



Mietpreisentwicklung bei Gewerbeimmobilien

Zwischen kurzfristigen Herausforderungen und strukturellen Umbrüchen

Christian Oberst / Michael Voigtländer

Köln, 02.04.2023

IW-Report 21/2023

Wirtschaftliche Untersuchungen,
Berichte und Sachverhalte



Herausgeber

Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.

Postfach 10 19 42

50459 Köln

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) ist ein privates Wirtschaftsforschungsinstitut, das sich für eine freiheitliche Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung einsetzt. Unsere Aufgabe ist es, das Verständnis wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Zusammenhänge zu verbessern.

Das IW in den sozialen Medien

Twitter

[@iw_koeln](https://twitter.com/iw_koeln)

LinkedIn

[@Institut der deutschen Wirtschaft](https://www.linkedin.com/company/institut-der-deutschen-wirtschaft)

Instagram

[@IW_Koeln](https://www.instagram.com/iw_koeln)

Autoren

Dr. Christian Oberst

Senior Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik

oberst@iwkoeln.de

0221 – 4981-889

Prof. Dr. Michael Voigtländer

Leiter des Clusters Globale und regionale Märkte

voigtlaender@iwkoeln.de

0221 – 4981-741

Alle Studien finden Sie unter

www.iwkoeln.de

In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit regelmäßig das grammatische Geschlecht (Genus) verwendet. Damit sind hier ausdrücklich alle Geschlechteridentitäten gemeint.

Stand:

April 2023

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	4
1 Einleitung	5
2 Methodik.....	6
2.1 Immobilienmarktdaten.....	6
2.2 Kalkulationsmodell qualitätsbereinigter Mietpreisentwicklung	6
2.3 Regionskategorien	7
3 Deskriptive Analyse der Angebotsentwicklung.....	9
3.1 Entwicklung der Angebotszahlen und der Angebotslaufzeiten	9
3.2 Angebotsstruktur und -entwicklung nach Regionstyp 2019-2022	11
3.3 Angebotsstruktur nach Standortlage im Jahr 2022.....	13
4 Entwicklung der qualitätsbereinigten Mieten	15
4.1 Qualitätsbereinigte Mietpreisentwicklung für Deutschland	15
4.2 Veränderung der Lageprämien.....	16
4.3 Ergebnisse für Einzelstandorte	17
5 Fazit	18
6 Anhang.....	19
Literaturverzeichnis	25
Abbildungsverzeichnis.....	25
Abstract.....	26

JEL-Klassifikation

O18 – Analysen zur regionalen, städtischen und ländlichen Entwicklung; Verkehrswesen; Wohnungswesen; Infrastruktur

R33 – Immobilienmärkte (ohne landwirtschaftliche und Wohnimmobilien)

Zusammenfassung

Die Gewerbeimmobilienmärkte stehen angesichts der konjunkturellen Lage, aber auch angesichts struktureller Umbrüche vor großen Herausforderungen. Vor diesem Hintergrund wird in dem vorliegenden Report die Mietpreisentwicklung bei Einzelhandels- und Büroobjekten untersucht. Betrachtet wird dabei die Entwicklung in ganz Deutschland, in einzelnen Regionstypen und Lagen sowie für 16 Großstädte. Die Mietpreisentwicklungen werden auf Basis eines hedonischen Mietpreismodells geschätzt, um Verzerrungen durch Veränderungen in Lagen, Objektqualitäten und Angebotseigenschaften zu bereinigen. Ergänzend werden deskriptive Indikatoren wie Median-Mieten und Median-Angebotslaufzeiten sowie Angebotszahlen verwendet. Die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung finden sich im Folgenden:

- Insgesamt sind 2022 die Büromieten um 5,9 Prozent und die Einzelhandelsmieten um 6,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Damit liegt die Mietpreisentwicklung in beiden Teilmärkten unter der Inflationsrate von 7,9 Prozent.
- Im Rückblick der letzten vier Jahre (2018 = 100) liegt die jahresdurchschnittliche Mietpreisentwicklung bei Einzelhandelsobjekten gleichauf mit der Verbraucherpreisentwicklung mit jeweils 3,2 Prozent pro Jahr (13,5 % über 4 Jahre), während die Büromietenentwicklung mit jahresdurchschnittlichen Zuwächsen von 4,4 Prozent pro Jahr (18,8 %) noch etwas höher liegt. Allerdings sind regionale Unterschiede zu beachten, die im Gutachten ausführlicher thematisiert werden.
- Die Vermarktungsdauer bei Einzelhandelsflächen ist seit einigen Quartalen wieder rückläufig und hat sich normalisiert, was auch auf einen Rückgang des Angebots zurückzuführen ist. Im Büromarkt dagegen gibt es nur langsame Anpassungen in der Vermarktungsdauer, auch weil ein signifikanter Teil des Angebots immer noch sehr lange Angebotslaufzeiten aufweist.
- Besonders stark gestiegen sind die Einzelhandelsmieten im letzten Jahr in Frankfurt am Main, Berlin und Düsseldorf. Gerade im Einzelhandelsmarkt sind aber Rebound-Effekte feststellbar, die einzelne Jahresergebnisse schwer interpretierbar machen. Seit 2019 sind die Mieten insgesamt in Stuttgart, Frankfurt und in Köln überdurchschnittlich stark gestiegen. Insgesamt liegen die Mietpreisentwicklungen der 16 einzeln ausgewerteten Metropolen tendenziell unter dem Bundesdurchschnitt, was in Kombination mit fallenden Lageprämien auf Veränderungen im Einzelhandelsmarkt hinweist.
- Im Büromarkt sind die Mieten 2022 vor allem in Leipzig, Hannover und Duisburg stark gestiegen, im Jahresdurchschnitt seit 2019 ebenfalls in Leipzig sowie Berlin und Köln. Anders als im Einzelhandelsmarkt scheint die Zentralität bei Büroimmobilien nach wie vor eine größere Bedeutung zu haben.

1 Einleitung

Das Jahr 2022 war gesellschaftlich wie ökonomisch ein herausforderndes Jahr. Mit dem Angriffskriegs Russlands hat sich die geopolitische Lage dramatisch verändert und Unsicherheiten auf allen Ebenen befördert. Zudem haben sich die makroökonomischen Rahmenbedingungen geändert. 2022 sind nicht nur die Energiepreise stark gestiegen, sondern auch die Inflation insgesamt und die Zinsen, was ebenfalls konjunkturelle Spuren hinterlassen hat.

Typischerweise haben solche makroökonomischen Schocks Auswirkungen auf Gewerbeimmobilienmärkte. Schließlich hängt die Nachfrage nach Gewerbeflächen deutlich stärker von der Lage der Unternehmen ab als etwa die Nachfrage nach Wohnflächen. Allerdings ist zu bemerken, dass anders als in früheren Krisen die Arbeitslosigkeit kaum ansteigt, eine Folge des langanhaltenden Fachkräftemangels, was die Konjunktur stabilisiert hat.

Neben den aktuellen konjunkturellen Herausforderungen müssen sich die Gewerbeimmobilien aber auch den strukturellen Herausforderungen stellen. Die Digitalisierung bietet mehr Möglichkeiten, außerhalb traditioneller und physischer Flächen zu arbeiten und zu konsumieren. Gerade die Lockdowns während der Corona-Pandemie haben vielen Erwerbstätigen und Unternehmen gezeigt, welche Möglichkeiten Homeoffice bietet (Alipour et al., 2023). Insbesondere unter Kostendruck aufgrund einer ökonomisch schwierigeren Lage kann es für Unternehmen Anreize geben, Flächeneinsparpotenziale auch zu nutzen. Im Handel sind die Digitalisierung und der Trend zum Onlinehandel schon länger eine Herausforderung, doch auch hier hat die Pandemie die Entwicklung nochmal beschleunigt, da viele Menschen aufgrund der Pandemie letztlich online kaufen mussten – und dies auch jetzt noch weiterhin vermehrt tun.

Umso spannender ist es, die Entwicklung der Gewerbemieten in diesem Umfeld zu analysieren. Das IW setzt damit seine Forschungen in diesem Bereich fort (vgl. z. B. Deschermeier et al., 2014, Oberst/Voigtländer, 2021 und Oberst/Voigtländer, 2022), betrachtet diesmal Einzelhandelsmieten und Büromieten für ganz Deutschland gemeinsam, was interessante Vergleiche ermöglicht. Basis der Analysen sind Inserate zu Gewerbeimmobilienmieten, die von der Value AG bereitgestellt werden. Durch die hohe Zahl der Inserate können auch hedonische Mietpreisindizes berechnet werden, die Verzerrungen aufgrund von Lagen und Ausstattungen vermeiden, das heißt es können die qualitätsbereinigten Preisveränderungen ausgewertet werden. Ergänzt wird diese Analyse hedonischer Mieten um deskriptive Analysen der Angebotsentwicklung und der Vermarktungsdauer, so dass ein umfassenderes Bild der Entwicklung im Markt gewonnen werden kann. Weiterhin werden sowohl Ergebnisse für Regionstypen als auch für 16 Metropolen ausgewiesen.

2 Methodik

2.1 Immobilienmarktdaten

Datengrundlage für die Analysen sind die Immobilienmarktdaten für Deutschland der Value AG (ehemals empirica-Systeme). Diese sammelt Inserate aus Immobilienportalen, Zeitungsannoncen und weiteren Quellen. Es werden somit nicht großvolumige 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 Verhandlungen geben kann, allerdings können sie die relevanten Trends in den betrachteten Mietmärkten verdeutlichen (Oberst/Voigtländer, 2021). Darüber hinaus werden eben nicht nur Mietpreisdaten betrachtet, sondern auch die Entwicklung der Angebote und die Laufzeit der Angebote. Durch die gemeinsame Betrachtung dieser drei Indikatoren lässt sich die Entwicklung der Märkte sehr verlässlich bewerten. Zusätzlich bieten die zahlreichen Informationen zu den Einzelobjekten (Größe, Lage, Ausstattung) die Grundlage für die Bestimmung der hedonischen Mietpreisentwicklung.

In diesem Report wird der Zeitraum vom 1. Quartal 2018 bis zum 4. Quartal 2022 betrachtet (nach Endzeitpunkt des Inserats). Für diesen Zeitraum können insgesamt etwa 439.000 Büro- und 155.000 EZH- (Einzelhandel) Mietinserate ausgewertet werden. Für das Jahr 2022 liegen dabei knapp 77.000 Büro- und 27.000 EZH-Mietinserate vor, womit bereits angedeutet wird, dass die Angebote eher rückläufig sind.

2.2 Kalkulationsmodell qualitätsbereinigter Mietpreisentwicklung

Um Verzerrungen aufgrund von Objektqualität- (u. a. Baujahr, Energieeffizienz, Fläche, Etage, Ausstattung etc.), Lage- (Zentrum, weiteres Stadtgebiet oder Umland, Nähe ÖPNV, sowie Regionskategorie und Bundeslandgruppen etc.) oder Angebotseigenschaften (u. a. provisionsfrei, Laufzeit und Angebotszeitpunkt) zu vermeiden, wird ein hedonisches Mietpreismodell geschätzt, das die Heterogenität der Mietobjekte berücksichtigt und somit ermöglicht, zwischen Preis- und Qualitätsveränderung zu unterscheiden. Grundannahme des hedonischen Ansatzes ist, dass die Mietpreise von Immobilien sich aus der Kombination ihrer Eigenschaften wie Lagen, Größe und Qualität erklären lassen. In dem Mietpreismodell wird für Lage, Objekt- und Angebotseigenschaften kontrolliert sowie über den Angebotszeitpunkt beziehungsweise dessen Regressionskoeffizienten der Mietindex abgeleitet. Die innerstädtische Lage in Großstädten und angrenzenden Umland 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 (vgl. Giraud, 2021). Zudem werden verschiedene Regionstypen (siehe 2.3) und fixe Effekte für die Bundeslandgruppen (Nord, Ost, Süd, Südwest, West) berücksichtigt. Die hedonische, also qualitäts- und lagebereinigte, Mietentwicklung 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 (vgl. Oberst/Voigtländer, 2021).

