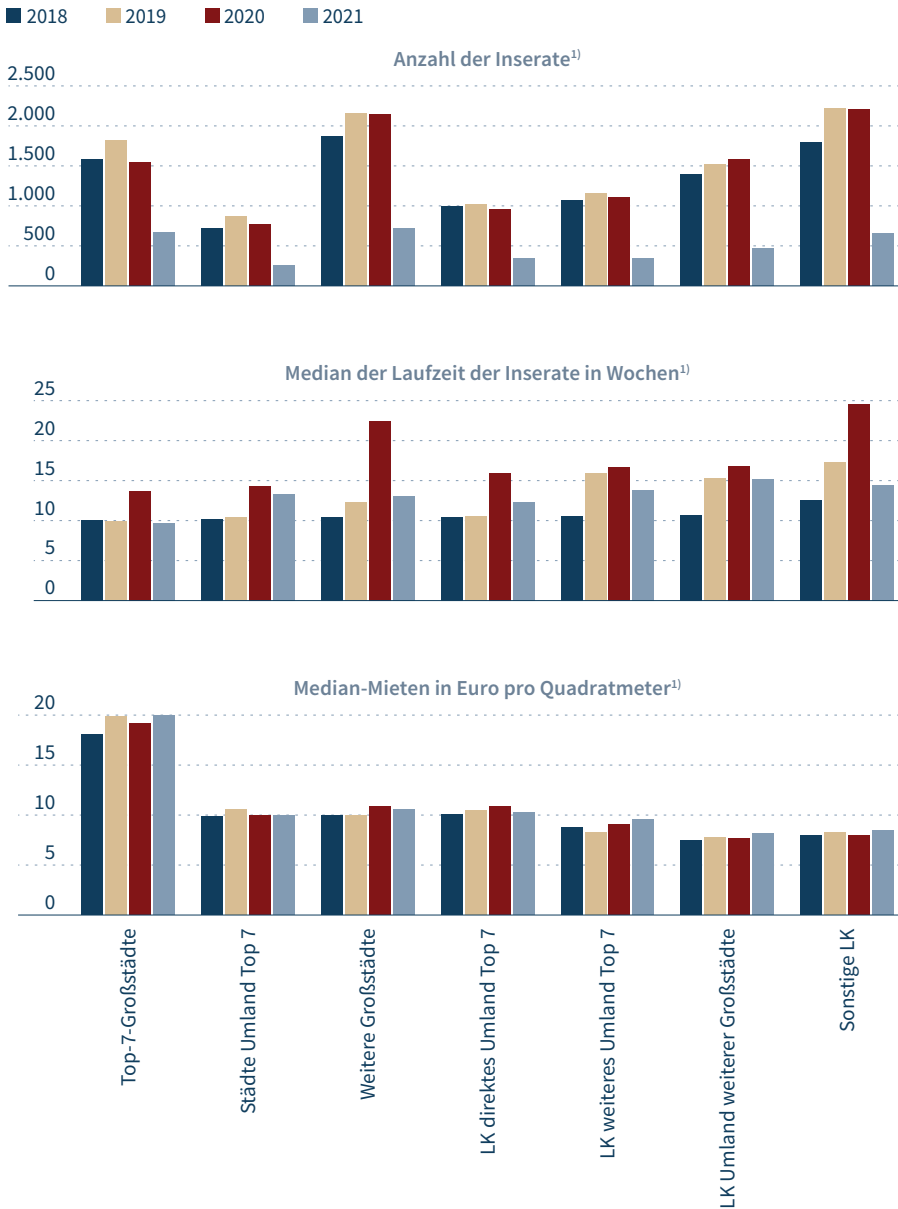
Neben dem Regionstyp wird auch die unterschiedliche Lage innerhalb der Standorte berücksichtigt. Dazu werden Pkw-Fahrzeiten zum Stadtzentrum (in der Regel der Hauptbahnhof) der 71 kreisfreien Großstädte bestimmt. Damit lässt sich der Einfluss des veränderten Anteils von Angeboten im Stadtzentrum, in Stadtrandlagen sowie einem gut und schlechter angebundenen Umland berücksichtigen. Es wird nach fünf Fahrzeitzonen differenziert: weniger als 5 Minuten (als Proxyvariable für Stadtzentrum), 5 bis 10 Minuten (zentrumnahes Stadtgebiet), 10 bis 15 Minuten und 15 bis 20 Minuten (erweitertes Stadtgebiet und gut angebundenes Umland) sowie mehr als 20 Minuten (abgelegenes Stadtgebiet oder Umland).

