



# Mietentwicklung im (inner-)städtischen Einzelhandel 2018-2025

Empirische Ergebnisse für 16 deutsche Großstädte (Metropolen)

Christian Oberst / Michael Voigtländer

Köln, 21.02.2026

**IW-Report 6/2026**

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

x.com

[@iw\\_koeln](#)

LinkedIn

[@Institut der deutschen Wirtschaft](#)

Instagram

[@IW\\_Koeln](#)

#### Autoren

##### **Dr. Christian Oberst**

Senior Economist für Immobilienmärkte und Regionalökonomie

[oberst@iwkoeln.de](mailto:oberst@iwkoeln.de)

0221 – 4981-889

##### **Prof. Dr. Michael Voigtländer**

Leiter des Themenclusters Internationale Wirtschaftspolitik, Finanz- und Immobilienmärkte

[voigtlaender@iwkoeln.de](mailto:voigtlaender@iwkoeln.de)

0221 – 4981-741

#### Alle Studien finden Sie unter

**[www.iwkoeln.de](http://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:**

Februar 2026

# Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>4</b>
<b>1 Einleitung .....</b>	<b>5</b>
<b>2 Methodik.....</b>	<b>6</b>
2.1 Datengrundlage.....	6
2.2 Zweistufige innerstädtische Lageklassifikation .....	7
2.3 Lagebezogene Gewichtung der Angebote nach Einzelhandelsdichte (OSM) .....	12
2.4 Regression des hedonischen Preismodells.....	14
<b>3 Deskriptive Statistiken .....</b>	<b>15</b>
3.1 Angebotsentwicklung insgesamt.....	15
3.2 Mietpreisniveau 2024/25 der 16 Einzelstandorte.....	16
<b>4 Mietpreisentwicklung (qualitätsbereinigt) .....</b>	<b>19</b>
4.1 Großstadt (Metropolen): Entwicklung insgesamt .....	19
4.2 Entwicklung der 16 Einzelstandorte .....	22
<b>5 Schlussfolgerungen .....</b>	<b>24</b>
<b>6 Abstract.....</b>	<b>25</b>
<b>7 Anhang.....</b>	<b>26</b>
<b>Tabellenverzeichnis.....</b>	<b>31</b>
<b>Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>31</b>
<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>32</b>

## **JEL-Klassifikation**

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

R33 – Immobilienmärkte (ohne landwirtschaftliche und Wohnimmobilien)

## Zusammenfassung

In dem vorliegenden Report wird die Entwicklung der Einzelhandelsmieten auf Basis von Angebotsdaten analysiert. Dabei findet ein hedonisches Preismodell Anwendung. Erstmals wurden die Angebotsdaten mit Hilfe von OpenStreetMap-Einzelhandelseinträgen lageentsprechend gewichtet und die zentrale Innenstadtlage über die Fußläufigkeit zur Haupteinkaufsstraße detailliert abgegrenzt.

Dies sind die Kernergebnisse der Untersuchung:

- Die Mieten im städtischen Einzelhandel sind in den 16 betrachteten Großstädten (Metropolen) im Jahr 2025 um durchschnittlich 6,0 Prozent gestiegen (A7-Städte: +6,4 Prozent). Damit liegt die qualitätsbereinigte Mietpreisentwicklung im großstädtischen Einzelhandel deutlich über der allgemeinen Inflationsrate von rund 2,3 Prozent und kompensiert die schwächere Entwicklung in den Vorjahren.
- Für die zentrale Innenstadtlage wird im Jahresdurchschnitt ein Preisaufschlag von etwa 60 Prozent zum üblichen Stadtgebiet geschätzt. Dieser ist jedoch im Untersuchungszeitraum (2018 bis 2025) merklich rückläufig (von 69 Prozent auf 52 Prozent). Allerdings wird bei direkter Lage auf der Haupteinkaufsstraße dieser Rückgang kompensiert, insbesondere in den A7-Städten. Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass sich der Einzelhandel in der Innenstadt erholt, dort allerdings zunehmend auf besonders zentrale Standorte konzentriert.
- Im Jahr 2025 besonders auffällig sind hohe Mietpreissteigerungen bezogen auf die gesamten Stadtgebiete in München (+10,2 Prozent) und Düsseldorf (+9,5 Prozent) sowie bezogen auf die Innenstädte Dortmund (+16,3 Prozent), Bremen (+12,8 Prozent) und München (+12,0 Prozent), wobei Vorjahresvergleiche bei Einzelstandorten aufgrund erhöhter Volatilität und geringeren Beobachtungszahlen vorsichtig zu interpretieren sind.
- Für den Gesamtzeitraum (2018 bis 2025) überwiegen jahresdurchschnittliche Mietpreisentwicklungen zwischen 2 Prozent und 4 Prozent pro Jahr, sowohl bezogen auf das gesamte Stadtgebiet als auch fokussiert auf die Innenstadt. Ausreißer: Bremen mit der stärksten mittelfristigen Mietpreisentwicklung (+4,7 Prozent pro Jahr, sowohl im gesamten Stadtgebiet als auch in der Innenstadt) und Stuttgart mit der schwächsten Entwicklung (+1,8 Prozent im gesamten Stadtgebiet, +0,4 Prozent pro Jahr in der Innenstadt). Trotz dieser geringen Dynamik bleibt Stuttgart – nach München – der zweitteuerste Innenstadtstandort gemessen an den Median-Mieten.
- Insgesamt zeigen die Ergebnisse aktuell eine Aufwärtstendenz im stationären Handel an, der sowohl auf einer Bereinigung des Marktes – die Zahl der Inserate ist insgesamt gefallen – als auch auf einer weniger dynamischen Entwicklung im Online-Handel beruht.

# 1 Einleitung

Der Einzelhandelsimmobilienmarkt ist nach dem Wohn- und dem Büroimmobilienmarkt der drittgrößte Immobilien-Teilmarkt und besonders relevant für institutionelle Investoren (Wirtschaftsfaktor Immobilien, Just et al., 2017). Doch die Mietentwicklung im Einzelhandel ist nicht nur für Anleger interessant, sondern auch gesellschaftlich bedeutsam, denn insbesondere die Innenstadtentwicklung steht im öffentlichen Fokus. Schließlich haben die Innenstädte eine wichtige gesellschaftliche Bedeutung für die lokale Identifikation und die soziale Inklusion (Tanrikul, 2023) und der innerstädtische Einzelhandel in den Großstädten ist über die Stadt hinaus von regionaler Bedeutung. Der seit Jahren fortschreitende Zugewinn des Online-Handels wurde durch die Coronapandemie beschleunigt und hat den Wettbewerbsdruck gerade auf innerstädtische Einzelhandelsstandorte weiter erhöht (vgl. Just/Plöb, 2021). Aktuell, wird teilweise vom Niedergang des urbanen Handels geschrieben (vgl. zum Beispiel Hauser, 2026). In der vorliegenden Studie wird daher die Entwicklung der Einzelhandelsmieten in 16 Großstädten (Metropolen) mit besonderer Berücksichtigung der verschiedenen Innenstadtlagen untersucht. Schließlich spiegelt sich die Attraktivität der Innenstädte und der Stadt insgesamt auch in den Mieten der Einzelhandelsobjekte.

Das IW hat bereits mehrfach die Entwicklung der Einzelhandelsmieten untersucht (vgl. zum Beispiel Oberst/Voigtländer, 2021; Oberst/Voigtländer, 2023). Das Ziel der vorliegenden Untersuchung besteht nicht nur in einer Aktualisierung der Mietpreisentwicklung in den 16 ausgewählten Großstädten, sondern setzt auch einen besonderen Schwerpunkt auf die Berücksichtigung verschiedener innerstädtischer Lagen. Diese werden über die fußläufige Erreichbarkeit der Haupteinkaufsstraße genauer differenziert. Außerdem werden die Angebotsdaten durch den Abgleich mit Einträgen bei OpenStreetMap (OSM) gewichtet und plausibilisiert. Wie in früheren Analysen wird ein hedonischer Ansatz verwendet, der die Identifikation des reinen Preiseffekts bei vergleichbarer Qualität- und Lageeigenschaften ermöglicht. Zusätzliche Informationen bieten die deskriptiven Analysen zur Angebotsentwicklung, zu Median- und Spitzenmieten.

Die Studie ist wie folgt aufgebaut: In Kapitel 2 werden kurz die Datengrundlagen der Studie und die Methodik vorgestellt, ehe dann in Kapitel 3 die deskriptiven Analysen folgen. In Kapitel 4 werden die Ergebnisse für die Mietpreisentwicklung sowohl für die Großstädte (Metropolen) insgesamt als auch die Entwicklung in den 16 Einzelstandorte erläutert. In Kapitel 5 werden dann die Schlussfolgerungen gezogen.

Es zeigt sich, dass sich die Einzelhandelsmieten wieder deutlich erholt haben und an den meisten Standorten schneller steigen als die Verbraucherpreise. Darüber hinaus zeigen die Ergebnisse eine Konzentration des innerstädtischen Einzelhandels auf besonders attraktive Lagen. Insofern legt die Analyse nahe, dass sich die attraktiven Innenstadtlagen möglicherweise räumlich stärker konzentrieren (verkleinern), aber weiterhin attraktiv bleiben.

## 2 Methodik

Im Folgenden wird zunächst die Datengrundlage kurz erläutert und dann der methodische Ansatz vorgestellt. Ziel der Analyse ist die Entwicklung einer einheitlichen Methode zur standortübergreifenden Auswertung der Mietpreisentwicklung im Einzelhandel in deutschen Großstädten unter näherungsweise Berücksichtigung unterschiedlicher innerstädtischer Lagen, insbesondere der Haupteinkaufsstraße. Neben der Identifikation des Mietpreisniveaus und der Preisentwicklung wird auch die Datenqualität und Repräsentativität der Angebotsdaten lagebezogen überprüft. Dies erfolgt durch eine Gewichtung nach der lokalen Einzelhandelsdichte (OSM-Einträgen). Methodisch basiert die Untersuchung auf einer räumlichen Abgrenzung von Innen- und Außenstadt anhand von PKW-Reisezeitonen zum jeweiligen Hauptbahnhof (Hbf.). Innerstädtische Lagen werden über die fußläufige Erreichbarkeit der Haupteinkaufsstraßen differenziert und in zentrale (1a), erweiterte (1b) und weitere Innenstadt (1c) unterteilt. Die Gewichtung erfolgt auf Basis der in OSM erfassten Einzelhandelsobjekte. Zur Analyse der Mietpreise kommt ein hedonisches Regressionsmodell zum Einsatz.