Neben dem Regionstyp wird die Lage innerhalb der Großstädte und deren Umland berücksichtigt. Dazu werden PKW-Fahrzeiten (ohne Stau) zum Stadtzentrum (in der Regel der Hauptbahnhof) der 70 kreisfreien Großstädte bestimmt. Damit lässt sich der Einfluss des zunehmenden Anteils von Angeboten im Stadtzentrum, Stadtrandlagen sowie gut und schlecht angebundenem Umland berücksichtigen. Unterschieden werden im Folgenden das Stadtzentrum (Fahrzeit weniger als 5 Minuten), das zentrumsnahe Stadtgebiet (5-10 Minuten)

sowie das erweiterte Stadtgebiet und gut angebundene Umland (10-20 Minuten). Standorte mit mehr als 20 Minuten Fahrzeit werden als „außerhalb“ bezeichnet, sowohl auf dem Stadtgebiet (vor allem in Berlin und Hamburg relevant) als auch im Umland (den angrenzenden Gemeinden).

Regressionsmodelle wurden standardmäßig mit dem OLS-Verfahren (Methode der kleinsten Quadrate, in Englisch „*Ordinary Least Square*“) geschätzt. Räumlich-ökonomische Methoden wurden in der vorliegenden Analyse nicht genutzt. Zudem wurden die Modelle sowohl über den Gesamtzeitraum geschätzt (2018-Q1 bis 2022-Q4) als auch jeweils für zwei benachbarte Jahre („*adjacent*“ Modell). Mit der separaten Schätzung über benachbarte Zeitperioden können Bewertungsänderungen über die Zeit flexibel abgebildet werden. Die Marktdaten der Value AG sind grundsätzlich bereits auf Doubletten überprüft.

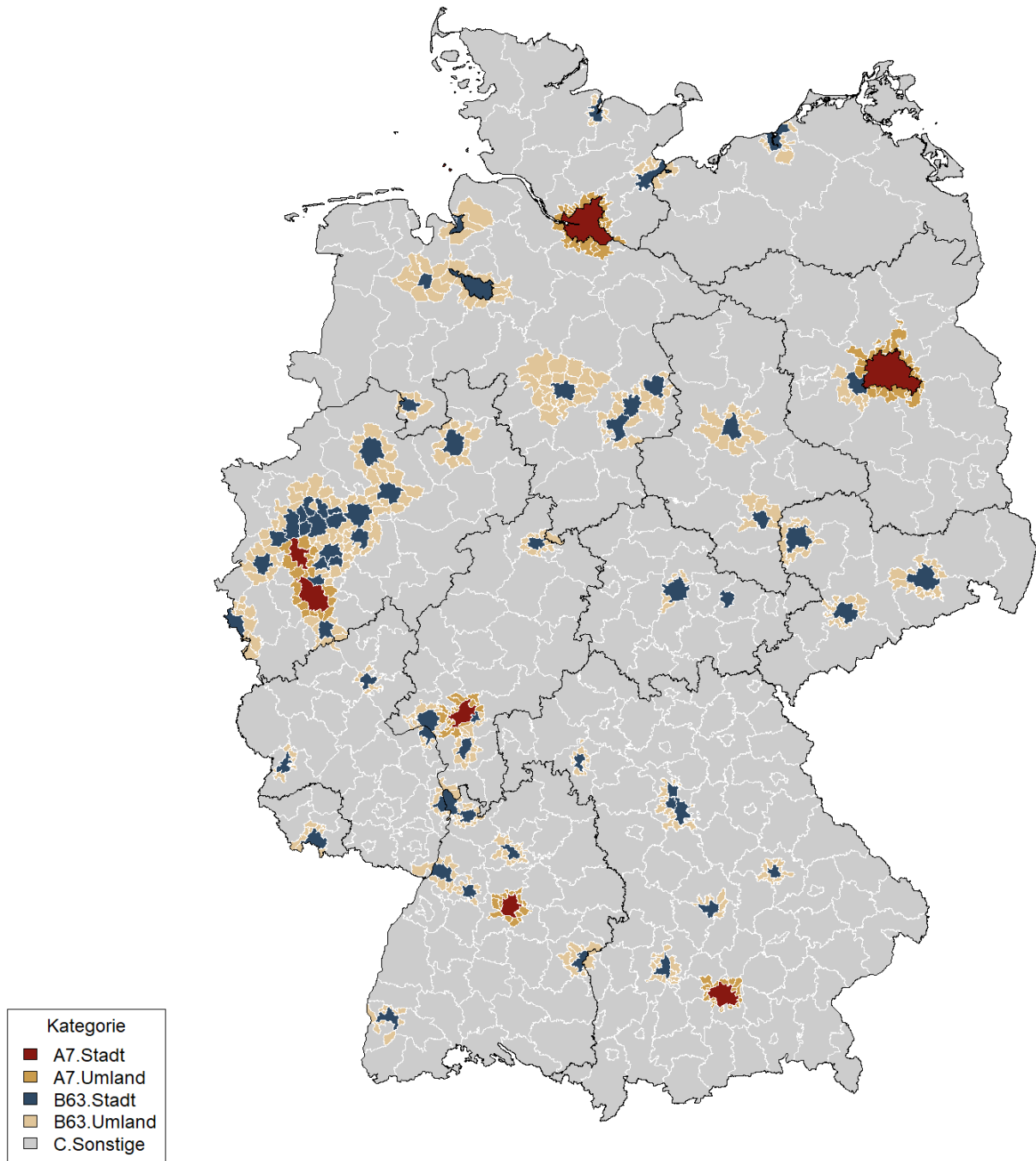
2.3 Regionskategorien

Um die regionalen Unterschiede zu berücksichtigen, wird Deutschland zunächst in 70 kreisfreie Großstädte und 330 restliche Kreise aufgeteilt. Zu den kreisfreien Großstädten gehören alle Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern (Stand: 31.12.2021) sowie die Städteregion Aachen, die Region Hannover und der Regionalverband Saarbrücken. Allerdings werden die Top-7-Städte separat betrachtet von den übrigen 63 weiteren Großstädten. Darüber hinaus werden die angrenzenden Gemeinden als Umland betrachtet. Es ergeben sich somit die folgenden Regionskategorien:

- Top-7-Städte (bezeichnet als *A7.Stadt*), hierzu zählen die sieben größten deutschen Städte, also Berlin, Hamburg, München, Köln, Stuttgart, Frankfurt am Main und Düsseldorf.
- Umland Top-7-Städte (*A7.Umland*): hierzu zählen alle Gemeinden, die direkt an die Top-7-Städte angrenzen, nicht zu der Gruppe Großstädte zählen und in denen im Untersuchungszeitraum ein Gewerbeimmobilieninserate vorliegt. Es handelt sich um 127 Gemeinden in 32 verschiedenen Kreisen.
- 63 weitere Großstädte (*B63.Stadt*): hierzu zählen die 63 übrigen kreisfreien Großstädten.
- Umland weitere Großstädte (*B63.Umland*): hierzu zählen alle Gemeinden, die direkt an die 63 weiteren Großstädte angrenzen oder Teil der drei (Städte-)Regionen sind, nicht selbst zu den Gruppen der 63 weiteren Großstädte oder Umland der Top-7-Städte zählen und in denen im Untersuchungszeitraum ein Gewerbeimmobilieninserate vorliegt. Es handelt sich um 454 Gemeinden in 97 verschiedenen Kreisen.
- Sonstige (*C.Sonstige*): hierzu zählen die übrigen Gemeinden in Deutschland die nicht zu den 70 Großstädten oder deren Umland zählen. So liegen in 4243 Gemeinden außerhalb der Großstädte und deren Umland Büroangebote vor dies sich über 325 verschiedene Kreise verteilen. Die Differenz zu den oben genannten 330 restlichen Kreisen ergibt sich aus der Tatsache, dass in fünf Kreisen (Delmenhorst, Ennepe-Ruhr-Kreis, Frankenthal, Mettmann und Schwabach) alle Gemeinde im Umland einer Großstadt liegen.

Die innerstädtische Lage wird jeweils abgebildet durch eine Kombination der Regionskategorien mit den PKW-Fahrzeitzonen, die zu den Hauptbahnhöfen der 70 kreisfreien Großstädte kalkuliert wurden.

Abbildung 2-1: Verwendete Regionskategorien



Hinweise: Hier Umland der 70 Großstädte in denen im Untersuchungszeitraum (2018 – 2022) Büromietangebote vorliegen.

Eigene Darstellung

3 Deskriptive Analyse der Angebotsentwicklung

Im Folgenden wird anhand der Darstellung der Angebotszahlen, der Median-Mieten und der Angebotslaufzeiten ein erster Überblick über die Entwicklungen im Gewerbeimmobilienmarkt gegeben.

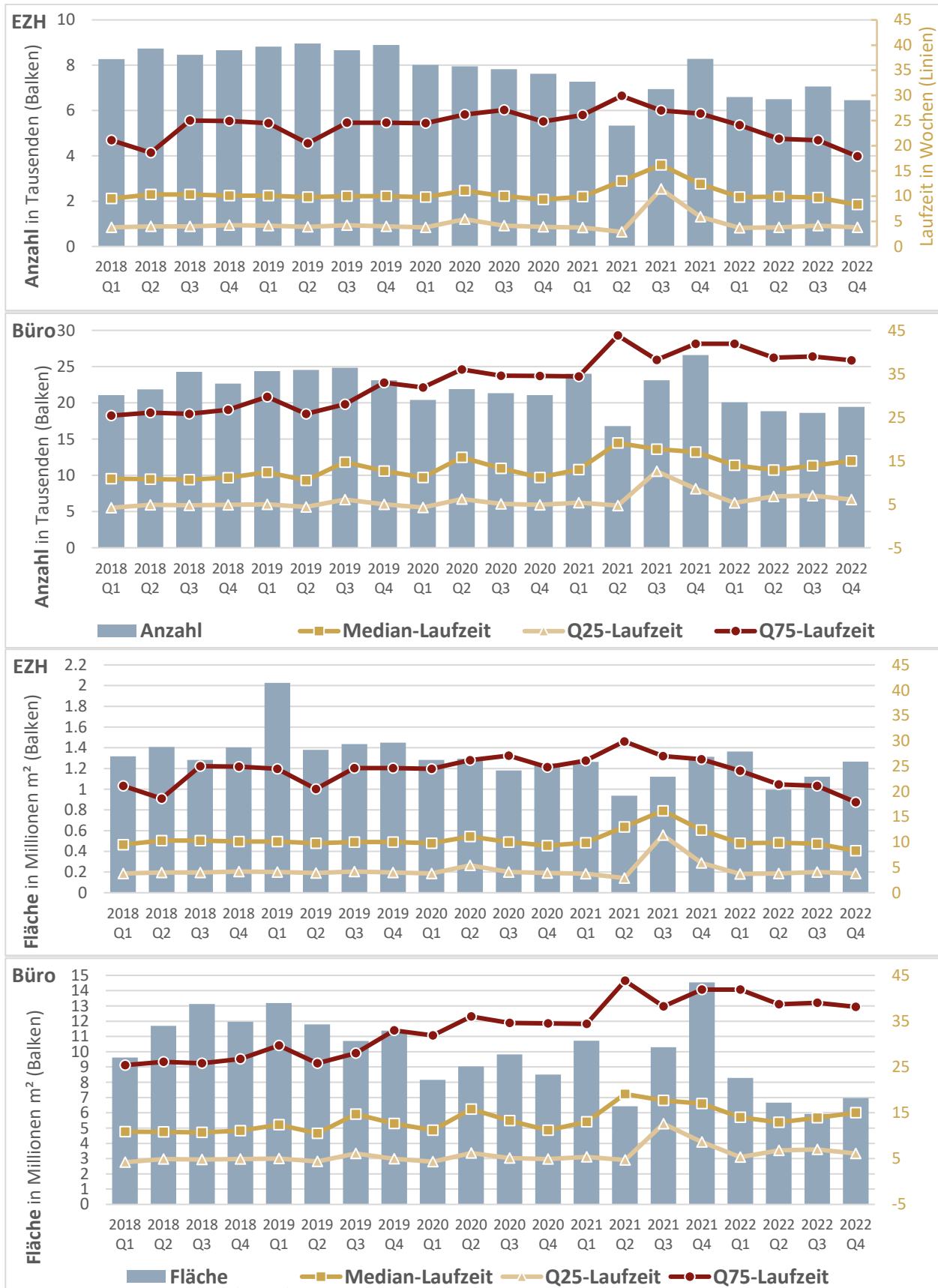
3.1 Entwicklung der Angebotszahlen und der Angebotslaufzeiten