Bei der Modellierung wurden verschiedene Formen des hedonischen Modells getestet. Neben dem standardmäßigen OLS-Modell wurden auch ein räumliches Cross Regressive Model (CRM) mit räumlichen Lags der meisten erklärenden Variablen, ein Spatial Error Model (SEM) und ein Spatial Durbin Error Model (SDEM) in leicht reduzierter Form geschätzt. Das SDEM ist ein SEM, bei dem auch die räumlichen Lags der erklärenden Variablen aufgenommen werden (Lerbs/Oberst, 2014; Oberst/Voigtländer, 2020). Sowohl das SDEM als auch das SEM können nicht mit der OLS-Methode geschätzt werden, sie werden stattdessen mit der Maximum-Likelihood-Methode geschätzt. Zudem wurden die Modelle sowohl über den Gesamtzeitraum geschätzt (erstes Quartal 2018 bis drittes Quartal 2021) als auch jeweils für zwei benachbarte Jahre („adjacent“-Modell). Mit der separaten Schätzung über benachbarte Zeitperioden können Bewertungsänderungen über die Zeit flexibel abgebildet werden (Henger et al., 2018). Die Marktdaten der Value AG sind grundsätzlich bereits auf Dubletten überprüft. Darauf aufbauend wurde ein zusätzlicher Datenfilter getestet zur Eliminierung von möglichen Doppelungen von Inseraten anhand der Geokoordinaten, Postleitzahlen sowie Angaben zur Fläche, Etage und Baujahr. Demnach würde sich die Anzahl der Inserate von 153.000 auf 116.000 reduzieren. Es zeigte sich jedoch, dass dabei vor allem Angebote im ersten Quartal eines Jahres als mögliche Doppelungen entfernt wurden und der Erklärungsgehalt der geschätzten Mietpreismodelle etwas geringer ausfiel.



Anzahl und Laufzeit der Inserate sowie Mieten nach Regionstypen in Deutschland

Abbildung 3



1) Angaben jeweils 3. Quartal, zeitliche Zuordnung nach Endzeitpunkt des Angebots. LK: Landkreise.  
Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 3: <http://dl.iwkoeln.de/index.php/s/StatYpsQqYzba45>

Insgesamt zeigten die verschiedenen Modelle – OLS, CRM, SEM oder SDEM, Analysen über den Gesamtzeitraum oder über benachbarte Zeitperioden sowie mit und ohne zusätzliche Datenfilterung – recht ähnliche Ergebnisse. Im SEM und SDEM fällt der Mietanstieg im Jahr 2019 etwas geringer aus und er ist dafür im Jahr 2020 etwas stärker. Im SDEM fallen die Mietaufschläge für zentrale Lagen (nach Fahrzeitzone) etwas geringer aus. Aufgrund des vergleichbaren Erklärungsgehalts der Varianz und weil es die gebräuchlichere Schätzmethode ist, werden im Folgenden nur die Ergebnisse für das Standard-OLS-Modell auf Basis der unveränderten Daten der Value AG gezeigt.