### 2.1 Datengrundlage

Für die Auswahl der untersuchten Großstädte werden die 16 Metropolen gemäß der RegioStaR7-Definition des Bundesministeriums für Verkehr herangezogen (BMV, 2021). Diese Raumtypologie dient der Infrastrukturplanung. Die 16 Großstädte des Regionstyps Metropolen werden zusätzlich in die sieben größten Städte (im Folgenden A7-Städte) und neun weitere Großstädte (B9-Städte) unterteilt. Diese Differenzierung ist für immobilienwirtschaftliche Auswertungen sinnvoll, um der besonderen Dynamiken der A7-Städte Rechnung zu tragen.

Die Analyse basiert auf Mietangeboten aus der Immobilienmarktdatenbank der Value AG. Die Angebote liefern strukturierte Informationen zu Angebots- und Objekteigenschaften einschließlich der Mietpreise und Geokoordinaten. Betrachtet wird der Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2025. Insgesamt umfasst der Datensatz rund 268.000 Einzelhandelsmietangebote in Deutschland. Davon weisen etwa 254.000 Angebote ein Startdatum ab dem 1. Januar 2018 auf, wobei 11.790 Angebote zum Stichtag noch nicht beendet sind. Räumlich entfallen rund 48.000 Angebote auf die A7-Städte sowie 32.000 Angebote auf die B9-Städte.

Zur Berechnung der Erreichbarkeit und Abgrenzung der innerstädtischen Lage wurden Geodaten von OSM in Verbindung mit dem Routing-Service OSRM herangezogen (vgl. Kapitel 2.2). Zudem wurden OSM-Einzelhandelseinträge zur lageentsprechenden Gewichtung genutzt (vgl. Kapitel 2.4). Die Erhebung der Geodaten erfolgte im November und Dezember 2025. OSM ist eine frei zugängliche, kollaborativ gepflegte Geodatenbank, die keine Vollerhebung darstellt, sondern den jeweiligen Erfassungsstand durch freiwillige Beitragende widerspiegelt (Engels/Wendt, 2025).

Die räumliche Identifikation der Haupteinkaufsstraße erfolgt über Standortzähler von hystreet.com. Das ist eine digitale Plattform für Passantenfrequenzdaten aus über 250 Einkaufsstraßen in knapp 100 deutschen Städten. Als Haupteinkaufsstraße gilt die Einkaufsstraße mit der höchsten durchschnittlichen Passantenfrequenz im Jahr 2022. Befindet sich in einer Straße nur ein einzelner Zähler, wird diese Straße automatisch als Haupteinkaufsstraße klassifiziert. In Städten ohne hystreet-Zähler (Duisburg) erfolgt die Abgrenzung auf Basis fachlicher Einschätzungen der imtargis GmbH. Grundlage sind Geschäftsbesatz und eigene Erfahrung. Die Standortliste wurde dem IW 2023 von der imtargis GmbH bereitgestellt und liegt für weitere Großstädte vor.

## 2.2 Zweistufige innerstädtische Lageklassifikation

Die innerstädtische Lageklassifikation basiert standortübergreifend in einem zweistufigen Verfahren auf PKW-Fahrzeitzone zum Hbf. und der fußläufigen Erreichbarkeit der Haupteinkaufsstraße. Anhand der PKW-Fahrzeiten zum Hbf. wird zunächst zwischen Innen- und Außenstadt unterschieden (vgl. Oberst/Voigtländer, 2021) und anschließend mit der Fußläufigkeit zur Haupteinkaufsstraße die Innenstadtlage differenziert. Zur Innenstadtabgrenzung wird eine zehnmünütige PKW-Fahrzeit zum Hbf. angenommen. Die Innenstadt wird anhand der Fußläufigkeit zur Haupteinkaufsstraße in a) zentrale (< 10 Minuten), b) erweiterte (10 bis 20 Minuten) und c) weitere (> 20 Minuten) Innenstadt unterschieden. Technisch erfolgen beide Klassifikationen über die Berechnung von Isochronen mithilfe von R auf dem OSM-basierenden Routing Service von OSRM (vgl. Giraud, 2022; Oberst/Voigtländer, 2021). Isochronen sind räumliche Abgrenzungen, die alle Punkte umfassen, die von einem definierten Startpunkt innerhalb einer vorgegebenen Reisezeit erreichbar sind.

Abbildung 2-1: Innerstädtische Lageklassifikation

Innerstädtische Lage		Iso1: PKW-Fahrzeit zum Hbf.	Iso2: Fußläufigkeit zur Haupteinkaufsstraße
1 Innenstadt	1a Zentrale Innenstadt	0-10 Minuten	0-10 Minuten
	1b Erweiterte Innenstadt		10- 20 Minuten
	1c Weitere Innenstadt		> 20 Minuten
2 Außenstadt	2a Übliches Stadtgebiet	10-20 Minuten	> 20 Minuten
	2b Stadtrand	20-30 Minuten	
	2c Entfernter Stadtrand	> 30 Minuten PKW	

Quelle: eigene Darstellung

Alle Gebiete mit einer PKW-Fahrzeit von unter 10 Minuten werden als Innenstadt angesehen. Die „Außenstadt“, also alle nicht zur Innenstadt gehörenden Gebiete, wird aufgeteilt in 2a) übliches Stadtgebiet (PKW-Fahrzeiten von 10 bis 20 Minuten zum Hbf.), 2b) Stadtrand (PKW-Fahrzeiten von 20 bis 30 Minuten zum Hbf.) und 2c) entfernter Stadtrand (PKW-Fahrzeiten von mehr als 30 Minuten zum Hbf.), wobei der entferntere Stadtrand (2c) nur für vier Städte relevant ist (Berlin, Hamburg, Bremen und Hannover). Zwei Städte (Mannheim und Nürnberg) weisen nach dieser Definition bereits keine Einzelhandelsmietangebote in der Lage Stadtrand (2b) auf. Die Lagen Stadtrand (2b) und entfernter Stadtrand (2c) werden primär als Kontrollvariablen verwendet, um die standortübergreifende Vergleichbarkeit sicherzustellen. Gerade in großflächigen Stadtgebieten wie Berlin und Hannover können die Ergebnisse dadurch „verwässert“ werden, dass der erste „Speckgürtel“ noch dem Stadtgebiet zugeordnet ist.<sup>1</sup> In Berlin wurde anstatt des Hbf. alternativ der Bahnhof Zoo gewählt, da dieser in Nähe der zu berücksichtigenden Haupteinkaufsstraße liegt und vergleichbar ist mit Hauptbahnhöfen in den anderen Großstädten.

Die folgende Abbildung 2-2 illustriert die strukturell unterschiedliche Verteilung städtischer Lagen anhand von PKW-Fahrzeitzone (Isochronen) zum Hbf. Die unterschiedlichen Ausbreitungsgrade der innenstadtnahen Flächen über das Stadtgebiet sind entscheidend für die standortübergreifende Vergleichbarkeit. Die räumliche Ausbreitung der Isochronen zum Hbf. und ihre unterschiedliche Abdeckung werden in der folgenden Abbildung exemplarisch für vier Städte (Frankfurt, Berlin, Düsseldorf und Köln) verdeutlicht. Die

<sup>1</sup> Zu beachten ist, dass Erreichbarkeitslücken in den auf PKW-Fahrzeiten basierenden Isochronen zu korrigieren sind. Andernfalls können Einzelhandelsobjekte in „Erreichbarkeitslöchern“ liegen und fälschlich nicht der Innenstadt zugeordnet werden.

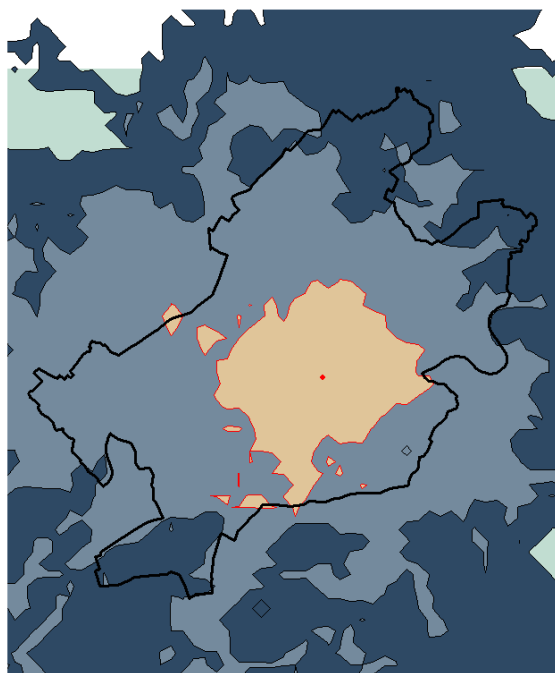
Abbildungen veranschaulichen, dass ein valider standortübergreifender Vergleich ohne Lagekorrektur kaum möglich ist. Für die folgenden Auswertungen ist die Innenstadt (beige Fläche in der Abbildung) besonders relevant und wird im zweiten Klassifikationsschritt weiter differenziert. Sie umfasst zwischen 30 Prozent (Berlin) und 90 Prozent (Nürnberg) der städtischen Einzelhandelsmietangebote im Untersuchungszeitraum 2018 bis 2025. Berlin stellt allerdings ein Extrembeispiel dar; die nächstgeringeren Anteile der Innenstadt liegen in Dortmund (43 Prozent) und Hannover (47 Prozent), die ebenfalls über ein räumlich eher ausgedehntes Stadtgebiet verfügen. Ebenfalls hohe Anteil von Mietangeboten in Innenstädten finden sich für Düsseldorf (79 Prozent), Mannheim (76 Prozent) und Leipzig (74 Prozent). In Frankfurt (70 Prozent) liegt der Anteil der Innenstadt ebenfalls etwas höher, während er in Köln im Mittel (64 Prozent) liegt. Der Stadtrand ist in Hannover (24 Prozent), Berlin und Hamburg (jeweils 18 Prozent) für Einzelhandelsmietangebot relevant sowie in Bremen (13 Prozent) und Dortmund (8 Prozent). In den übrigen Städten liegt der Angebotsanteil bei unter 5 Prozent, häufig sogar unter 2 Prozent. Details zur Angebotsstruktur nach den sechs innerstädtischen Lagen folgt am Ende des Kapitels in Abbildung 2-4 zur Angebotsstruktur (Value AG) für die Jahre 2018 bis 2025.