Abbildung 3-1 zeigt die Entwicklung der Zahl der Angebote (die oberen zwei Diagramme), die insgesamt angebotene Fläche (die untere zwei Diagramme) sowie die durchschnittlichen Laufzeiten der Angebote (jeweils auf der Sekundärachse rechts), also wie lange die Angebote jeweils auf den Marktplätzen verfügbar waren, wobei sowohl die Entwicklung im Büromarkt als auch im Einzelhandelsmarkt gezeigt wird.

Auffällig ist, dass sowohl im Büromarkt wie auch im Einzelhandelsmarkt die Zahl der angebotenen Objekte gesunken ist. Dieser Angebotsrückgang ist im Einzelhandelsmarkt schon früher, nämlich mit Beginn der Corona-Pandemie, feststellbar, während im Büromarkt die Zahl der angebotenen Mietobjekte vor allem seit dem zweiten Halbjahr 2021 niedriger ist als im Vor-Corona-Zeitraum. Etwas gegenläufig ist dabei die Zahl der angebotenen Flächen, also die insgesamt angebotene Quadratmeterzahl. Hier ist im Einzelhandelsmarkt wieder ein Anstieg erkennbar, was in Kombination bedeutet, dass sich die Durchschnittsgröße sicherhöht. Im Bürosegment fällt die angebotene Fläche dagegen schneller als die Zahl der Angebote, die Flächen werden also durchschnittlich kleiner. Ebenfalls gegenläufig ist die Entwicklung der Median-Laufzeiten der Angebote. Im Einzelhandelsmarkt erreichten die Laufzeiten im 3. Quartal 2021 mit über 16 Wochen im Durchschnitt (Median) einen Peak, seitdem sinken die Laufzeiten aber kontinuierlich auf etwas über acht Wochen im 4. Quartal 2022. Auch im Quartil mit den längsten Laufzeiten gibt es einen signifikanten Rückgang seit dem 2. Quartal 2021. Während zu diesem Zeitpunkt 25 Prozent der Angebote noch länger als 30 Wochen am Markt waren, beträgt der Wert für das 4. Quartal 2022 nur noch 18 Wochen.

Im Büromarkt ist die Median-Laufzeit dagegen von 19 Wochen im 2. Quartal 2021 nur moderat auf 15 Wochen im 4. Quartal 2022 gesunken. Auffällig ist darüber hinaus, dass im Quartil mit den höchsten Laufzeiten (Laufzeit größer als bei 75 Prozent der Angebote) die Laufzeiten deutlich über dem Niveau im Einzelhandelsmarkt liegen und der Wert nur moderat seit dem Peak von fast 44 Wochen auf 38 Wochen gefallen ist. Diese Daten legen nahe, dass im Einzelhandelsmarkt bereits eine stärkere Marktbereinigung stattgefunden hat und nun eher wieder marktgängige Objekte angeboten werden, während im Büromarkt diese Anpassung noch stattfinden muss beziehungsweise die Spreizung zwischen marktgängigen und damit schnell vermittelbaren Objekten und schwer vermittelbaren Objekten deutlich größer ist.

Abbildung 3-1: Anzahl Mietinserate, deren Laufzeit und angebotene Fläche



Hinweise: Deutschland insgesamt. Linke Skala Anzahl/Fläche in Tausend/Million, rechte Skala Median, 25%- und 75%-Quantil der Laufzeit der Inserate in Wochen (nach Enddatum). Datenquelle: Value AG, 2023.

3.2 Angebotsstruktur und -entwicklung nach Regionstyp 2019-2022

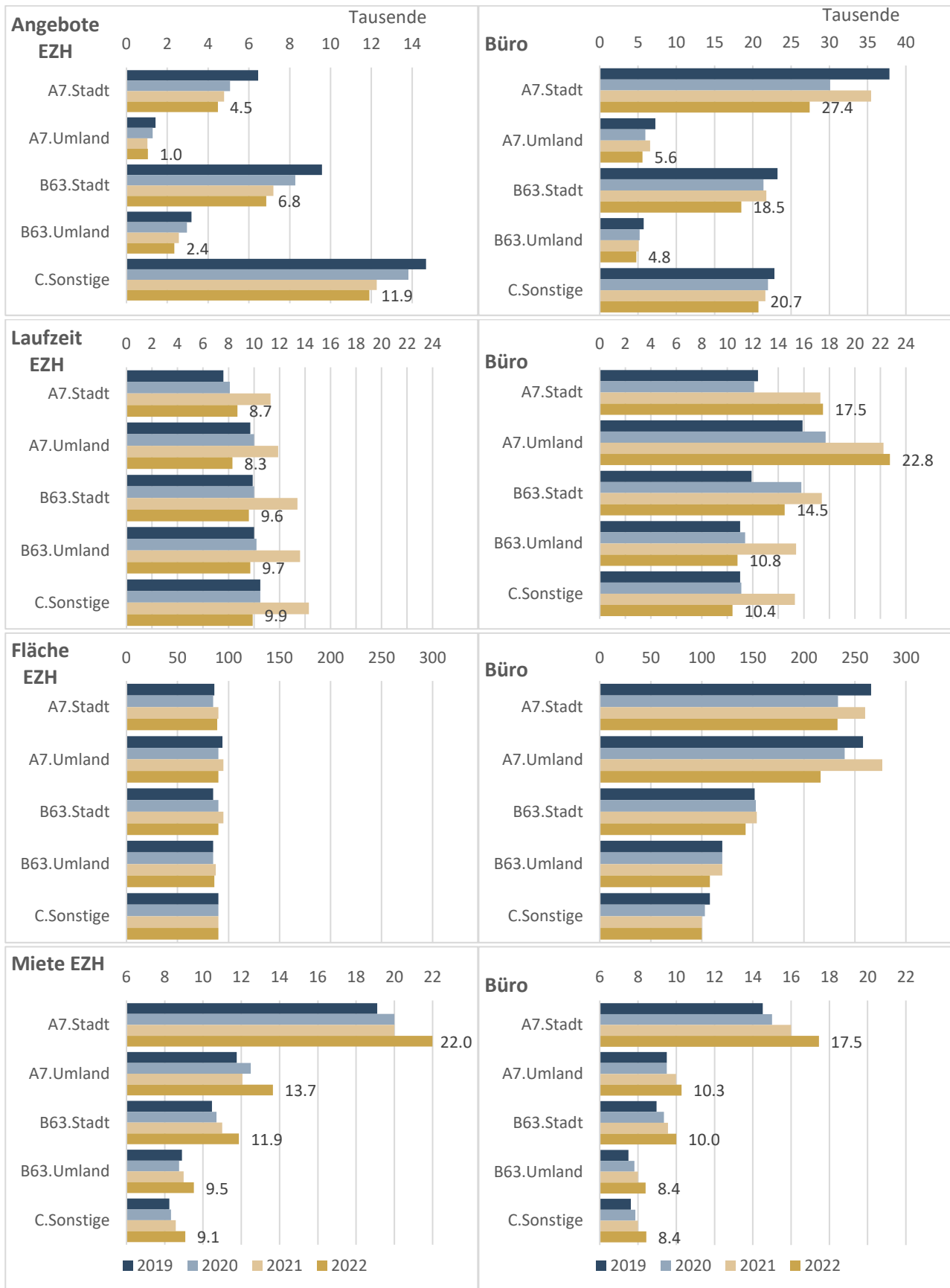
In Abbildung 3-2 wird die Entwicklung regional differenziert dargestellt, wobei zwischen den sieben größten deutschen Städten (A7.Stadt), den weiteren 63 Großstädten (B63.Stadt), deren Umlandgemeinden (A7.Umland und B63.Umland) und den sonstigen Gemeinden (C.Sonstige) unterschieden wird. In Erweiterung zu Abbildung 3-1 werden hier auch die durchschnittliche Flächengröße und die Median-Miete angegeben, deren zeitlicher Verlauf aber nur mit Vorsicht interpretiert werden sollte.

Der bereits abgeleitete Trend zu fallenden Angebotszahlen spiegelt sich in allen Regionen wider und auch die Verteilung der Angebote zwischen den Regionskategorien bleibt weitestgehend konstant. So befinden sich etwa 17 Prozent der angebotenen Einzelhandelsimmobilien in Top-7-Städten, bei Büros sind es sogar 36 Prozent. Die weiterhin überragende Bedeutung der Top-7 als Bürostandorte wird hier ersichtlich. Die Laufzeiten der Angebote waren in allen Regionen im Jahr 2021 länger als in den beiden Vorjahren. Im Einzelhandelsmarkt haben sich die Angebotslaufzeiten jedoch im Jahr 2022 normalisiert (8 bis 10 Wochen). Im Büromarkt sind dagegen die Laufzeiten vor allem in den Großstädten (17,5 und 14,5 Wochen) und insbesondere im Top-7-Umland (23 Wochen) deutlich länger und liegen signifikant über dem Niveau von 2019 und 2020.

Die durchschnittliche Größe der angebotenen Einzelhandelsflächen ist in den Top-7-Städten geringfügig angestiegen und liegt aktuell bei 89 m². Die Unterschiede zwischen den Regionskategorien und Jahren sind im Einzelhandel relativ gering. Deutlicher ist das Muster dagegen bei der durchschnittlichen Bürogröße. Vor allem in den Top-7-Städten und deren Umland sind die Objekte mit mehr als 200 m² tendenziell größer als im Vergleich zu den übrigen Großstädten (B63-Städte) mit 150 m² und sonstigen Regionen mit 100 m². Allerdings ist auch hier ein rückläufiger Trend zu erkennen.

Die Höhe der Median-Mieten für Einzelhandel und Büro unterstreichen die hohe Lageprämie der Top-7-Standorte. In beiden Märkten beträgt der Abstand zu der Gruppe der weiteren kreisfreien Städte rund 75 Prozent, im Einzelhandel sogar noch etwas mehr. In allen Regionstypen ist die Median-Miete gestiegen, was aber aufgrund von möglichen Verschiebungen in der Angebotszusammensetzung nicht überinterpretiert werden sollte.