### Struktur der Angebote und Mieten nach Regionstypen

Im Abschnitt zur Datengrundlage wurde bereits gezeigt, wie sich die Anzahl und Laufzeiten der Mietangebote entwickelt haben. In Abbildung 3 wird diese Darstellung erweitert, indem nach Regionstypen unterschieden wird. Insgesamt zeigt sich in allen Regionstypen ein deutlicher Rückgang der Anzahl der Inserate im Jahr 2021. Auffällig ist die große Bedeutung der Top-7-Standorte. Schon 2018 und 2019 entfielen rund 17 Prozent der Angebote auf diese Städte (bei einem Bevölkerungsanteil von etwa 12 Prozent), im Jahr 2021 stieg der Anteil auf 19 Prozent.

Dies bedeutet, dass in den sieben Großstädten der Rückgang der Anzahl an Inseraten insgesamt schwächer ausfiel als in den anderen Regionstypen. Ein Grund dafür könnte sein, dass angesichts schwieriger Vermarktung aktuell eher solche Objekte angeboten werden, bei denen eine Vermarktung wahrscheinlicher ist. Die übliche Laufzeit eines Angebots war im dritten Quartal 2020 in allen Regionstypen hoch, sie ist jedoch im dritten Quartal 2021 für die Top-7-Standorte wieder auf das Niveau von vor der Pandemie zurückgekehrt, allerdings bei deutlich geringeren Angebotszahlen. Gerade in den Großstädten im Umland der Top 7 sowie in den Landkreisen im Umland der Großstädte ist die Angebotslaufzeit jedoch weiterhin deutlich höher als im Jahr 2019 – wenn auch ebenfalls rückläufig im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr.

Eine Ausnahmestellung der Top-7-Standorte zeigt sich bei der Miethöhe (Abbildung 3 unten). Quer über die verschiedenen Regionstypen liegt die Median-Miete im Einzelhandel zwischen 8 und 11 Euro je Quadratmeter. In den Top-7-Standorten liegt sie dagegen bei 20 Euro je Quadratmeter. Dargestellt ist in Abbildung 3 (unten)

auch die Entwicklung der Median-Mieten im Zeitraum 2018 bis 2021 (jeweils drittes Quartal), wobei diese Entwicklung aufgrund der Veränderungen in der Zusammensetzung der Daten nur bedingt zu interpretieren ist. Gerade der Vergleich zwischen den hedonisch bereinigten Mietpreisveränderungen und der Entwicklung der Median-Mieten im nächsten Abschnitt zeigt die Verzerrungen aufgrund struktureller Veränderungen des Angebots nach Qualitätseigenschaften und Lagen.

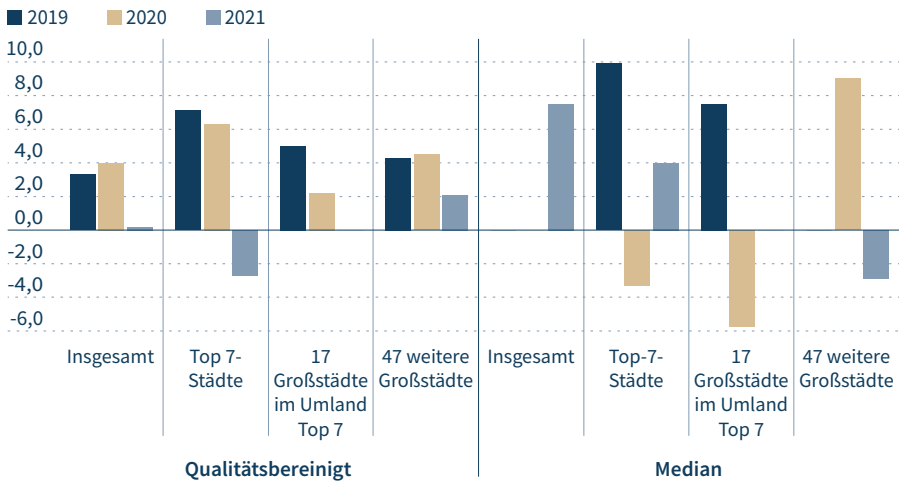
### Entwicklung der qualitätsbereinigten Mieten im Vergleich