Die zweite Lageabgrenzung zur weiteren Differenzierung der Innenstadt beruht auf Fußläufigkeitszonen zur Haupteinkaufsstraße.<sup>2</sup> Die Identifikation der Haupteinkaufsstraße erfolgt über den Standort der hystreet-Frequenzzähler mit der höchsten Passantenfrequenz (vgl. Kapitel 2.1). Beispiele sind etwa die Schildergasse 96 in Köln, Zeil 96 in Frankfurt oder die Tauentzienstraße 17 in Berlin. Die folgende Abbildung 2-2 zeigt exemplarisch für die vier zuvor betrachteten Städte die Lage der Innenstadt. Die roten Linien markieren die über die PKW-Fahrzeit abgegrenzten Innenstädte. Zur Orientierung sind neben dem Standort des Hbfs (blaues Dreieck) und dem Punkt der Haupteinkaufsstraße (blaues Kreuz) auch die Flussverläufe eingezeichnet. Die Abbildung verdeutlicht die typische Lage des Hbfs am Rande der zentralen oder erweiterten Innenstadt.<sup>3</sup>

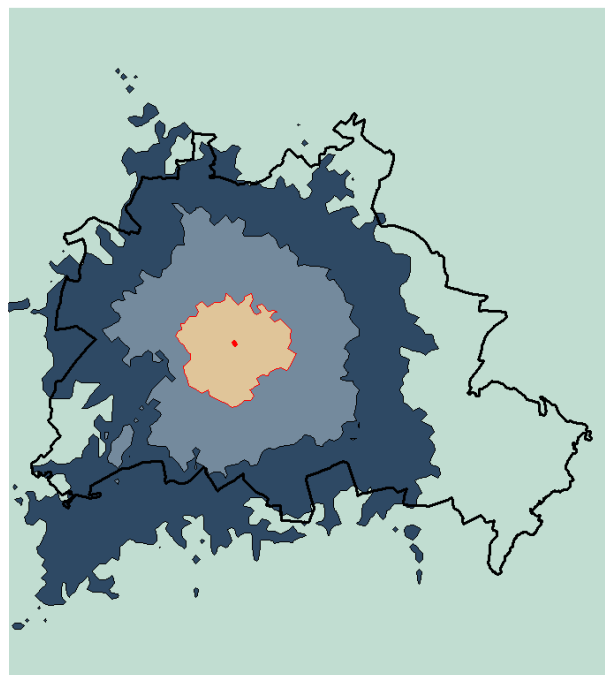
<sup>2</sup> In der Analyse zeigt sich, dass die Korrektur der Erreichbarkeitslücken in der Rohfassung dieser Fußläufigkeitszonen (Isochronen) häufiger die Zuordnung verändert als im ersten Schritt (vgl. Fußnote 1).

<sup>3</sup> Berlin, Bahnhof Zoo und Frankfurt einzige Ausnahmen mit mehr als 20 Minuten zu Fuß zwischen Hbf. und Haupteinkaufsstraße.

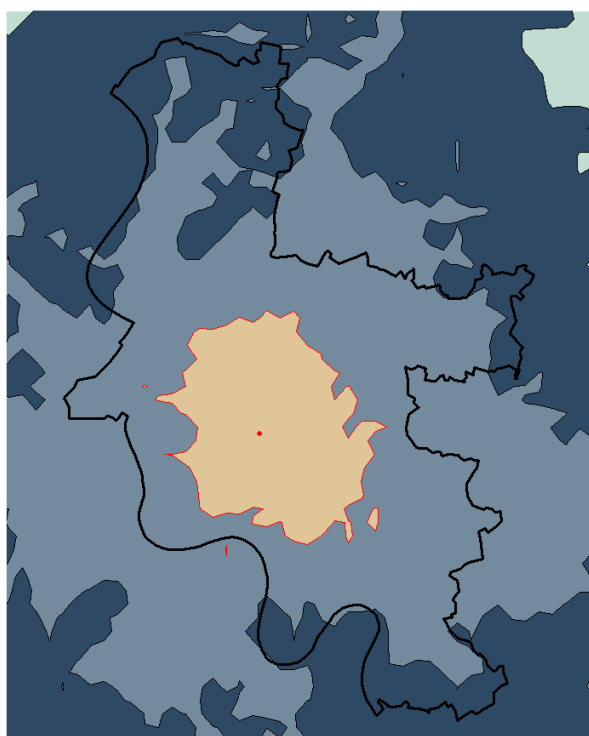
Abbildung 2-2: Verteilung städtischer Lagen nach PKW-Fahrzeitzonen (Isochronen) zum Hbf.