Abbildung 3-2: Angebotsstruktur und -entwicklung nach Regionstyp 2019-2022


 Hinweise: Median-Laufzeit in Wochen, Median-Fläche in m² und Median-Miete in EUR je m². Datenquelle: Value AG, 2023

3.3 Angebotsstruktur nach Standortlage im Jahr 2022

In der folgenden Abbildung 3-3 werden die Angebotseigenschaften nach innerstädtischen Lagen für das Jahr 2022 differenziert. Die zentrale (0 bis 5 Minuten) und zentrumsnahe (5 bis 10 Minuten) Lage sind definitionsgemäß nur für die Top-7 und B63-Großstädte aussagekräftig, da es jeweils um die Nähe zum Hauptbahnhof als zentralen Punkt einer Stadt geht. PKW-Fahrzeiten von 10 bis 20 Minuten eignen sich gut, um das weitere Stadtgebiet in den Großstädten mit dem gut erreichbaren Umland zu vergleichen. Die PKW-Fahrzeiten in das Zentrum einer Großstadt ist an den sonstigen Standorten erwartungsgemäß länger meist als 20 Minuten.

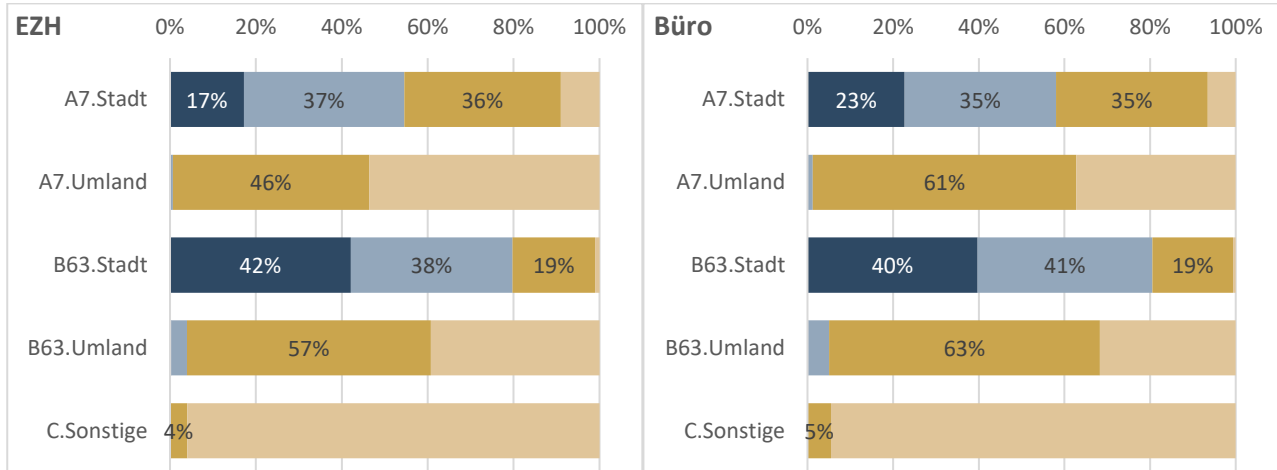
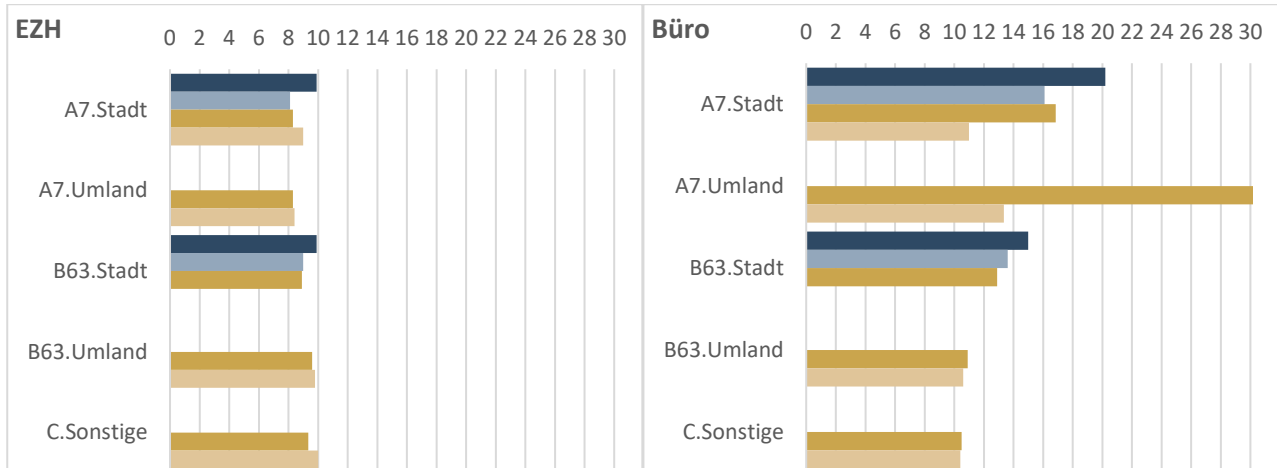
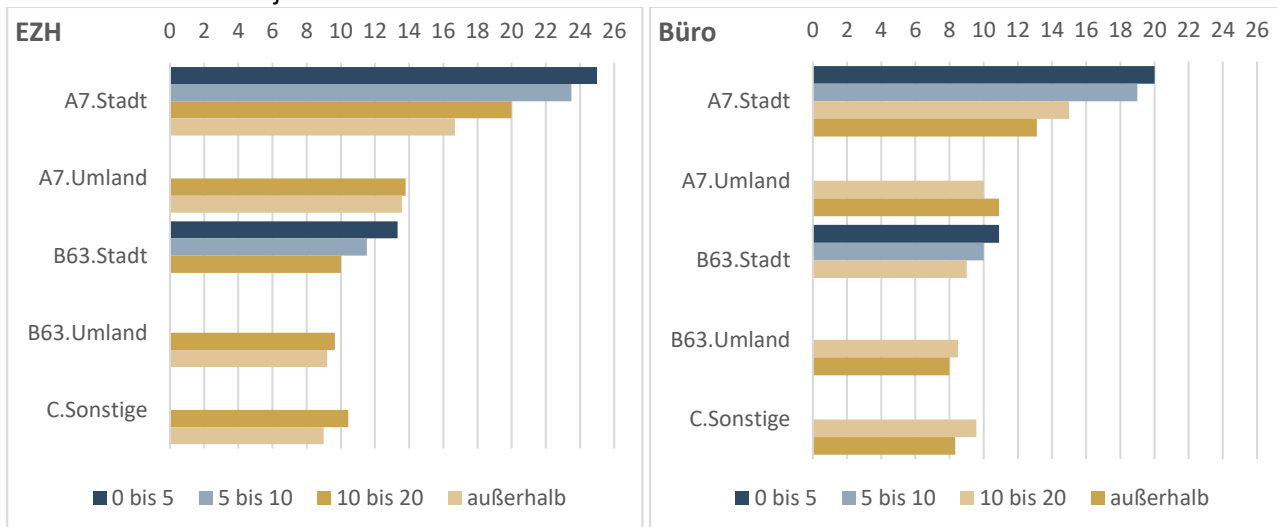
Im Einzelhandelsmarkt zeigt sich die besondere Bedeutung der zentralen Lagen der Top-7-Standorte sowohl bezogen auf den Anteil dieser Angebote als auch der Median-Mieten. Mit durchschnittlich 25 Euro je m² liegt die Miete fast doppelt so hoch wie in den zentralen Lagen der anderen Großstädte (13 Euro je m²). Darüber hinaus zeigt sich, dass die Angebotslaufzeiten über alle Regionskategorien und Lagen hinweg relativ ähnlich sind.

Auch im Büromarkt zeigt sich die besondere Lageprämie der zentralen Orte in den Top-7-Standorten. Die Median-Miete liegt dort mit 20 Euro rund 11 Euro höher als in den anderen Großstädten. Aufschlussreich ist hier insbesondere die Verteilung der Angebotslaufzeiten über die verschiedenen Regionskategorien und Lagen. Mit mehr als 30 Wochen sind die Angebotslaufzeiten vor allem in den weniger zentralen Lagen im Umland der Top-7-Standorte lang, darauf folgen jedoch schon sehr zentrale Lagen in den Top-7-Städten mit etwas mehr als 20 Wochen. Zentralität scheint damit für den Büromarkt weiterhin eine größere Rolle zu spielen, trotz der vermehrten Möglichkeiten mobilen Arbeitens. Allerdings zeigen die durchschnittlichen hohen Laufzeiten in den Zentren auch, dass Zentralität allein noch kein Erfolgsfaktor ist. Vielmehr bedarf es auch einer entsprechenden Qualität, damit die Nutzer bereit sind, die mit der Zentralität einhergehenden hohen Mieten auch zu bezahlen.

Im Anhang finden sich diese Auswertungen auch für jede der 16 größten Städte in Deutschland.

Abbildung 3-3: Angebotseigenschaften nach Lage im Jahr 2022

Jeweils für PKW-Fahrzeitzonen 0 bis 5 (zentral), 5 bis 10 (zentrumsnah), 10 bis 20 Minuten (weiteres Stadtgebiete oder gut erreichbares Umland) und mehr als 20 Minuten (außerhalb).

Anteile Angebote in Prozent

Median-Laufzeit in Wochen

Median-Miete in EUR je m²


Datenquelle: Value AG, 2023

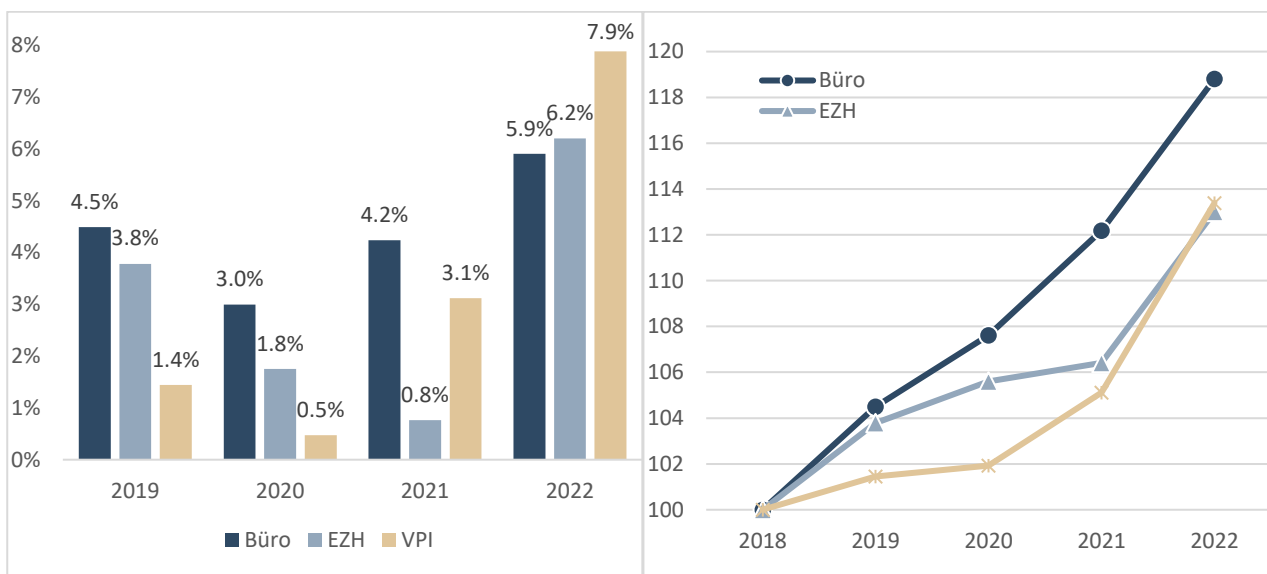
4 Entwicklung der qualitätsbereinigten Mieten

Nachdem nun ein detaillierter Blick auf die Entwicklung der Angebote und Laufzeiten sowie die Durchschnittsmieten (Median) geworfen wurde, stehen im Folgenden die Ergebnisse des hedonischen Mietpreismodells im Vordergrund, bei dem die Veränderung der Mieten um Verzerrung aufgrund von veränderten Qualitäten und Lagen bereinigt wurde. Im ersten Schritt wird die Entwicklung für Deutschland insgesamt dargestellt sowie Veränderung der Prämien für verschiedene Standortlagen, ehe dann auch Ergebnisse für 16 Städte (Einzelstandorte) dargestellt werden.