Abbildung 4 zeigt die Ergebnisse des hedonischen Mietpreismodells für Deutschland insgesamt (alle 401 kreisfreien Städte und Landkreise) sowie für die Gruppe der Top-7-Großstadtstandorte, der 17 Großstädte im Umland der Top 7 (z. B. Potsdam, Bonn, Leverkusen, Offenbach und Wiesbaden) sowie für 47 weitere Großstädte (z. B. Kiel, Aachen, Dortmund, Münster, Trier und Leipzig). Zum Vergleich ist auch die Entwicklung der Median-Mieten angegeben. Dargestellt ist jeweils die Veränderung gegenüber dem dritten Quartal des Vorjahres. Nachdem die qualitätsbereinigten Einzelhandelsmieten in Deutschland im Jahr 2020 noch um 4 Prozent – nach 3,3 Prozent im Jahr 2019 – gestiegen sind, bewegten sich die Mie-

### Hedonische Mieten und Median-Mieten im Vergleich

Abbildung 4

Veränderung der Mietpreise für Einzelhandelsimmobilien nach Regionstypen jeweils im dritten Quartal gegenüber dem Vorjahresquartal in Prozent auf Basis qualitätsbereinigter Daten und Median-Werte



Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 4: <http://dl.iwkoeln.de/index.php/s/FQsYYgqyyFjkj6>

ten im Jahr 2021 seitwärts (+0,2 Prozent). In den Top-7-Standorten gab es im Jahr 2021 sogar einen Rückgang um 2,7 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal, während es in den Jahren 2020 und 2019 noch Zuwächse um 6,3 Prozent und 7,1 Prozent gab. Diese Entwicklungen sind anhand der Median-Mieten nicht erkennbar. Die Median-Mieten (bezogen auf alle Städte und Landkreise) stagnierten in den Jahren 2018 bis 2020 bei 10 Euro je Quadratmeter und sie stiegen erst im Jahr 2021 um 7,5 Prozent an – vor allem aufgrund des höheren Anteils an Angeboten in den teureren Top-7-Großstädten. Auch für die Median-Mieten über die Gruppe der Top-7-Großstädte werden andere Entwicklungen angezeigt: Diese wuchsen im Jahr 2019 um 9,9 Prozent, sanken im Jahr 2020 um 3,3 Prozent und stiegen im Jahr 2021 wieder um 4,0 Prozent.

Diese Abweichungen deuten darauf hin, dass sich die Zusammensetzung der Inserate strukturell verändert hat. Tatsächlich werden aktuell zwar weniger, aber insgesamt höherpreisige Inserate geschaltet und vor allem Objekte in besseren Lagen angeboten. Offensichtlich wurden im ersten Jahr der Pandemie 2020 noch sehr viele Angebote mit weiterhin hohen Preisvorstellungen inseriert. Nun werden im zweiten Jahr der Pandemie 2021 zwar insgesamt weniger Angebote inseriert, dafür werden jedoch vermehrt Objekte in attraktiveren Lagen angeboten, was mit erhöhten Median-Mieten verbunden ist. Dabei werden für diese Objekte nur kleine oder keine Mietpreisabschläge akzeptiert. Dies gilt für die zusammengefasste Gruppe an Städten. An den einzelnen städtischen Standorten kann es mitunter zu Entwicklungen kommen, die vom Trend abweichen (s. unten).

Geprüft wurde auch, inwiefern es zu Veränderungen in der Bewertung zwischen den Lagen und den Regionstypen gekommen ist. Bei den Regionstypen haben sich die Aufschläge für Großstädte und deren Umland kaum geändert. Der Preisaufschlag für Einzelhandelsflächen in den Top 7 gegenüber den Landkreisen beträgt konstant rund 66 Prozent, bei den Landkreisen im Umland der Top 7 sind es 27 Prozent. Leichte Veränderungen gab es bei den Lagen innerhalb der Großstädte. Der Aufschlag für einen Standort im Zentrum liegt recht konstant bei etwa 42 Prozent gegenüber einer Lage mit einer Fahrzeit von mehr als 20 Minuten, die zumeist im Umland liegen dürfte. Auffällig ist, dass gerade das gut angebundene Umland (15 bis 20 Minuten Fahrzeit) an Attraktivität gewonnen hat. Der Aufschlag beträgt hier mittlerweile 13 Prozent, vor der Corona-Pandemie waren es nur 8 Prozent.