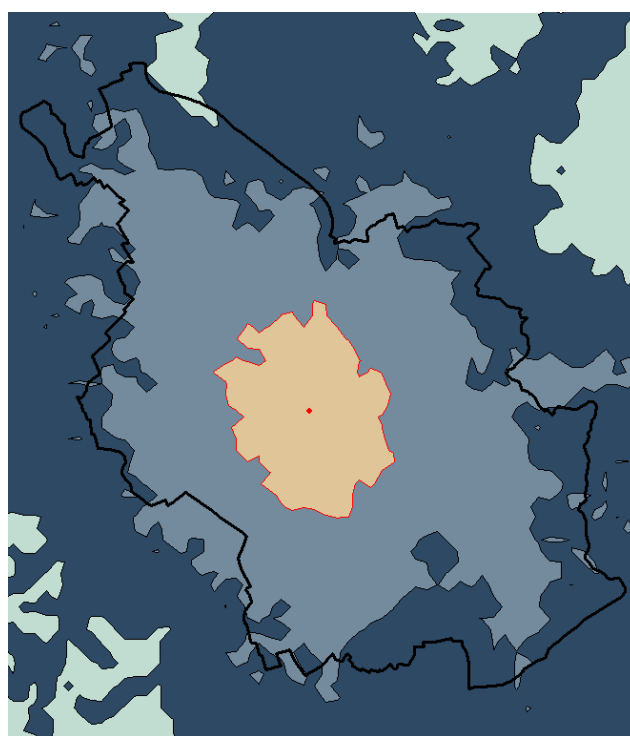
Frankfurt



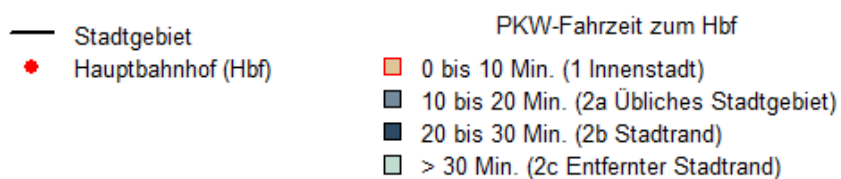
Berlin



Düsseldorf

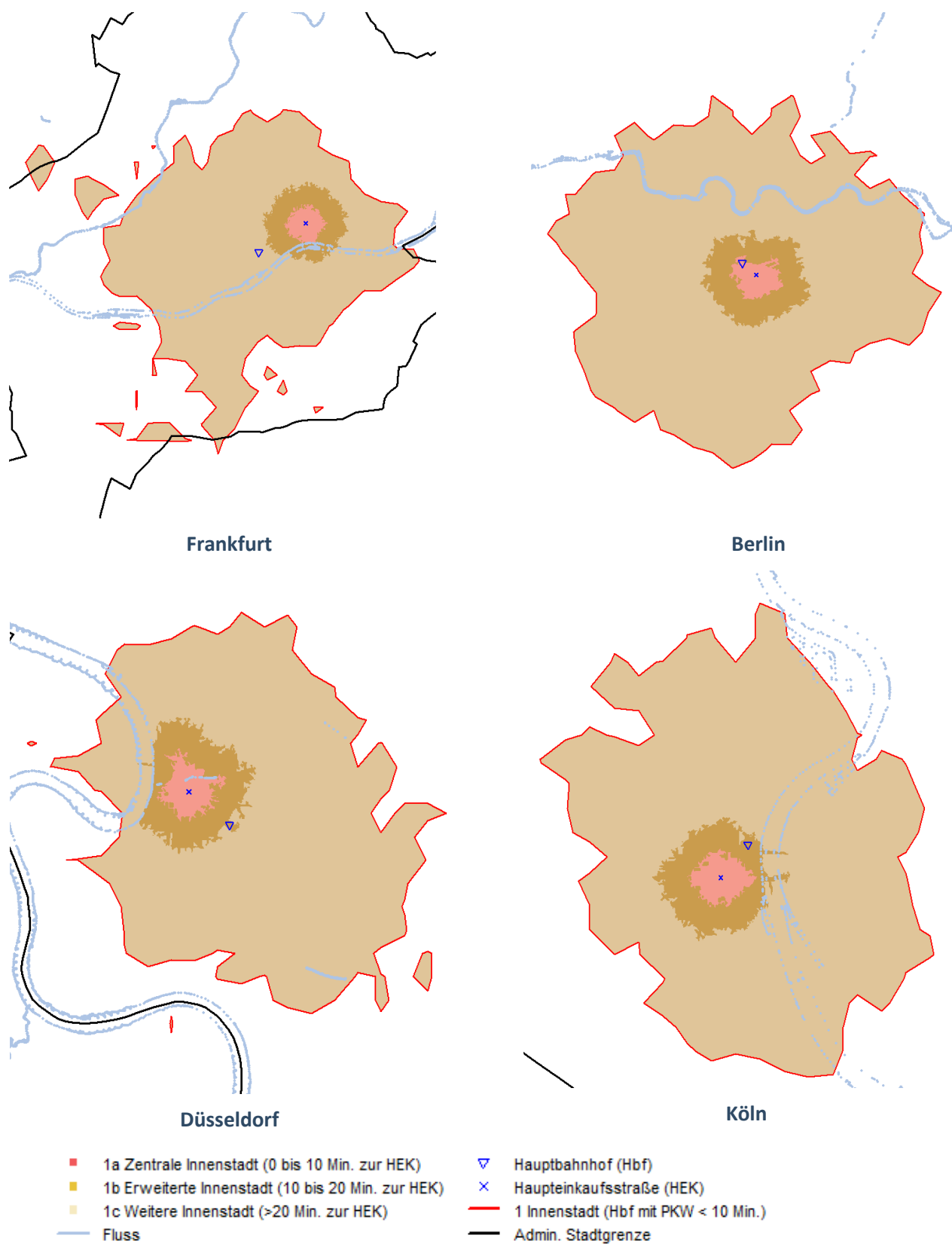


Köln



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von OSM, 2025

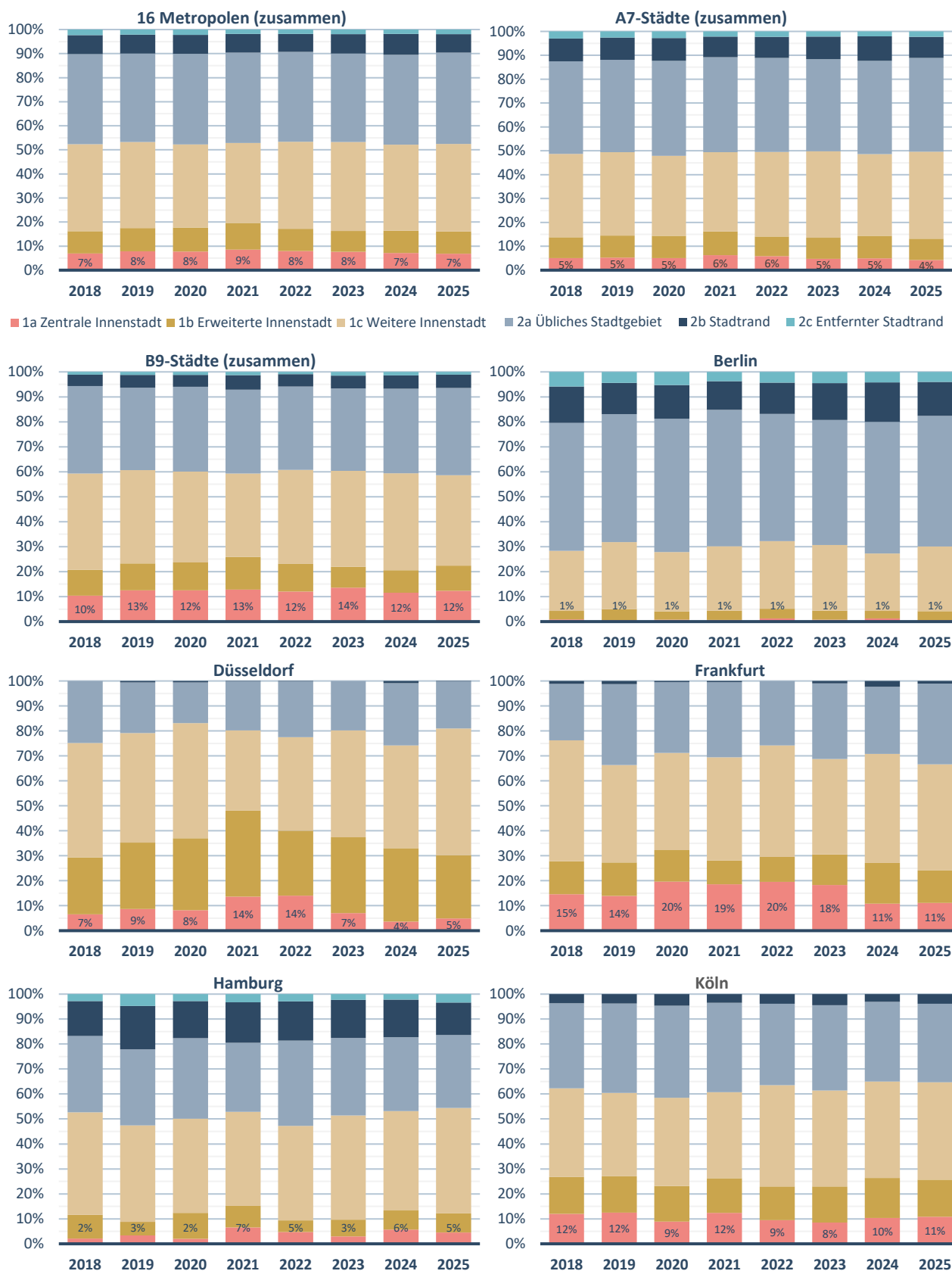
Abbildung 2-3: Innenstadtlagen für ausgewählte Standorte



Hinweis: Zentrale Innenstadt (1a, 0-10 Minuten fußläufig zur Haupteinkaufsstraße), erweiterte Innenstadt (1b, 10-20 Minuten fußläufig zur Haupteinkaufsstraße); Innenstadt insgesamt (1, 0-10 Minuten PKW-Fahrzeit zum Hbf.).

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von OSM, 2025

Abbildung 2-4: Angebotsstruktur nach innerstädtischer Lage (Anteil Mietangebote)



Hinweis: vollständige Übersicht aller 16 Städte im Anhang (Tabelle 7-1).

Quellen: Value AG, 2026; OSM, 2025; eigene Berechnungen

## 2.3 Lagebezogene Gewichtung der Angebote nach Einzelhandelsdichte (OSM)

Da Zweifel bestehen können, ob Mietangebote für Einzelhandelsobjekte in allen städtischen Lagen gleichmäßig und repräsentativ vorliegen, werden im Folgenden über die OSM-Eigenschaften („building“, „retail“) die entsprechenden OSM-Einzelhandelseinträge den Lagen zugeordnet und daraus anschließend im Vergleich mit den Angebotsanteilen standortbezogene lageentsprechende Gewichte gebildet, die in den Regressionen berücksichtigt werden. Die Verteilung je Standort wird in Abbildung 2-5 und Tabelle 2-1 ersichtlich. Es zeigt sich ein überproportional hoher Anteil an Angeboten in der Innenstadt insgesamt, jedoch teilweise ein unterproportionaler Anteil in der zentralen Innenstadt (1a). Überproportional viele Angebote entfallen vor allem auf die erweiterte (1b) und die weitere Innenstadt (1c), wobei zwischen den Städten große Unterschiede bestehen.

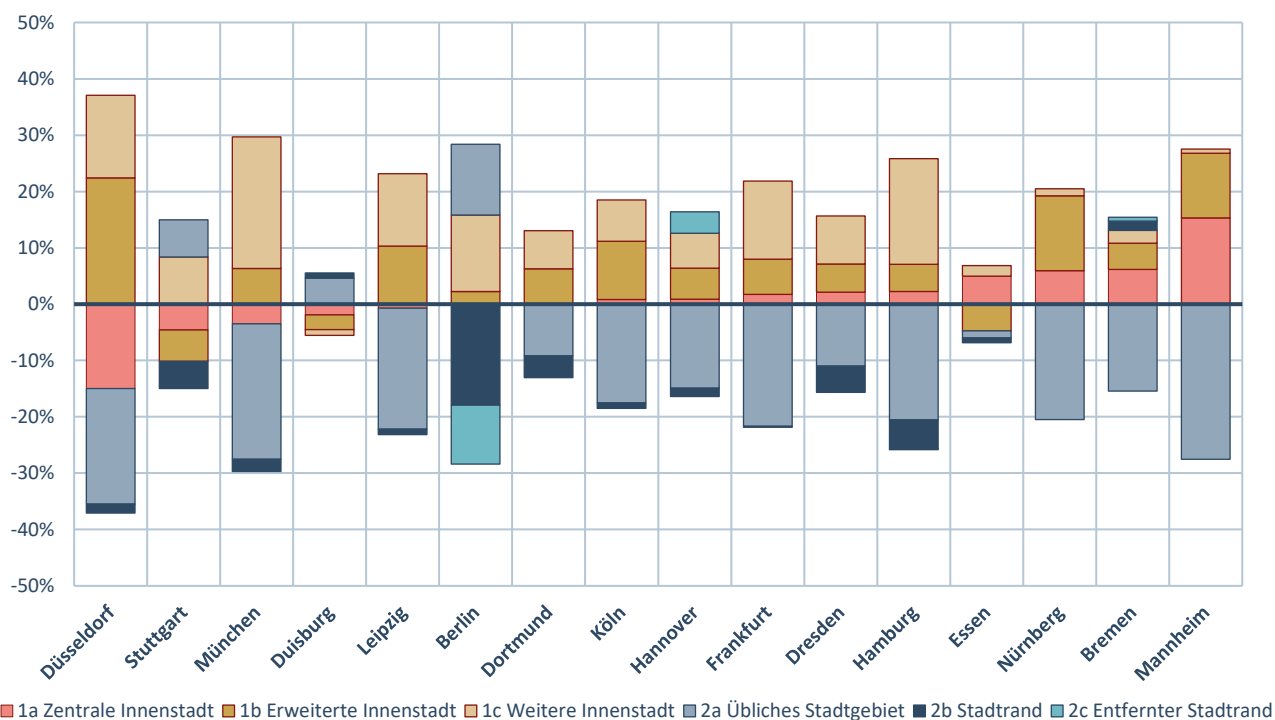
Die Gewichtung wird für den gesamten Untersuchungszeitraum (2018 bis 2025) gebildet. Die OSM-Objekte konnten nur zum aktuellen Stand (November/Dezember 2025) erhoben werden. Größere zeitliche Verschiebungen sind jedoch nicht zu erwarten. Auch bei den Angebotsdaten sind die Anteilsunterschiede zwischen den städtischen Lagen über die Zeit relativ gering. Tabelle 2-1 zeigt die Gewichtung der Angebote auf Basis der OSM-Einzelhandelseinträge nach Lage. Diese (experimentelle) Gewichtung basiert auf den Anteilen der Angebote (Value AG, 2018 bis 2025) und den OSM-Einzelhandelseinträgen. Die Gewichte werden als Quotient des Anteils der Angebote nach Lagen (in Prozent) und des Anteils der OSM-Einträge nach Lagen (in Prozent) berechnet. Werte über 1 bedeuten, dass anteilmäßig weniger Angebote in der Lage vorliegen, als es nach der OSM-Verteilung zu erwarten wäre. Vor allem die zentralen Innenstädte (1a) in Düsseldorf sowie in Stuttgart, Berlin und München erscheinen in den Mietangeboten unterrepräsentiert zu sein. Hingegen sind die Mietangebote in der zentralen Innenstadtlage (1a) in Hamburg, Mannheim, Bremen und Essen sogar überrepräsentiert im Vergleich zu OSM-Einträgen. Die erweiterte Innenstadtlage (1b) ist in der Regel überrepräsentiert (Ausnahmen: Essen, Duisburg, Stuttgart). Die Gewichte am Stadtrand (2b und 2c) sollten aufgrund geringer Fallzahlen nicht überinterpretiert werden; tendenziell zeigt sich jedoch für diese eher eine Unterrepräsentation in den Angebotsdaten (Ausnahmen Duisburg und Bremen sowie zum Teil Hannover).