4.1 Qualitätsbereinigte Mietpreisentwicklung für Deutschland

Abbildung 4-1 zeigt die Entwicklung der Mieten für den Büro- und Einzelhandelsmarkt (EZH) für Deutschland. Insgesamt sind die Mieten im Einzelhandelsmarkt im letzten Jahr um 6,2 Prozent gestiegen, im Büromarkt dagegen um 5,9 Prozent. Dies ist auf den ersten Blick überraschend, da die Einzelhandelsmärkte scheinbar stärker durch die Corona-Pandemie und die Herausforderungen der Digitalisierung getroffen sind, allerdings deuteten die Daten zu Angeboten und Laufzeiten schon an, dass bereits eine gewisse Marktbereinigung stattgefunden hat. In den Jahren zuvor sind die Büromieten stets stärker gestiegen. Allerdings lag auch im Büromarkt die Mietentwicklung über den Vorjahreswerten, zur besseren Einordnung der Ergebnisse wurde in Abbildung 4-1 mit dem Verbraucherpreisindex (VPI) aber auch die Inflationsrate angegeben. Während in den Vorjahren die Mietsteigerung im Büromarkt stets über der Inflationsentwicklung lag, war es im Jahr 2022 umgekehrt, real sind die Büromieten um 2 Prozent gesunken. Dies gilt im Übrigen auch für den Einzelhandelsmarkt, hier betrug die reale Senkung der Mieten jedoch nur 1,7 Prozent, womit der reale Rückgang geringer war als im Vorjahr. Im Gegensatz zum Einzelhandelsmarkt bleibt die Entwicklung der Büromieten seit 2018 damit aber über der Entwicklung der Verbraucherpreise, im Einzelhandelsmarkt sind die Mieten hingegen real stagnierend.

Abbildung 4-1: Qualitätsbereinigte gesamtwirtschaftliche Mietpreisentwicklung auf Jahresbasis



Hinweise: Auf Grundlage des OLS-Regressionsmodells für benachbarte Zeitperioden mit den Standortvariablen PKW-Fahrzeit zum Hauptbahnhof (Referenz 10 bis 20 Minuten), Regionskategorie (Referenz B63.Stadt), Bundesländergruppen (Referenz West/NRW, ggü. Nord, Süd-West, Süd und Ost), Nähe ÖPNV, Fläche, Baujahr, Erstbezug, Etagenanzahl, log Angebotslaufzeit sowie weiteren ausgewählten Qualitätseigenschaften.

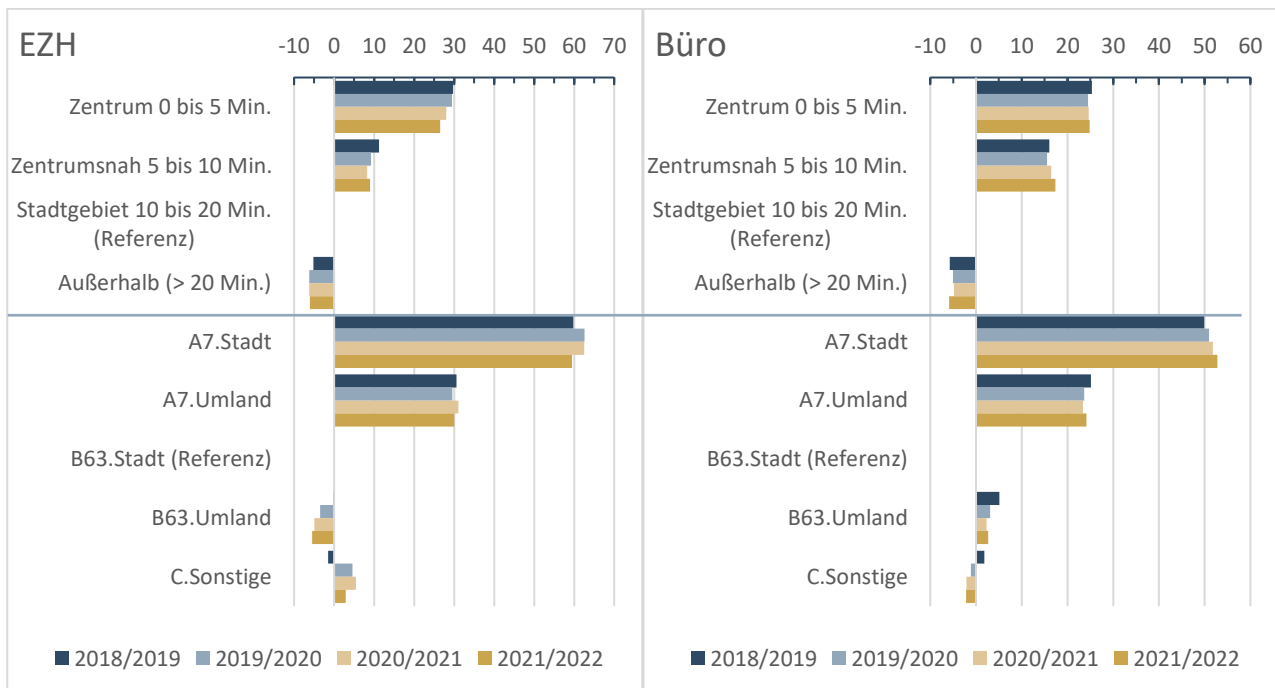
Datenquelle: Value AG, 2023

4.2 Veränderung der Lageprämien

Die verwendete Methodik erlaubt nicht nur die Ableitung der Mietpreisentwicklung insgesamt, sondern auch nach Regionstypen und Lagen. Die Ergebnisse finden sich in Abbildung 4-2.

Insgesamt haben sich die Lageprämien sowohl zwischen den Regionstypen als auch zwischen zentralen und eher peripheren Lagen über die letzten fünf Jahre kaum verändert. Dies ist insofern überraschend, als dass durch die Corona-Pandemie und die damit verbundenen Lockdowns scheinbar gerade zentrale Lagen entwertet worden sind, doch diese Veränderung ist in den Daten nicht nachweisbar. Der qualitäts- und lagebereinigte Aufschlag der Top-7-Städte gegenüber den übrigen Großstädten (B63) beträgt im Einzelhandelssegment 59 Prozent und im Bürosegment 53 Prozent. Gegenüber den Jahren vor der Pandemie hat sich der Wert im Einzelhandel jedoch verkleinert (-3 Prozentpunkte), was sich auch an den Einzelergebnissen für die Großstädte zeigt (vgl. Kap. 4.3), im Büromarkt dagegen bleibt die Lageprämie unverändert. Auch die Lageprämie für das Umland der Top-7 ist konstant bei rund 30 Prozent im Einzelhandel und 23 Prozent im Bürosegment. Entsprechend ist die Zahlungsbereitschaft der Mieter für eine Büro- oder Einzelimmobilie stark von der Nähe zu einer Top-7-Stadt geprägt – und somit auch bei größerer Entfernung vom Zentrum tendenziell höher als an den weiteren Großstadtstandorten. Interessant ist, dass im Einzelhandel die sonstigen Gemeinden gegenüber den sonstigen Großstädten sogar einen geringfügige Aufschlag erfahren (ebenso wie die B63 Umlandgemeinden bei Büro). Dies kann einerseits bedeuten, dass es spannende Einzelhandelsmärkte abseits der 70 Großstädte gibt, andererseits kommt in den Großstädten die Bedeutung der zentralen Lagen hinzu. Bemerkenswert ist einerseits der Rückgang der Lageprämie für sehr zentrale Einzelhandelsobjekte von 30 Prozent auf 27 Prozent im Jahr 2022 und andererseits der Anstieg der zentrumsnahen Prämie (also der zweite Ring) bei Büroobjekten auf nun 17 Prozent. Allerdings reichen diese Veränderungen nicht aus, um von einem Trend zu sprechen. Neben der Prämie für Top-7-Städte zeigt sich zudem, dass in den weiteren Großstädten die Stadtprämie sich im Gewerbeimmobilienmarkt in erster Linie auf die zentralen Lage bezieht.

Abbildung 4-2: Lageprämie



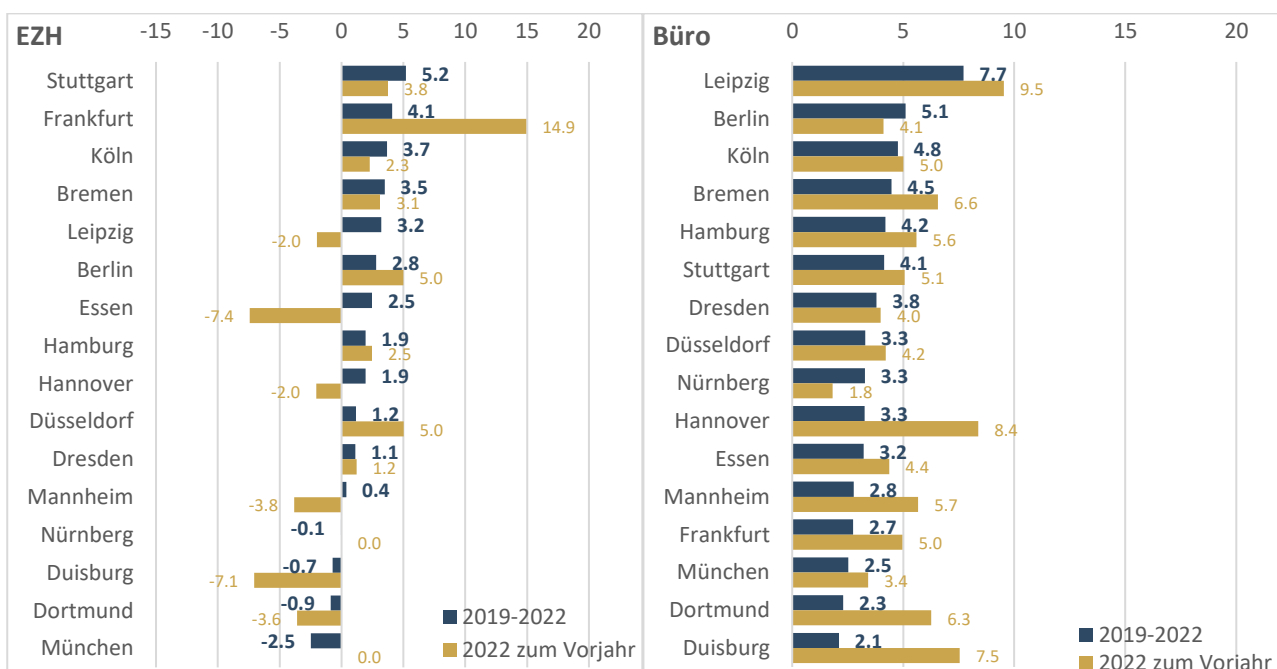
Hinweise: Lageprämie in Prozent zum Mietpreis in Euro. Datenquelle: Value AG, 2023