Dies kann damit korrelieren, dass vor allem Nahversorger wie Supermärkte und Baumärkte, die sich oftmals im gut angebundenen Umland befinden, vergleichsweise gut durch die Krise gekommen sind.

### Einzelhandelsmieten in 30 Städten

Auf Basis der beschriebenen Methodik zur hedonischen Preismessung wird im Weiteren die Entwicklung der Einzelhandelsmieten für 30 kreisfreie Großstädte gezeigt. In diesen Standorten lag die Anzahl an Inseraten in jedem Jahr bei mindestens 120. Bei geringeren Fallzahlen ist bei der verwendeten Methodik die Robustheit der Ergebnisse nicht gewährleistet. Die höchste Anzahl an berücksichtigten Inseraten über den gesamten Betrachtungszeitraum weist Berlin mit 10.204 auf und die geringste Anzahl Regensburg mit 611. Überraschend viele Inserate finden sich für Dresden mit 2.832 (Rang 3) und Leipzig mit 2.473 (Rang 6) und überraschend wenige für Stuttgart mit 850 (Rang 23).

Abbildung 5 zeigt die Veränderung der Einzelhandelsmieten vom dritten Quartal 2021 gegenüber dem entsprechenden Vorjahresquartal 2020 und die jeweiligen jahresdurchschnittlichen Veränderungen gegenüber dem dritten Quartal 2019 und dem dritten Quartal 2018. Die Städte sind gruppiert nach den Regionskategorien Top 7, Großstädte im Umland der Top 7 sowie weitere Großstädte. In 17 der 30 betrachteten Großstädte waren die Mieten für den Zeitraum 2021 gegenüber dem Vorjahr rückläufig, darunter alle Top-7-Großstädte und sechs von acht Großstädten im Umland der Top 7. An den anderen Standorten stiegen die Mieten jedoch wie in den Vorjahren an, teils sogar kräftig wie in Magdeburg und Bochum (jeweils 14 Prozent) oder Mannheim (20 Prozent). Allerdings sollten bei den standortspezifischen Auswertungen positive und negative Ausschläge in einem Jahr bei verhältnismäßig kleinen Standorten nicht überbewertet werden. So können mit diesem Ansatz zwar grundsätzlich strukturelle Veränderungen der Angebotsanteile zwischen den Lagen berücksichtigt werden. Besonders prestigeträchtige Lagen oder besondere Gebäude, die mit einem erheblichen Mietpreisaufschlag versehen sein können, finden jedoch keine Berücksichtigung. Auch aus diesem Grund wurde die durchschnittliche jährliche Mietpreissteigerung in den letzten Jahren dargestellt, um kurzfristige Schwankungen abzufedern. Demnach stellt sich die Lage insgesamt etwas moderater dar. So war im Vergleich zur Situation vor der Pandemie nur in insgesamt neun von 30 Standorten die jahresdurchschnittliche Entwicklung der

Einzelhandelsmieten seit dem dritten Quartal 2019 negativ. Das betrifft besonders Städte in der Gruppe der Großstädte im Umland der Top-7-Standorte, darunter Duisburg, Essen, Mönchengladbach und Wiesbaden mit Rückgängen in einer Größenordnung von 4 bis 5 Prozent. Im Vergleich zum dritten Quartal 2018 weist mit Chemnitz nur ein Standort eine qualitätsbereinigt negative Mietentwicklung auf. In der überwiegenden Anzahl der Standorte war die Mietpreisentwicklung im Zeitraum drittes Quartal 2018 bis drittes Quartal 2021 positiv, besonders in der Gruppe der 47 weiteren kreisfreien Großstädte. Zusammen genommen spricht dies dafür, dass es sich bei der jetzigen Anpassung der Mieten in vielen Fällen um eine Korrektur starker Angebotspreissteigerungen im letzten Jahr handelt, vor allem in den Top-7-Standorten.