Motiviert war die Gewichtung, Angebote aus unterrepräsentierten innerstädtischen Lagen stärker zu berücksichtigen. Die Arbeitshypothese war, dass insbesondere die zentrale Innenstadtlage (1a) in öffentlich zugänglichen Mietangeboten unterrepräsentiert sein sollte. Diese Hypothese hat sich jedoch nur für einige Städte bestätigt: Düsseldorf, Stuttgart, Berlin, München und Duisburg. Als mögliche Erklärung kommt eine geringere öffentliche Vermarktungsaktivität in Frage, etwa aufgrund längerer Mietvertragslaufzeiten, weniger Mieterwechsel oder eines höheren Anteils an Over-the-Counter-/B2B-Vermarktung, die über nicht-öffentliche Mietangebote erfolgt.

Die Unterschiede zwischen Angebots- und OSM-Verteilung sind stark standortabhängig (vgl. Abbildung 2-5). Beispielsweise beträgt der Anteil der Angebote in der zentralen Innenstadtlage (1a) in Düsseldorf 8 Prozent, während der entsprechende Anteil der OSM-Einzelhandelsobjekte 23 Prozent erreicht. Entsprechend werden Angebote aus der Innenstadt in den gewichteten Berechnungen mit dem Faktor 2,82 berücksichtigt. Im Gegensatz dazu liegt in Mannheim der Anteil der zentralen Innenstadtlage (1a) bei 28 Prozent in den Angebotsdaten, jedoch bei lediglich 12 Prozent in den OSM-Daten, was ebenfalls auf deutliche Unterschiede hinweist. In Hamburg hingegen stimmen die Anteile nahezu überein (jeweils 3,9 Prozent), sodass sich hier kein relevanter Gewichtungseffekt ergibt.

Abbildung 2-5: Differenz Lageanteil nach Angebots- und OSM-Daten

Differenz Anteile in Prozentpunkten



Quellen: Value AG, 2026; OSM, 2025; eigene Berechnungen

Tabelle 2-1: Gewichtung Mietangebote nach OSM-Objekten Einzelhandel

	1a Zentrale Innenstadt	1b Erweiterte Innenstadt	1c Weitere Innenstadt	2a Übliches Stadtgebiet	2b Stadtrand	2c Entfernter Stadtrand
Düsseldorf	2,82	0,20	0,66	1,98	5,80	
Stuttgart	1,66	1,35	0,73	0,85	2,17	
Berlin	1,48	0,38	0,46	0,76	2,28	3,31
München	1,45	0,31	0,54	1,81	1,97	
Duisburg	1,17	1,47	1,03	0,91	0,43	
Leipzig	1,07	0,25	0,74	1,82	5,03	
Dortmund	1,00	0,58	0,64	1,19	1,47	
Köln	0,92	0,29	0,80	1,52	1,26	
Hannover	0,91	0,42	0,77	1,51	1,09	0,53
Frankfurt	0,89	0,51	0,67	1,76	1,16	
Dresden	0,75	0,31	0,75	1,24	2,23	
Nürnberg	0,65	0,33	0,98	2,93		
Essen	0,59	2,20	0,96	1,04	4,35	
Bremen	0,52	0,48	0,94	1,57	0,87	0,33
Mannheim	0,45	0,20	0,98	2,14		
Hamburg	0,43	0,36	0,53	1,67	1,34	1,03

Hinweis: Die Farbskala zeigt die Gewichtung: Beige steht für stärker gewichtete Angebote, Blau für geringer gewichtete.

Quellen: Value AG, 2026; OSM, 2025; eigene Berechnungen

## 2.4 Regression des hedonischen Preismodells

Zur Vermeidung von Verzerrungen bei Vergleichen der Mietpreisentwicklung infolge struktureller Veränderungen der Objektqualität oder der Lagezusammensetzung des Angebots über die Zeit wird ein hedonisches Mietpreismodell geschätzt. Dieses berücksichtigt die Heterogenität der Mietangebote und ermöglicht eine Trennung von Preis- und Qualitätsveränderungen. Grundannahme des hedonischen Ansatzes ist, dass sich Mietpreise aus der Kombination von Angebotseigenschaften wie Lage, Qualität und sonstigen Angebotseigenschaften erklären lassen.

Im Mietpreismodell werden folgende Merkmale berücksichtigt:

- **Lage**, abgebildet über die sechs (inner-)städtischen Lagen (vgl. Kapitel 2.2) sowie eine zusätzliche Differenzierung für Objekte in direkter Lage auf der Haupteinkaufsstraße. Zusätzlich wird für die Genauigkeit der Geokoordinaten kontrolliert und im zusammenfassenden „gepoolten“ Modell über mehrere Standorte werden zudem Fixed Effects für die Städte berücksichtigt.
- **Objektqualität**, erfasst über Flächengröße, Gebäudebaujahr und Energieeffizienz. Für die Flächengröße wird zusätzlich eine Interaktion mit der Innenstadtlage berücksichtigt, um lageabhängige Flächeneffekte abzubilden. Auch für Angaben zu Nebenkosten wird statistisch kontrolliert.
- **Angebotseigenschaften**, berücksichtigt werden ein „provisionsfrei“-Statement (das empirisch überraschenderweise mit Preisabschlägen verbunden ist) sowie verlängerte Angebotslaufzeiten (> 16 Wochen und > 52 Wochen). Zentral ist der Angebotszeitpunkt nach Jahr (Beginn), aus dessen Koeffizienten die Mietpreisentwicklung und -veränderung abgeleitet wird.

Die Modelle werden standardmäßig mit der OLS-Methode geschätzt. Dies erfolgt sowohl zusammen für den Gesamtzeitraum (2018 bis 2025) im „pooled“-Modell als auch jeweils für zwei benachbarte Jahre im „adjacent“-Modell. Mit der separaten Schätzung über benachbarte Zeitperioden können Bewertungsänderungen über die Zeit flexibel abgebildet werden. Nach Oberst und Voigtländer (2021) liefern OLS-Schätzungen und räumlich-ökonometrische Erweiterungen dieser sowie Schätzungen mit alternative Datenfilterungen vergleichbare Ergebnisse. Aufgrund des ähnlichen Erklärungsgehalts der Modellvariationen und der breiteren Anwendbarkeit (Robustheit) des OLS wird im Folgenden ausschließlich der einfachere OLS-Ansatz genutzt. Für die gepoolten Modelle wird zudem ein Adjacent-Modell zur Identifikation der Entwicklung der Lageprämien geschätzt.

Die Auswertungen erfolgen sowohl für die Gesamtheit der 16 untersuchten Großstädte (Metropolen) und deren Teilgruppen der A7- und B9-Städte (Abschnitt 4-1). Darüber hinaus werden standortindividuelle Entwicklungen analysiert (vgl. Abschnitt 4.2).

### 3 Deskriptive Statistiken

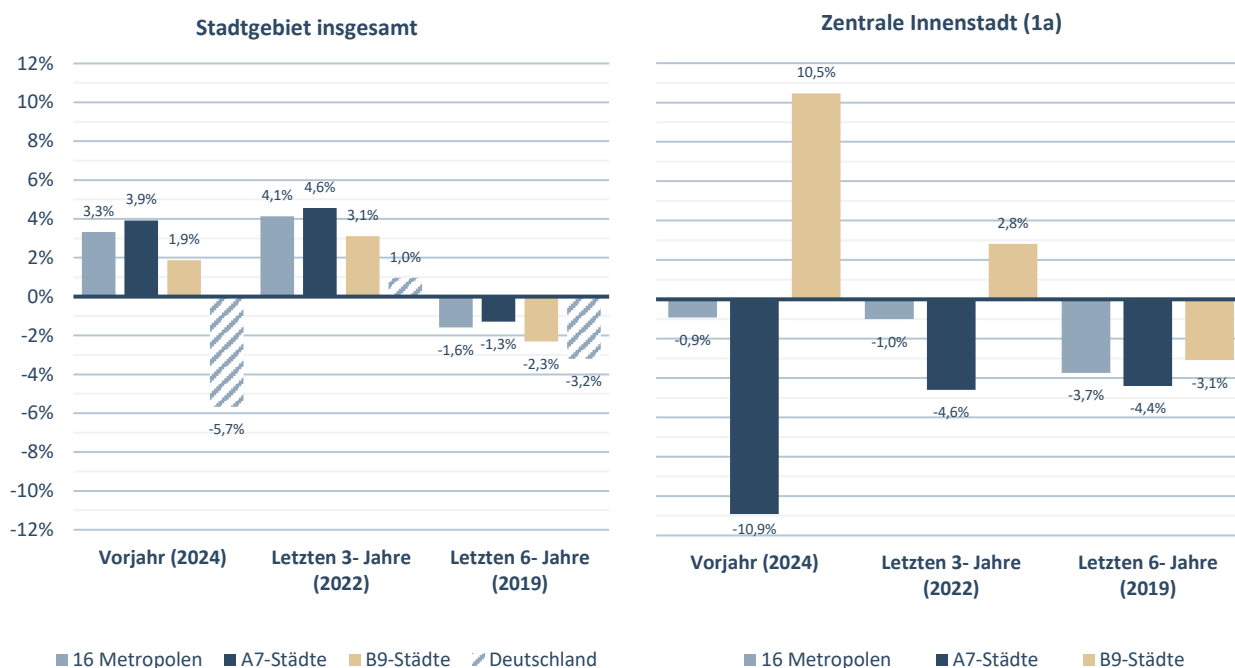
Bevor auf Basis des hedonischen Mietpreismodells die Entwicklung der Einzelhandelsmieten dargestellt wird, folgt zunächst eine deskriptive Auswertung der Angebotsentwicklung sowie der Durchschnitts- und Spitzenmieten in den betrachteten Städten.