4.3 Ergebnisse für Einzelstandorte

Abschließend werden Ergebnisse für ausgewählte Einzelstandorte abgeleitet. In Abbildung 4-3 ist jeweils die Veränderung der qualitäts- und lagebereinigten Mieten gegenüber dem Vorjahr und im jährlichen Durchschnitt seit 2019 dargestellt. Erfahrungsgemäß sind die Einzelhandelsstandorte – trotz der verwendeten Methodik – oft durch eine hohe Volatilität gekennzeichnet. Beobachtbar ist insbesondere ein Rebound-Effekt, das heißt auf starke Mietpreissteigerungen im ersten Jahr folgen im zweiten Jahr oft Korrekturen – und umgekehrt. Insofern sollten starke Mietpreisausschläge im aktuellen Betrachtungsjahr 2022 wie in Frankfurt (+14,9 Prozent) oder in Essen (-7,4 Prozent) nicht überbewertet werden. Nichtsdestotrotz ist festzuhalten, dass nur in sechs der 16 Städte die Mieten im letzten Jahr gesunken sind, in den anderen sind sie dagegen gestiegen. Im Verhältnis zur durchschnittlichen Entwicklung der Einzelhandelsmieten in Höhe von 6,2 Prozent im Jahr 2022 schneiden die 16 Großstädte jedoch insgesamt schlechter ab, letztlich wird der Bundesdurchschnitt nur von Frankfurt übertroffen. Neben den Ergebnissen für die Lageprämien ist dies ein weiterer Hinweis darauf, dass sich der Einzelhandelsmarkt stärker ausdifferenziert und Zentralität nur ein Erfolgsfaktor unter vielen ist. Im Dreijahresvergleich stehen Stuttgart, Frankfurt und Köln ganz oben, in München – mit teils sehr hohen Preisniveaus – sind die Mieten dagegen um etwa 2,5 Prozent je Jahr gesunken.

Im Bürosegment schneiden die Großstädte dagegen besser ab, immerhin fünf Städte liegen über dem Bundesdurchschnitt. Besonders stark war die Entwicklung wiederum in Leipzig mit 9,5 Prozent Mietpreissteigerung gegenüber dem Vorjahr, danach folgen Hannover und Duisburg. Zu bedenken ist bei diesen Standorten aber, dass das Ausgangsniveau der Mieten deutlich geringer ist und so der prozentuale Zuwachs schnell hoch. Seit 2019 sind nach der jahresdurchschnittlichen Entwicklung (2019-2022) die Büromieten in Leipzig mit 7,1 Prozent pro Jahr eindeutig am stärksten gestiegen. Es folgen Berlin (5,1 % pro Jahr) und Köln (4,8 % pro Jahr) sowie Bremen (4,5 %) und Hamburg (4,1 %). Sowohl Leipzig als auch Berlin profitieren dabei insbesondere von der schnell wachsenden Bevölkerung, weshalb auch in den kommenden Jahren mit überdurchschnittlichen Mietpreissteigerungen zu rechnen ist.

Abbildung 4-3: Veränderung der qualitäts- und lagebereinigten Mieten



Datenquelle: Value AG, 2023

5 Fazit

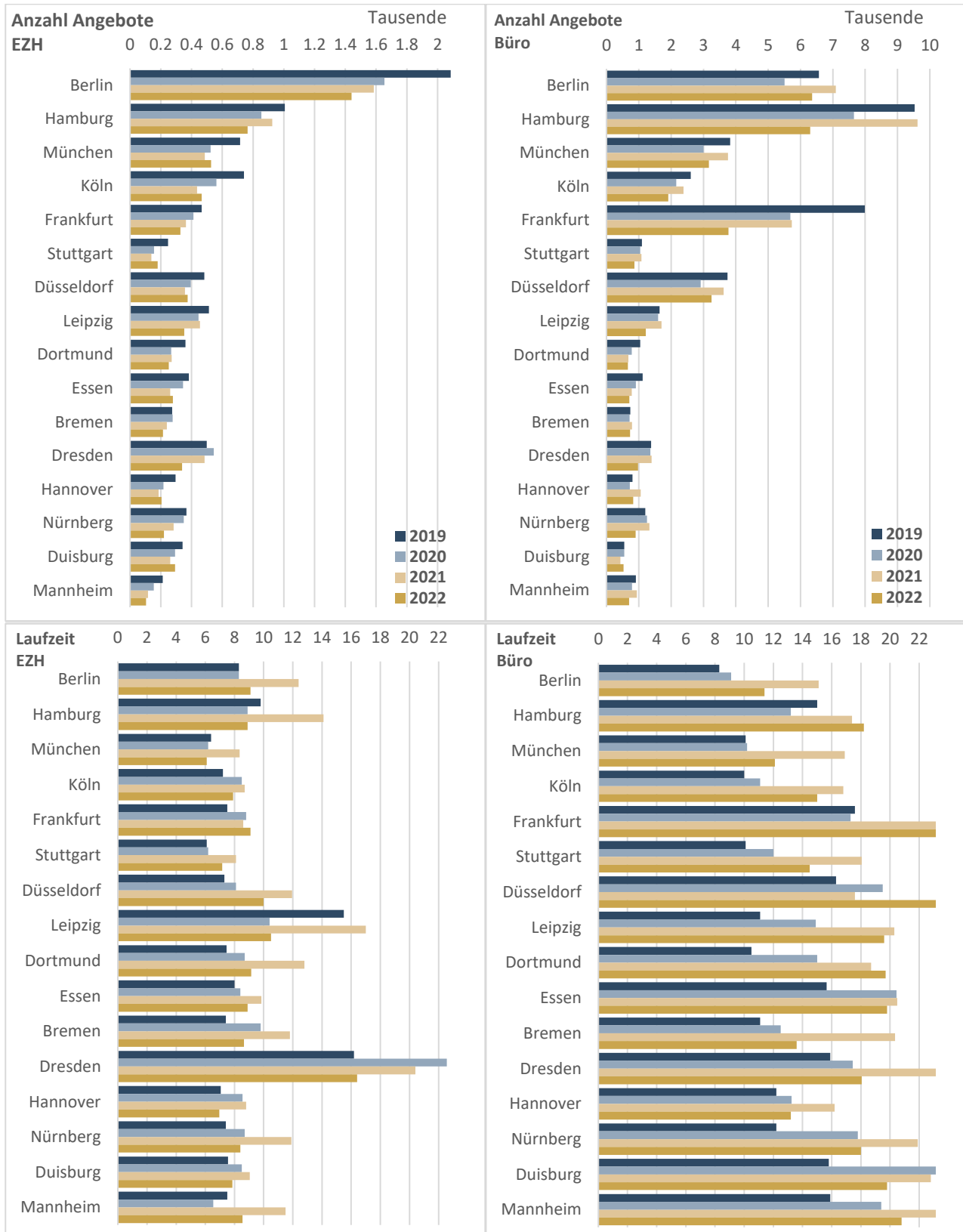
Das Umfeld für Gewerbeimmobilien Eigentümer ist aktuell sehr herausfordernd. Zum einen hat sich die konjunkturelle Lage verschlechtert, was sich erfahrungsgemäß auch auf die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien auswirkt, zum anderen haben die Lockdowns der letzten Jahre die Attraktivität von Online-Lösungen – sei es Online-Shopping oder Homeoffice – gestärkt. Vor diesem Hintergrund muss die Entwicklung der Mieten im Gewerbeimmobilienmarkt als besonders robust gewürdigt werden. Zwar sind die Mieten sowohl im Segment des Einzelhandels als auch des Büros hinter der Entwicklung der Inflation zurückgeblieben, aber dennoch liegen die Ergebnisse mit 5,9 Prozent (Büro) und 6,2 Prozent (Einzelhandel) deutlich besser, als man dies erwarten konnte.

Dies gilt im Besonderen für den Einzelhandelsmarkt. Tatsächlich scheint es so, dass hier bereits eine gewisse Marktberreinigung stattgefunden hat, das Angebot hat sich insgesamt verkleinert, was sich positiv auf die Mieten und Laufzeiten der Angebote ausgewirkt hat. Weiterhin lassen sich die Ergebnisse dahingehend interpretieren, dass eine regionale Differenzierung des Angebots stattfindet. Zwar sind die Lageprämien für zentrale innerstädtische Lagen und auch die Top-7-Standorte hoch, aber sie scheinen etwas unter Druck zu geraten. Dies deutet darauf hin, dass „Lage, Lage, Lage“ zwar nach wie vor wichtig ist, aber es zeichnet sich hier möglicherweise eine Trendwende ab. Andere Aspekte, wie etwa die Nähe zu Wohngebieten oder aber die Mischung der Konzepte, könnten wichtiger werden. Dies soll in folgenden Forschungen vertieft werden.

Im Büromarkt könnten die Ergebnisse dagegen mit einer gewissen Ernüchterung aufgefasst werden, schließlich liegen die Ergebnisse erstmals unterhalb der Inflationsrate. Darüber hinaus zeigt sich, dass es einen signifikanten Teil des Angebots gibt, der unter hartnäckigen Vermietungsproblemen leidet. Eine Marktberreinigung wie im Einzelhandelsmarkt scheint hier noch auszustehen. Tatsächlich ist die Entwicklung hier auch erst am Beginn, viele Unternehmen prüfen noch, wie sie ihre Flächen anpassen, wenn Beschäftigte regelmäßiger außerhalb des Büros arbeiten werden (vgl. Stettes/Voigtländer, 2021). Insofern dürfte sich der Wettbewerb im Büromarkt um die richtigen Konzepte verschärfen. Bislang scheint es aber zumindest so zu sein, dass die zentralen Lagen weiterhin besonders gefragt sind – dies wurde unter anderem auch schon für den New Yorker Büromarkt festgestellt (vgl. Gupta et al., 2023).