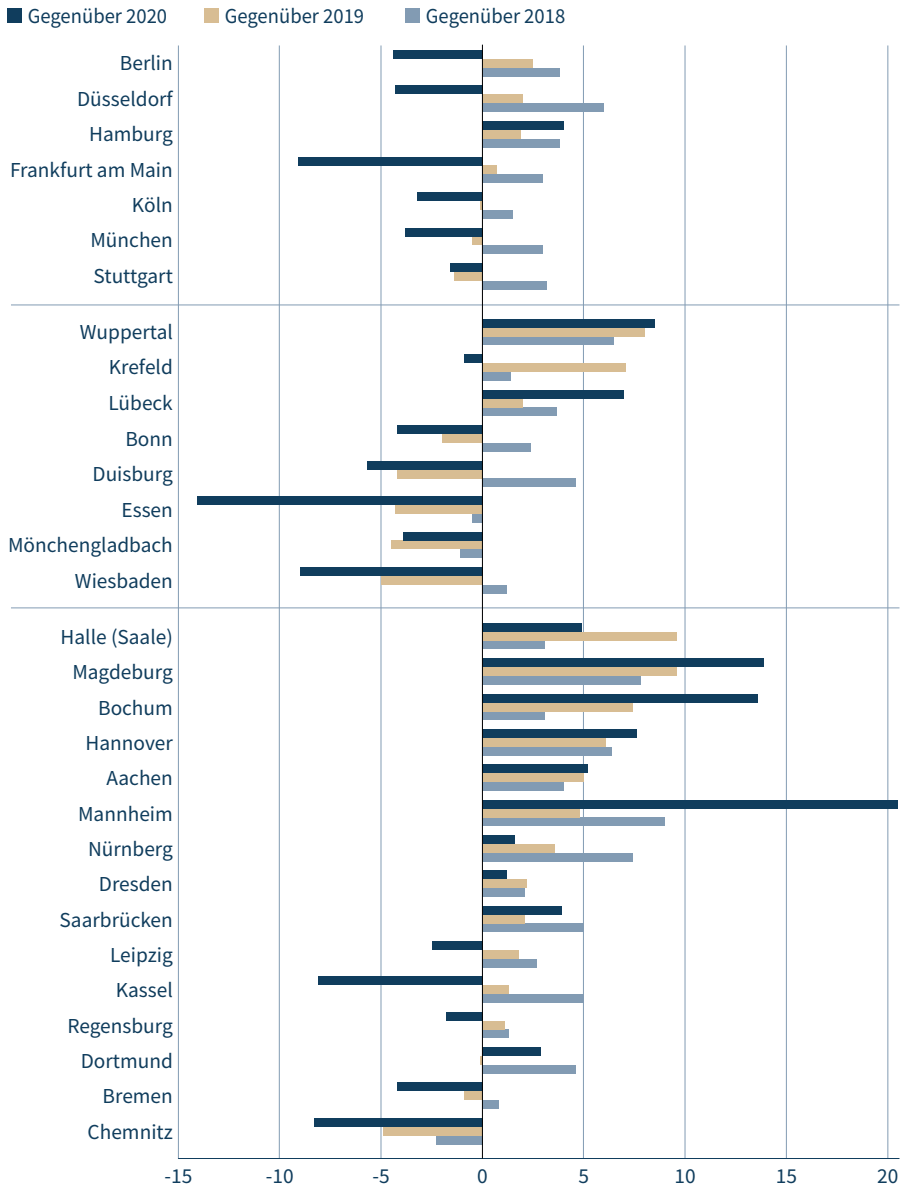
Ein Blick auf die Gruppe der Top-7-Standorte verdeutlicht die teilweise starke Mietpreisdynamik vor der Corona-Pandemie. Trotz der Mietrückgänge im Jahr 2021 von in der Regel 3 bis 4 Prozent – in Frankfurt am Main gingen die Mieten in diesem Jahr sogar um 9 Prozent zurück – sind die Mieten in den letzten drei Jahren dort durchschnittlich um 3 bis 6 Prozent gestiegen. Das ist auf Mietpreissteigerungen von teilweise mehr als 10 Prozent in den Jahren vor der Pandemie zurückzuführen. Doch auch im ersten Corona-Jahr 2020 sind die Mieten teilweise noch stark gestiegen, besonders in Berlin, Düsseldorf und Frankfurt am Main mit 9 bis 12 Prozent. Dies in Kombination mit dem gestiegenen Angebot scheint darauf hinzudeuten, dass viele Anbieter die schwierige Lage des Handels an diesen Standorten zunächst ignorierten und die Mietpreisentwicklung fortschrieben. Dies führte, wie bereits Abbildung 1 gezeigt hat, zu längeren Laufzeiten der Inserate. Diese Entwicklung wurde im Folgenden durch eine Reduktion der Mietpreise wieder korrigiert. Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Mietpreisdynamik zwar reduziert ist und die Mieten teilweise auch leicht fallen, ein starker Mietpreiseinbruch jedoch – unter Berücksichtigung des Überschießens der Angebotspreise – bisher in den Top-7-Großstädten nicht beobachtet werden konnte.