#### 3.1 Angebotsentwicklung insgesamt

Abbildung 3-1 zeigt die Entwicklung der Angebotszahlen (indexiert auf 2018 = 100) für das gesamte Stadtgebiet (links) sowie für die zentrale Innenstadt (rechts). Differenziert wird zwischen den 16 Großstädten (Metropolen) insgesamt sowie deren Teilgruppen (A7-Städte und B9-Städte). Ergänzend ist in der linken Darstellung die Entwicklung der Angebotszahlen für Deutschland insgesamt abgebildet. Von rechts nach links werden dargestellt: der Vorjahresvergleich (2025 zu 2024) sowie die jahresdurchschnittliche Veränderung der letzten drei Jahre (2025 gegenüber 2022; näherungsweise die Nach-Coronaphase) und der letzten sechs Jahre (2025 gegenüber 2019), welche die Jahre der Coronapandemie einschließt.

**Abbildung 3-1: Angebotsentwicklung (Anzahl Angebote)**

In Prozent pro Jahr



Quellen: Value AG, 2026; OSM, 2025; eigene Berechnungen

Die Abbildung zeigt für Deutschland insgesamt ein eher rückläufiges Mietangebot für Einzelhandelsobjekte, deren Anzahl im Vergleich zu 2019 um jahresdurchschnittlich 3,2 Prozent pro Jahr gesunken ist. In den 16 Großstädten ist der Rückgang etwas schwächer, aber mit -1,6 Prozent pro Jahr immer noch relevant. Allerdings ist die Zahl der Angebote zuletzt in den Großstädten wieder etwas gestiegen, was ein erster Indikator für eine Belebung des Marktes darstellen könnte. Besonders aufschlussreich ist die Entwicklung in den zentralen Innenstadtlagen (1a), wo es in den 16 Städten (Metropolen) seit 2019 einen starken Rückgang gab (-3,7 Prozent pro Jahr). Auch wenn am aktuellen Rand die Entwicklung für A7- und B9-Städte uneinheitlich ist, spricht dies doch für eine gewisse Bereinigung der Angebotsituation in den Innenstädten und für eine stärkere Differenzierung der Nutzungen in den Innenstädten.

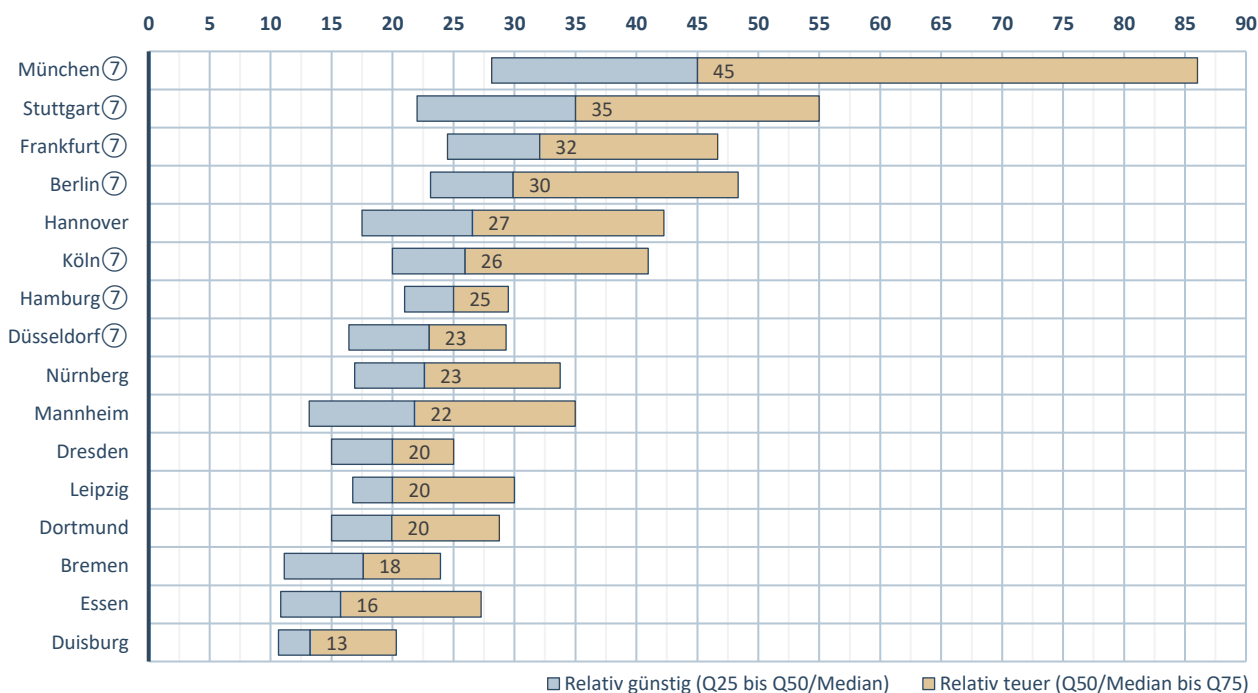
### 3.2 Mietpreisniveau 2024/25 der 16 Einzelstandorte

Die folgenden Abbildungen zeigen nacheinander die Verteilung des angebotenen monatlichen Mietpreisniveaus (Nettokaltmiete) für die zentrale Innenstadtlage (1a) und das übliche Stadtgebiet (2a). Die Werte werden über zwei Jahre zusammengefasst, um eine ausreichend hohe Fallzahl für die standortbezogene Auswertung zu gewährleisten. Der Medianwert (50-Prozent-Quantil) ist beschriftet und wird durch die Linie zwischen dem hellblauen und beigeen Feld dargestellt. Die Balken veranschaulichen die Streuung anhand des Interquartilsabstands (Q25 = 25-Prozent-Quantil, Q75 = 75-Prozent-Quantil), der blaue Balken zeigt die Wertespanne der relativ günstigen Angebote (Q25 bis Q50/Median) und die beige Balken die relativ teureren Angebote (Q50/Median bis Q75). Die A7-Städte sind mit einer „7“ in der Beschriftung hervorgehoben. Für beide Lagen zeigen sich höhere Mietpreisniveaus und größere Preisdifferenzen in den A7-Städten gegenüber den B9-Städten.

In der zentrale Innenstadtlage (1a) zeigt sich für die A7-Städte eine Spanne der Median-Mieten von 23 €/m<sup>2</sup> in Düsseldorf bis 45 €/m<sup>2</sup> in München. Im Gegensatz dazu weisen die B9-Städte eine Spanne der Median-Mieten von 13 €/m<sup>2</sup> in Duisburg und bis 23 €/m<sup>2</sup> in Nürnberg auf mit der Ausnahme Hannovers, das hier auf Rang 5 liegt mit 27 €/m<sup>2</sup>. Im üblichen Stadtgebiet (2a) zeigt sich für die A7-Städte eine Spanne der Median-Mieten von 15 €/m<sup>2</sup> in Düsseldorf und bis 24 €/m<sup>2</sup> in Berlin gegenüber den B9-Städten von 10 €/m<sup>2</sup> in Leipzig bis 14 €/m<sup>2</sup> in Mannheim. Beachtenswert ist, dass Berlin (24 €/m<sup>2</sup>) in der Kategorie übliches Stadtgebiet (2a) knapp vor München liegt (23 €/m<sup>2</sup>) und Leipzig am unteren Ende der Rangfolge ist. Für Hannover zeigt sich für das übliche Stadtgebiet (2a) mit Rang 9 (13 €/m<sup>2</sup>) keine Ausnahme wie zuvor für die zentrale Innenstadt (1a). Niveau und Streuung der Mieten sind erwartungsgemäß in der zentralen Innenstadtlage (1a) höher als im üblichen Stadtgebiet (2a). Die Preisaufläge der zentralen Innenstadt (1a) gegenüber dem üblichen Stadtgebiet (2a) nach Medianwerten fallen in München am deutlichsten aus (+22 €/m<sup>2</sup>), gefolgt von Stuttgart (+19 €/m<sup>2</sup>) und Hannover (+14 €/m<sup>2</sup>) sowie Frankfurt (+12 €/m<sup>2</sup>).

