

## Mietausgaben und Umsätze im Einzelhandel deutscher Großstädte 2017

Werner Münzenmaier

Erscheinungsbild und Attraktivität einer Stadt werden in hohem Maße durch den Einzelhandel bestimmt; dies gilt insbesondere für die sogenannten 1-a-Lagen in den Innenstädten, also die absolut besten Standorte des stationären Einzelhandels in Fußgängerzonen oder typischen Einkaufsstrassen. Spitzenlagen zeichnen sich allgemein durch hohe Passantenfrequenz, ausgeprägte Einzelhandelsdichte und großen Einzelhandelsumsatz aus.

Einzelhandelsimmobilien in 1-a-Lagen sind aufgrund hoher Umsatzerwartungen der Einzelhändler sowie daraus erwachsender Renditeaussichten der Anleger naturgemäß sehr teuer. Allerdings sind die Monatsmieten in den einzelnen Städten sehr unterschiedlich ausgeprägt, wie die Abbildung für Einzelhandelsflächen von 60 bis 120 m<sup>2</sup> in den 15 größten Städten Deutschlands für 2017 zeigt. Die Städte sind dort nach der Höhe ihrer Einwohnerzahl aufgelistet, und es wird ein Zusammenhang zwischen der Höhe der Monatsmieten in 1-a-Lagen und der Größe der Städte deutlich. Dies gilt zu-

nächst für die Millionenstädte München, Hamburg und Berlin mit Monatsmieten im oberen Bereich zwischen 310 und 370 Euro je m<sup>2</sup>, ebenso für die danach folgende Städtegruppe mit Frankfurt am Main, Köln, Stuttgart und Düsseldorf mit Mieten in Höhe von 270 bis 310 Euro je m<sup>2</sup>, schließlich auch noch Dortmund mit 215 Euro je m<sup>2</sup>. In den bevölkerungsmäßig kleineren Großstädten liegen die Monatsmieten deutlich niedriger, abgesehen von Hannover mit einem entsprechenden Maximalwert von 210 Euro je m<sup>2</sup>.

Während also die Höhe der Monatsmieten in 1-a-Lagen durchaus mit der Einwohnerzahl dieser Städte korreliert, trifft dies für den Einzelhandelsumsatz je Einwohner als Maßgröße für die allgemeine Bedeutung dieser Branche nicht zu. Gemessen daran liegt zwar München wiederum an der Spitze, von dem genannten Spitzentrio findet sich aber Hamburg erst an der sechsten und Berlin gar erst an der zwölften Stelle wieder. Demgegenüber korrespondieren Monatsmiete und Einzelhandels-

umsatz in der zweiten Städtegruppe ganz gut miteinander, die Reihenfolge beim Pro-Kopf-Umsatz lautet hier Düsseldorf, Stuttgart, Frankfurt und Köln, wobei sich allerdings die einwohnermäßig kleineren Städte Nürnberg und Hannover noch vor Frankfurt platzieren konnten. Alle anderen kleineren Großstädte haben 2017 einen Einzelhandelsumsatz von weniger als 7000 Euro je Einwohner erreicht, neben Städten aus dem Ruhrgebiet und aus Sachsen auch Berlin mit lediglich 6250 Euro je Einwohner.

Es besteht also ein erheblicher Unterschied, ob die Bedeutung einer Stadt als Einkaufsstandort über die Mieten in den räumlich begrenzten 1-a-Lagen oder über die komplette Einzelhandelsintensität gemessen wird, die auch den Einzelhandel in den zentrumsfernen Stadtgebieten einbezieht. Stuttgart jedenfalls liegt beim Pro-Kopf-Einzelhandelsumsatz an dritter Stelle unter den 15 größten deutschen Städten, bei den Monatsmieten in 1-a-Lage auf Rang sechs.

Abbildung: Monatliche Mieten für Einzelhandelsflächen von 60 bis 120 m<sup>2</sup> in 1-a-Lage und Einzelhandelsumsatz je Einwohner in den größten Städten Deutschlands 2017