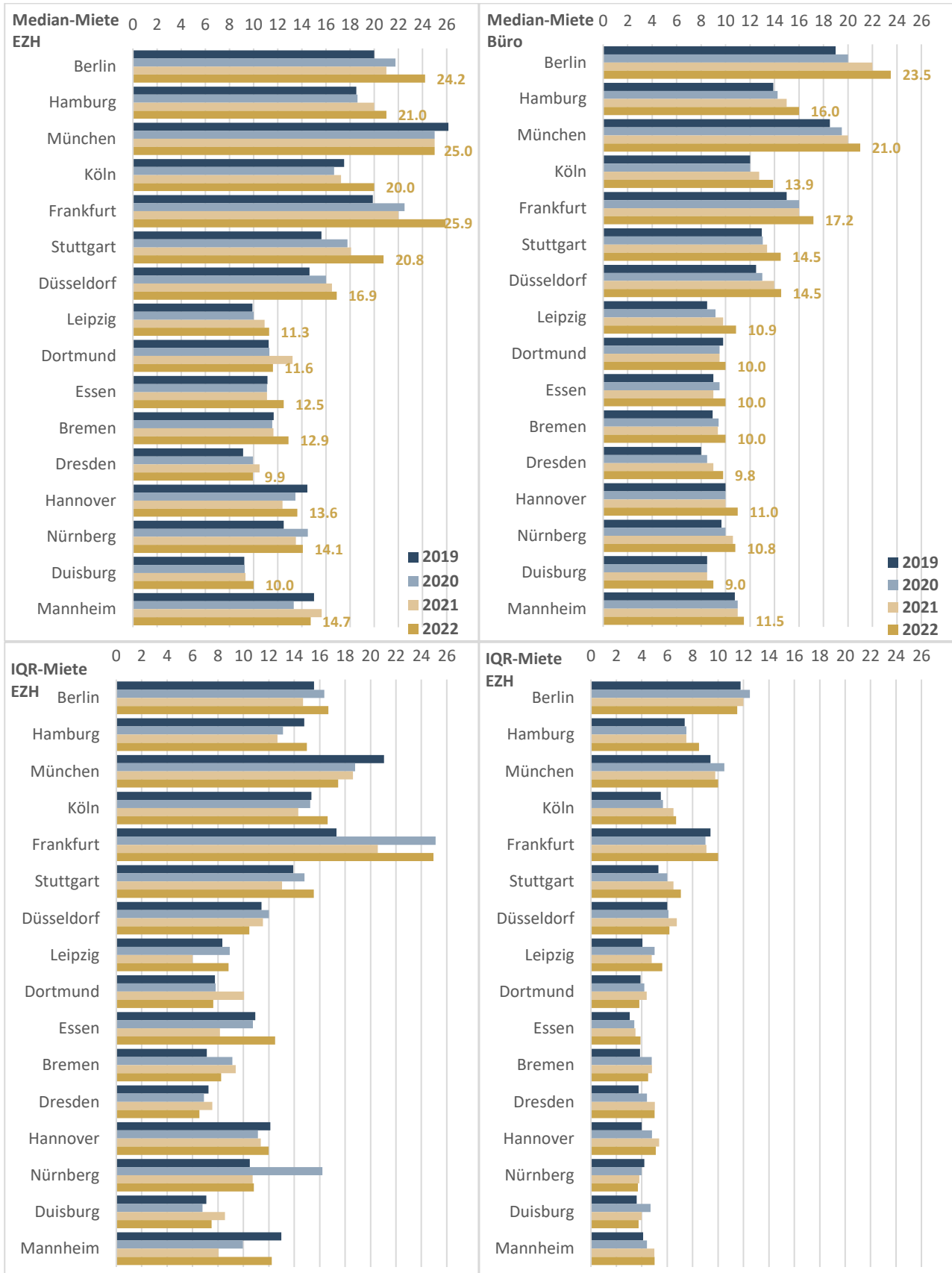
6 Anhang

Abbildung 6-1: Angebotseigenschaften von EZH-Mietangeboten in 16 Metropolen 2019 bis 2022



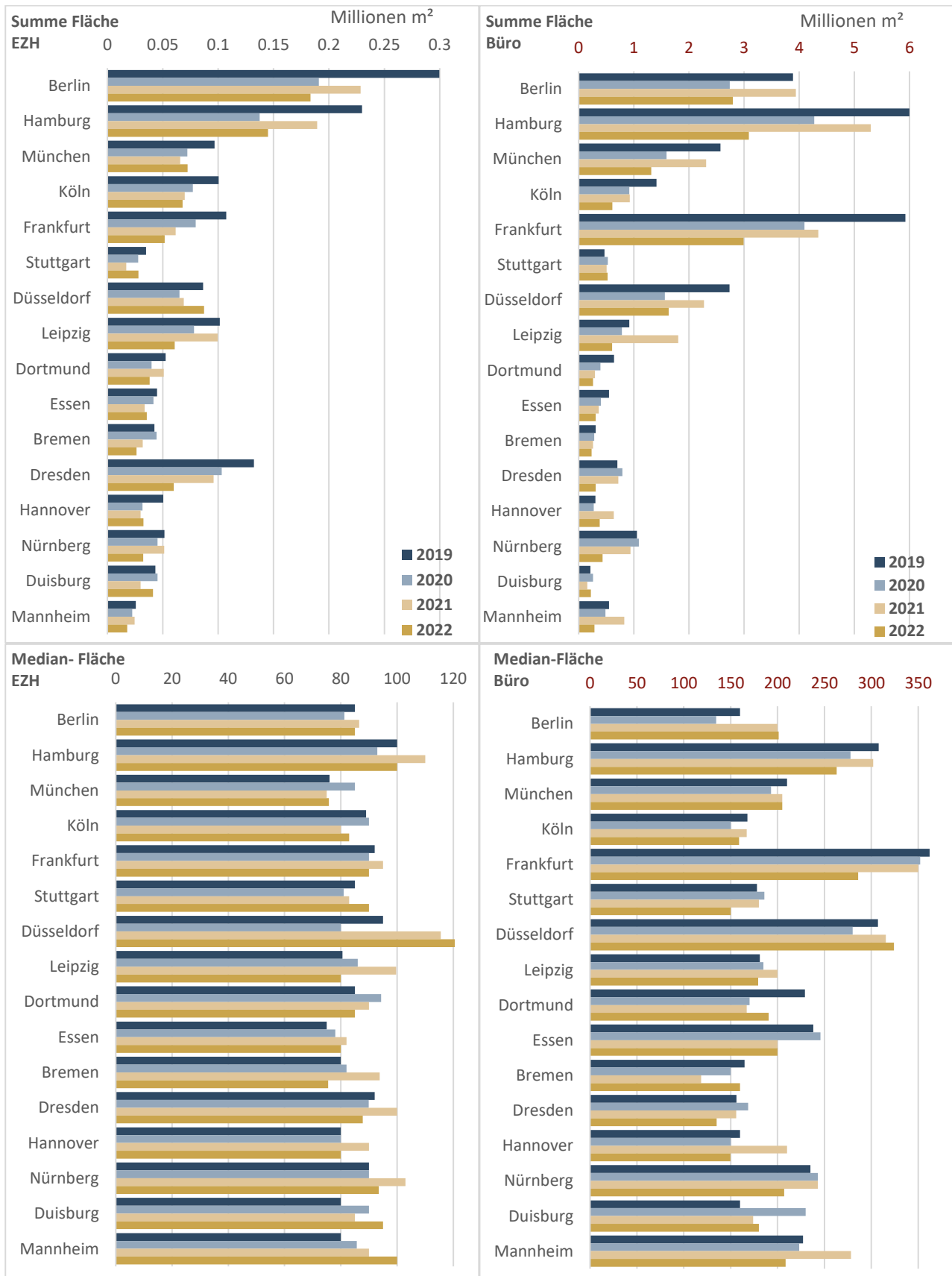
Hinweis: Berücksichtigt wurden nur Standorte innerhalb der 20-Minuten-PKW-Fahrzeitzone und auf dem Stadtgebiet. Median-Laufzeit in Wochen. Datenquelle: Value AG, 2023

Fortsetzung 6-1



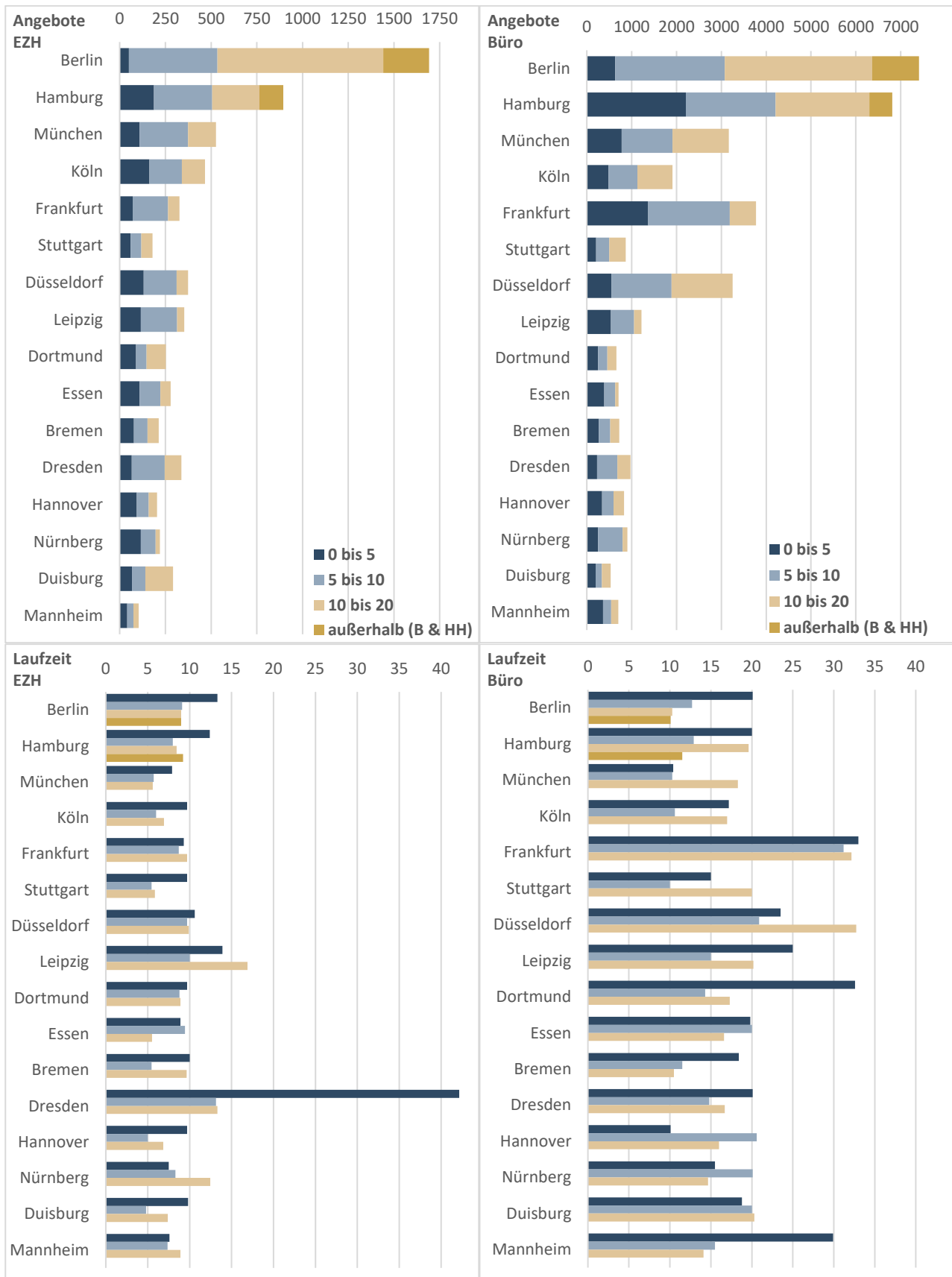
Hinweis: Berücksichtigt wurden nur Standorte innerhalb der 20-Minuten-PKW-Fahrzeitzone und auf dem Stadtgebiet. Median-Miete und IQR (Interquartilsrange) in EUR je m². Datenquelle: Value AG, 2023