In Berlin ist der Aufschlag für die zentrale Innenstadtlage (1a) trotz eines überdurchschnittlichen Preisniveaus vergleichsweise gering (+6 €/m<sup>2</sup>). Dies dürfte auf die polyzentrische Einzelhandelsstruktur Berlins zurückzuführen sein. Zur Erinnerung: Die Lagenabgrenzung erfolgt hier über den Bahnhof Zoo und die Tauentzienstraße (West) als Haupteinkaufsstraße; daneben gibt es jedoch weitere bedeutende Bahnhöfe (unter anderem Hbf. Mitte, Ostbahnhof) und Einzelhandelsstandorte (unter anderem Potsdamer Platz, Alexanderplatz). Der Lagenvergleich deutet aber an, dass Berlin in reinen Durchschnittsbetrachtungen über das gesamte Stadtgebiet aufgrund des großflächigen Stadtgebiets häufig günstiger erscheint, als es bei lagehomogenen Vergleichen der Fall ist. Ein ähnlicher Effekt zeigt sich für Hannover mit dem typischerweise über den Regionalverband abgegrenzten „Stadtgebiet“. Auch in den beiden Ruhrgebietsstädten Essen und Duisburg fällt der Aufschlag der zentralen Innenstadtlage (1a) mit 4 €/m<sup>2</sup> und 2 €/m<sup>2</sup> gering aus und das ausgehend von einem ohnehin schon relativ niedrigen Preisniveau, wobei Essen im Folgenden bei den Spitzenmieten mit vergleichsweise höheren Werten auffällt. Demgegenüber weisen Leipzig und Dresden trotz vergleichsweise niedrigem Mietniveau im üblichen Stadtgebiet (2a) deutliche Lageaufschläge im Median-Mietpreisvergleich von jeweils rund +10 €/m<sup>2</sup> auf. Dies deutet auf eine vorteilhafte Innenstadtlage hin und auf Entwicklungspotenzial im üblichen Stadtgebiet (2a). Insgesamt zeigt sich, dass Leipzig zwar als achtgrößte Stadt in den vergangenen Jahren eine überdurchschnittliche Dynamik der allgemeinen Immobilienmärkte verzeichnet hat, die Preisstruktur im Einzelhandelsmietmarkt jedoch (noch) nicht dem Niveau der klassischen A-7-Städte entspricht.

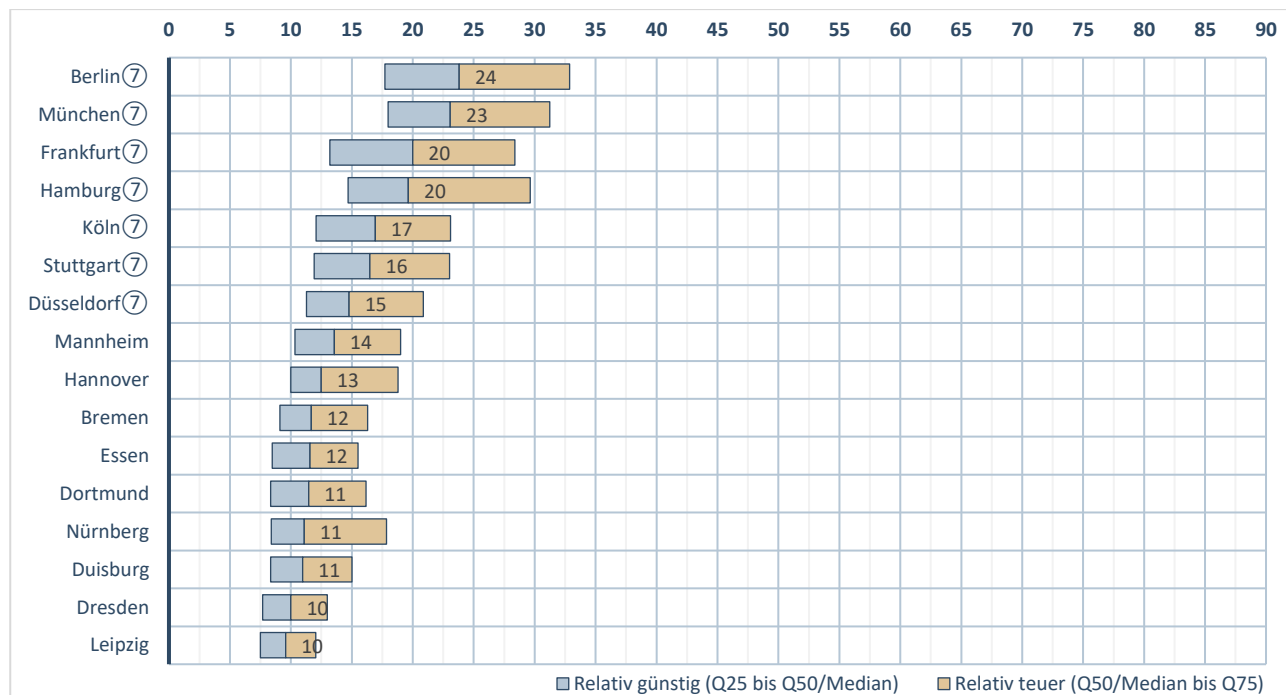
Abbildung 3-2: Median-Angebotsmiete 2024/25 in zentraler Innenstadtlage (1a)



Hinweis: Nettokaltmieten; der Medianwert (50-Prozent-Quantil) ist beschriftet und wird durch die Linie zwischen dem hellblauen und beigen Feld dargestellt. Die Balken veranschaulichen die Streuung anhand des Interquartilsabstands (Q25 = 25-Prozent-Quantil, Q75 = 75-Prozent-Quantil). A7-Städte sind mit einer „7“ gekennzeichnet.

Quellen: Value AG, 2026; OSM, 2025; eigene Berechnungen

Abbildung 3-3: Median-Angebotsmiete 2024/25 im üblichen Stadtgebiet (2a)

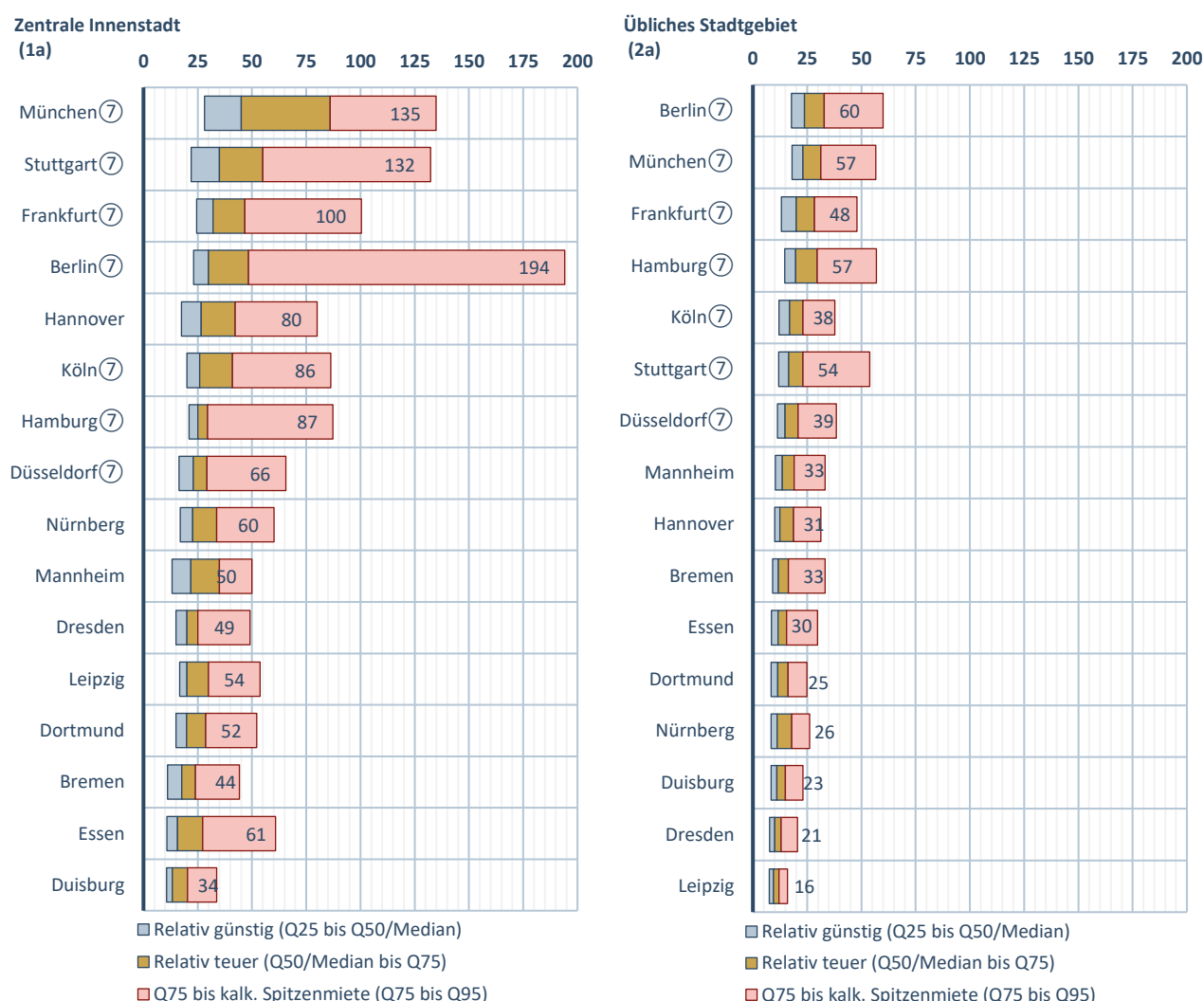


Hinweis: Nettokaltmieten; der Medianwert (50-Prozent-Quantil) ist beschriftet und wird durch die Linie zwischen dem hellblauen und beigen Feld dargestellt. Die Balken veranschaulichen die Streuung anhand des Interquartilsabstands (Q25 = 25-Prozent-Quantil, Q75 = 75-Prozent-Quantil). A7-Städte sind mit einer „7“ gekennzeichnet.