Damit stehen die Ergebnisse anscheinend im Widerspruch etwa zu den Resultaten des IVD (2021). Danach kam es besonders in München zu starken Mietpreistrückgängen in zentralen Lagen. Dieses Ergebnis lässt sich auch mit den vorhandenen Daten replizieren. So sind zwar die Median-Mieten im Münchener Stadtzentrum (weniger als fünf Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof) um 27 Prozent gefallen,

## Hedonische Mietpreisentwicklung in 30 deutschen Städten

Abbildung 5

Jahresdurchschnittliche Veränderung der qualitätsbereinigten Mieten<sup>1)</sup>  
für Einzelhandelsimmobilien jeweils seit dem dritten Quartal 2018, 2019 und 2020 in Prozent



1) Hedonische Mietpreisentwicklung gemäß dem standortspezifischen Standard-OLS-Modell.

Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 5: <http://dl.iwkoeln.de/index.php/s/4f4kS3ma9qQDzXk>

und damit ähnlich stark wie vom IVD mitgeteilt. Unter Berücksichtigung der Lagen und Objektqualitäten und bei Betrachtung des gesamten Stadtgebiets sind die Mieten im Münchener Stadtgebiet jedoch im Jahr 2021 nur um 4,2 Prozent gesunken, nachdem sie im Vorjahr noch gestiegen sind.

### Schlussfolgerungen

Der Markt für Einzelhandelsimmobilien ist ein bedeutender, aber empirisch wenig analysierter Teil des Immobilienmarktes. Mit dem Einzelhandelsmietpreisindex schließt das Institut der deutschen Wirtschaft eine wichtige Informations- und Forschungslücke.

Die Ergebnisse zeigen, dass der Markt für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland in Bewegung ist. Vor der Corona-Pandemie war die Mietpreisentwicklung gerade in den deutschen Metropolen sehr dynamisch. Bedingt durch den starken Arbeitsmarkt, das Wachstum der Bevölkerung sowie der gestiegenen Flächenkonkurrenz in den Großstädten und die damit einhergehende Ausweitung des Konsumpotenzials konnten die Mieten teils kräftig steigen. Mit den ersten Lockdowns im Gefolge der Corona-Pandemie hat sich die Lage dann verändert. Typischerweise reagieren Angebotsmieten bei einem Abschwung verzögert, die Anbieter versuchen die bisherigen Mietpreise oder die bislang antizipierten Mietsteigerungen durchzusetzen. Dies musste jedoch im Jahr 2021 vor allem in den Top-Lagen der Top-7-Städte sowie in vielen Städten in deren Umland korrigiert werden. Gleichwohl gibt es aber immer noch Standorte mit weiteren Mietsteigerungen. Die Auswertung von Einzelstandorten weist auch in den hedonischen Mietpreismodellen eine erhebliche Diversität auf.