Fortsetzung 6-1



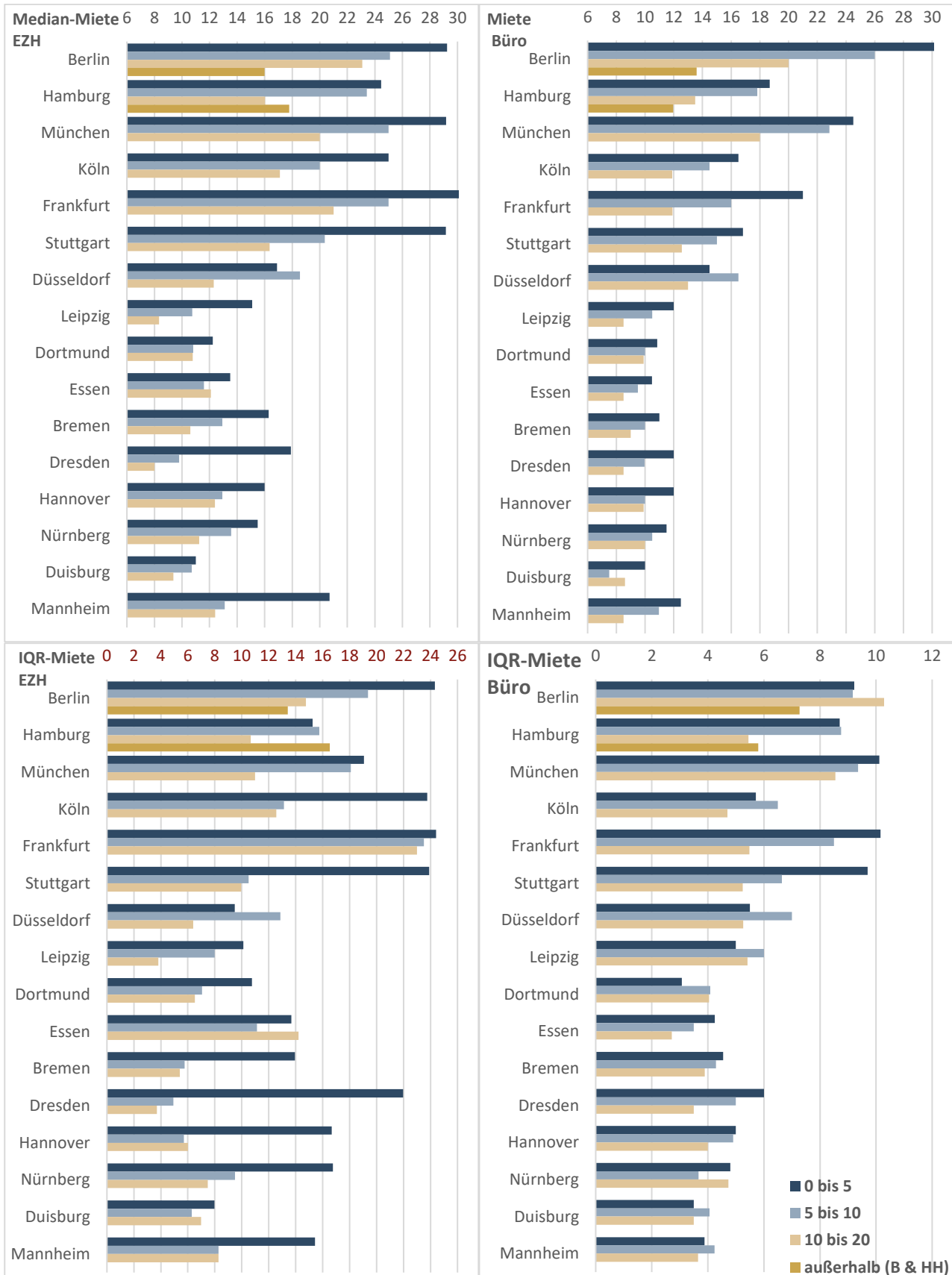
Hinweis: Berücksichtigt wurden nur Standorte innerhalb der 20-Minuten-PKW-Fahrzeitzone und auf dem Stadtgebiet.

Datenquelle: Value AG, 2023

Abbildung 6-2: Eigenschaften von Mietangeboten in 16 Metropolen 2022 nach innerstädtischer Lage


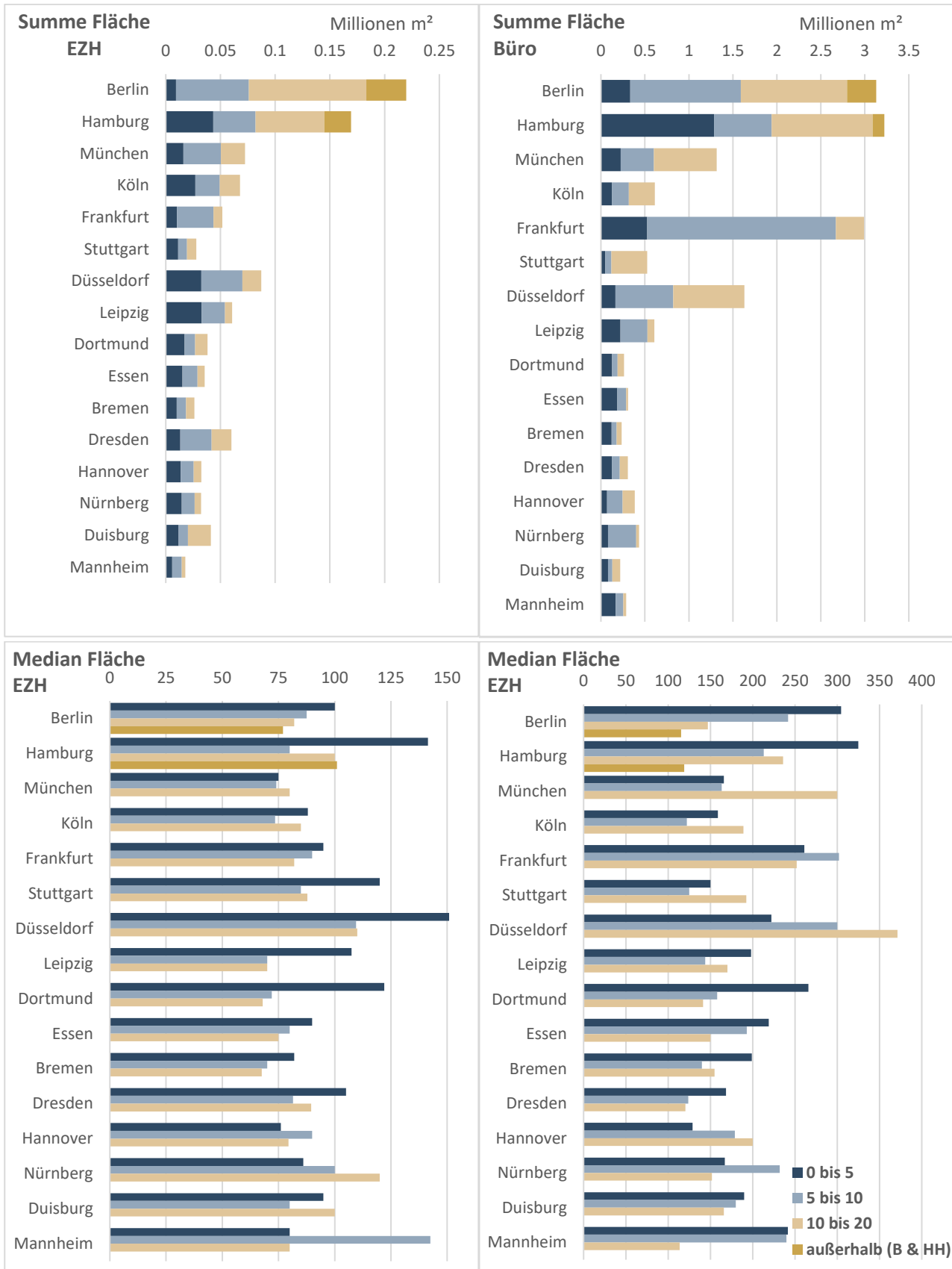
Hinweis: Für 14 von 16 Städten wurden nur Standorte innerhalb der 20-Minuten-PKW-Fahrzeitzone berücksichtigt, da die Fallzahlen für Randgebiete zu gering sind. Datenquelle: Value AG, 2023

Fortsetzung 6-2



Hinweis: Für 14 von 16 Städte wurden nur Standorte innerhalb der 20-Minuten-PKW-Fahrzeitzone berücksichtigt, da die Fallzahlen für Randgebiete zu gering sind. Datenquelle: Value AG, 2023

Fortsetzung 6-2



Hinweis: Für 14 von 16 Städte wurden nur Standorte innerhalb der 20-Minuten-PKW-Fahrzeitzone berücksichtigt, da die Fallzahlen für Randgebiete zu gering sind. Datenquelle: Value AG, 2023

Literaturverzeichnis

Alipour, Jean-Victor / Falck, Oliver / Schüller, Simone, 2023, Germany's capacity to work from home, in: European Economic Review, 151. Jg., 104354

Deschermeier, Philipp / Seipelt, Björn / Voigtländer, Michael, Mietpreisentwicklung von Gewerbeimmobilien in deutschen Großstädten, IW-Trends, 41. Jg., Nr. 3, S. 91-104.

Giraud, Timothée, 2021, osrm: Interface Between R and the OpenStreetMap-Based Routing Service OSRM, <https://github.com/riatelab/osrm> [21.03.2021]

Gupta, Arpit / Mittal, Vrinda / Van Nieuwerburgh, Stijn, 2023, Work From Home and the Office Real Estate Apocalypse, NBER Working Paper 30526, <https://www.nber.org/papers/w30526> [25.03.2023]

Oberst, Christian / Voigtländer, Michael, 2021, Ein hedonischer Mietpreisindex für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland. Methodik und erste Ergebnisse, in: IW-Trends, 48. Jg., Nr. 4, S. 63-78

Oberst, Christian / Voigtländer, Michael, 2022, IW-PREIG Büroimmobilien-Monitor 2022, Gutachten im Auftrag der PREIG AG, Köln

Stettes, Oliver / Voigtländer, Michael, 2021, Büroflächenabbau bleibt die Ausnahme, IW-Kurzbericht, Nr. 6, Köln

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 3-1: Anzahl Mietinserate, deren Laufzeit und angebotene Fläche	10
Abbildung 3-2: Angebotsstruktur und -entwicklung nach Regionstyp 2019-2022	12
Abbildung 3-3: Angebotseigenschaften nach Lage im Jahr 2022.....	14
Abbildung 4-1: Qualitätsbereinigte gesamtwirtschaftliche Mietpreisentwicklung auf Jahresbasis	15
Abbildung 4-2: Lageprämie	16
Abbildung 4-3: Veränderung der qualitäts- und lagebereinigten Mieten.....	17
Abbildung 6-1: Angebotseigenschaften von EZH-Mietangeboten in 16 Metropolen 2019 bis 2022	19
Abbildung 6-2: Eigenschaften von Mietangeboten in 16 Metropolen 2022 nach innerstädtischer Lage	22

Abstract

The commercial real estate markets are facing major challenges in view of the economic situation but also in view of structural upheavals. Against this background, this report examines the rental price development for retail and office properties. The development throughout Germany, in individual region types and locations as well as for 16 major cities is considered. The rental price developments are estimated on the basis of a hedonic rental price model in order to eliminate distortions caused by changes in locations, property qualities and other characteristics. In addition, descriptive indicators such as median rents and median offer terms as well as supply figures are used. The main findings of the investigation are as follows:

- Overall, office rents increased by 5.9 percent and retail rents by 6.2 percent in 2022 compared to the previous year. This means that rental price growth in both submarkets is below the inflation rate of 7.9 percent.
- Looking back over the last 4 years (2018 = 100), the annual average rental price development for retail properties is in line with the consumer price development of 3.2 percent per year (13.5 percent over 4 years), while the office rent development is slightly higher with an annual average growth of 4.4 percent per year (18.8%). However, regional differences must be taken into account, which are discussed in more detail in the report.
- The marketing period for retail space has been declining again for several quarters and has normalized, which is also due to a decline in supply. In the office market, on the other hand, there are only slow adjustments to the marketing periods, also because a significant part of the offers still has very long offer terms.
- Retail rents rose particularly sharply last year in Frankfurt/Main, Berlin and Düsseldorf. Especially in the retail market, however, rebound effects can be observed, which make individual annual results difficult to interpret. Since 2019, rents have risen overall in Stuttgart, Frankfurt and Cologne. Overall, however, the results of 16 individually evaluated metropolises tended to be below the national average, which, in combination with falling location premiums, points to changes in the retail market.
- In the office market, rents have risen sharply, especially in Leipzig, Hanover and Duisburg, and since 2019 also in Leipzig, Berlin and Cologne. Unlike in the retail market, central location still seems to be of great importance.