Die Entwicklung im Jahr 2022 gewinnt damit besonders an Bedeutung. Denkbar ist sowohl, dass die Mieten gerade in den zuvor dynamisch gewachsenen Großstädten weiter sinken. Es ist aber auch möglich, dass die Mieten eher stagnieren, wie dies für Deutschland derzeit insgesamt zu beobachten ist. Angesichts einer konjunkturellen Erholung in Verbindung mit einer weiteren Reduktion von coronabedingten Einschränkungen erscheint das zweite Szenario plausibel. Strukturell – aufgrund der Verlagerung des Konsums in den Online-Handel – bleiben die Mieten aber unter Druck.



## Literatur

Giraud, Timothée, 2021, osrm: Interface Between R and the OpenStreetMap-Based Routing Service OSRM, <https://github.com/riatelab/osrm> [21.3.2021]

Goecke, Henry / Rusche, Christian, 2021, Corona-Schock für den Handel in deutschen Innenstädten. Eine empirische Analyse mit Passantendaten, in: IW-Trends, 48. Jg., Nr. 3, S. 25–44

Henger, Ralph / Herbst, Tobias / Salostowitz, Peter, 2018, Neuer Index für Industrieimmobilien zeigt Rekordjahr 2017, IW-Kurzbericht, Nr. 16, Köln

IVD – Immobilienverband Deutschland, 2021, IVD-Gewerbe-Mietpreisspiegel 2021/22, Berlin

JLL, 2021, Einzelhandelsmarktüberblick Deutschland, 1. Halbjahr 2021, <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Einzelhandelsmarktueberblick-Deutschland-JLL.pdf> [21.3.2021]

Just, Tobias et al., 2017, Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017, Gutachten für den Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. und die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Berlin / Wiesbaden

Lerbs, Oliver / Oberst, Christian, 2014, Explaining the Spatial Variation in Homeownership Rates: Results for German Regions, in: Regional Studies, 48. Jg., Nr. 5, S. 844–865

Oberst, Christian / Voigtländer, Michael, 2020, In Berlin steigen die Büromieten am schnellsten, IW-Kurzbericht, Nr. 12, Köln

Oberst, Christian / Voigtländer, Michael, 2021, IW-PREIG Büroimmobilien-Monitor 2021, Gutachten im Auftrag der PREIG AG, Köln

## A Hedonic Rental Price Index for Retail Properties in Germany: Methodology and First Results

Despite their importance for users, investors and urban development, there is no appropriate monitoring of rent prices for retail properties in Germany. Comparing average rents alone is of limited benefit as the composition of location and quality properties of observed retail objects could differ significantly. Therefore, a hedonic rental price index for retail properties in Germany is estimated using a database of rental offers for retail properties. This hedonic price analysis explains the asking rents with a combination of characteristics such as location, size, quality, and timing of the offer. This quality adjusted (hedonic) rental price development is estimated for Germany as a whole, for different regional categories and 30 selected major cities. This analysis shows that rents for retail properties were rising dynamically prior to the outbreak of the Covid19 pandemic, especially in the seven largest cities. After a substantial decline in the total number of offers for retail rent, which is weaker in the seven largest cities and an increase in the period they were offered on the market, there are currently signs of a turning point for rental price development for retail properties. After continuing to rise in 2020, in 2021 quality-adjusted retail rents in Germany have stagnated and in the top seven locations even declined, which however we need to put this into perspective of substantial rent increases for retail properties in previous years in the top seven locations.