Quellen: Value AG, 2026; OSM, 2025; eigene Berechnungen

Abbildung 3-4 zeigt die kalkulierten Spitzenmieten (hier 95-Prozent-Quantil) für die 16 Großstädte, links für Angebote im Bereich der zentralen Innenstadt (1a) und rechts für das übliche Stadtgebiet (2a). Nach den Spitzenmieten in Angebotsdaten in der zentralen Innenstadtlage liegt Berlin knapp vor München, gefolgt von Stuttgart. Bei den relativ günstigen Großstädten fällt Essen mit etwas höheren Spitzenmieten in der zentralen Innenstadtlage (1a) auf. Darüber hinaus verdeutlicht die Abbildung der Spitzenmieten noch mal den Unterschied sowohl zwischen den A7- und den B9-Städten, also auch zwischen zentraler Innenstadtlage (1a) und dem üblichen Stadtgebiet (2a). Ebenso verdeutlicht die Abbildung die enorme Spreizung in diesem spezifischen Immobilienteilmarkt. Aufgrund geringer Fallzahlen sind die standortbezogenen Werte jedoch volatiler und können stärker von einzelnen Entwicklungsprojekten abhängig sein und sollten daher mit Vorsicht interpretiert werden. Auch ist zu berücksichtigen, dass Schlüssel- oder Prestigeimmobilien nicht unbedingt über öffentliche Mietangebote vermarktet werden.

**Abbildung 3-4: Kalkulierte Spitzenmieten 2024/25 im Vergleich**



Hinweis: Nettokaltmieten; die kalkulierte Spitzenmiete (95-Prozent-Quantil) ist beschriftet. Die Balken zeigen die Streuung: im üblichen Preissegment wie zuvor anhand des Interquartilsabstands (Q25 bis Q75, blaue und beige Balken) und im oberen Preissegments anhand des Abstands des 75-Prozent-Quantil (Q75) und der kalkulierten Spitzenmieten (Q95), hellrote Balken. A7-Städte sind mit einer „7“ gekennzeichnet.

Quellen: Value AG, 2026; OSM, 2025; eigene Berechnungen

## 4 Mietpreisentwicklung (qualitätsbereinigt)

### 4.1 Großstadt (Metropolen): Entwicklung insgesamt

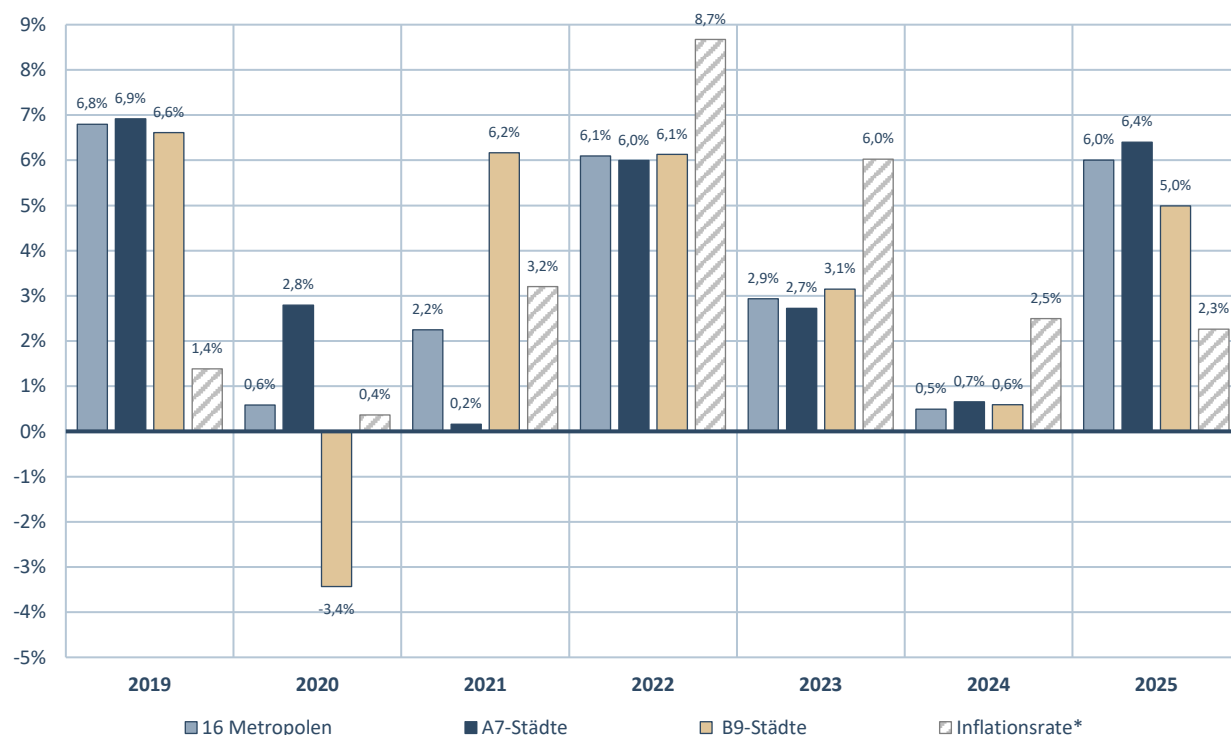
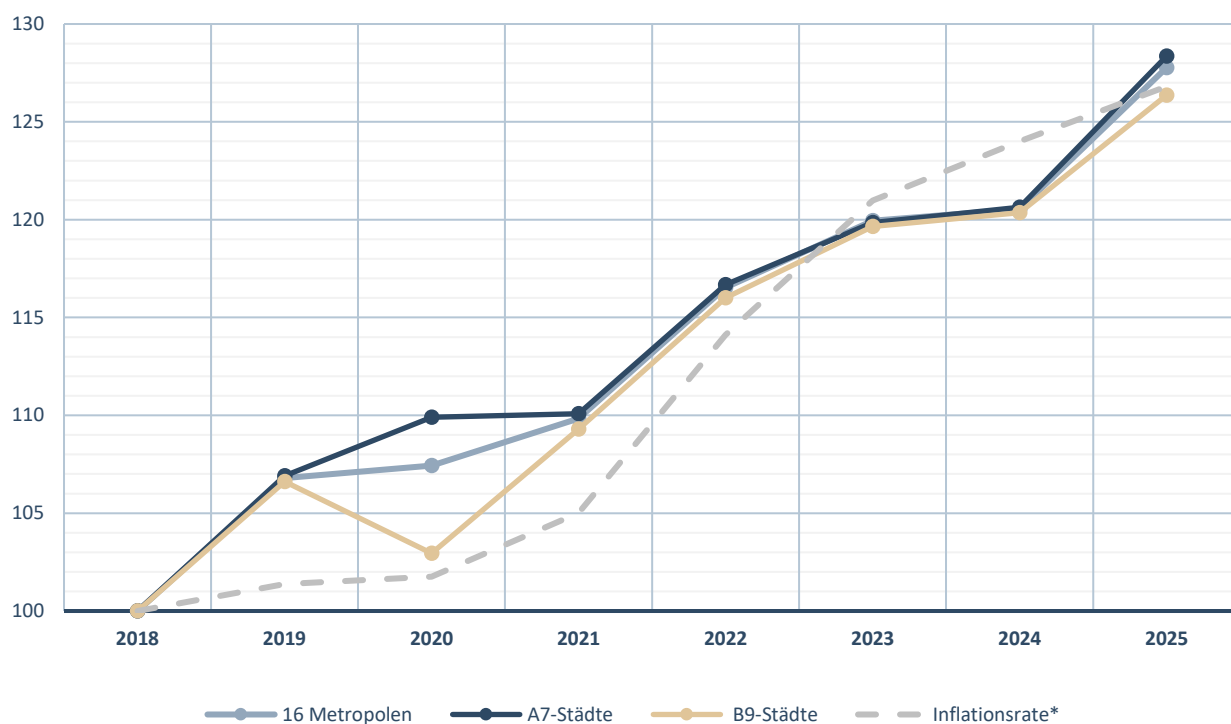
Abbildung 4-1 zeigt die zusammengefasste Entwicklung der Einzelhandelsmieten in den 16 betrachteten deutschen Großstädten (Metropolen) bezogen auf das gesamte Stadtgebiet. Dabei werden auch die Entwicklungen der zwei Teilgruppen der A7- und B9-Städte gesondert gezeigt. Die Mieten für Einzelhandelsangebote in den 16 Großstädten sind im letzten Jahr (2025) um 6,0 Prozent gestiegen, in den A7-Städten etwas stärker um 6,4 Prozente und in den B9-Städten entsprechend schwächer um 5,0 Prozent. Diese Mietpreisentwicklung übersteigt damit im Jahr 2025 deutlich die allgemeine Inflationsrate von 2,3 Prozent und kompensiert die schwächere Mietpreisentwicklung im Einzelhandel der Vorjahre. Im Jahresdurchschnitt der letzten sieben Jahre (seit 2018) liegen A7- und B9-Städte bei den Mietpreisentwicklungen und der Inflationsrate in etwa gleichauf. Die Abbildung verdeutlicht zudem grundsätzlich eine weitgehend ähnliche mittelfristige Mietpreisentwicklung für die beiden Städtegruppen. Im „Coronajahr“ 2020 ist in den B9-Städten ein deutlicher Rückgang der Mietpreise zu beobachten, gefolgt von einer Gegenbewegung im Jahr 2021. Am aktuellen Rand im Jahr 2025 weisen die A7-Städte eine um rund 1½ Prozentpunkte höhere Veränderung gegenüber dem Vorjahr auf als die B9-Städte.

Abbildung 4-2 zeigt die im hedonischen Mietpreismodell geschätzten lagebezogenen Preisaufläge für die zentrale Innenstadtlage (1a), die als relative Preisprämie gegenüber der Referenzkategorie übliches Stadtgebiet (2a) zu interpretieren ist. Dabei wird hier noch zusätzlich zwischen der zentralen Innenstadtlage (1a) und dem Angebot direkt auf der Haupteinkaufsstraße unterschieden. Über den Untersuchungszeitraum ist ein rückläufiger Trend für die Preisaufläge der zentralen Innenstadtlage (1a) zu beobachten. Die Schätzergebnisse legen jedoch nahe, dass diese in den letzten Jahren nach dem pandemiebedingten Einbruch in direkt Lage der Haupteinkaufsstraße kompensiert werden. Für die A7-Städte zeigt sich dies insbesondere für die Jahre 2023/24 und 2024/25. Dies deutet darauf hin, dass die Mikro-Lage in der Innenstadt noch wichtiger geworden ist und dass sich die Preisaufläge für die zentrale Innenstadtlage (1a) zunehmend auf die besten Standorte konzentrieren. Zu beachten ist, dass für die Haupteinkaufsstraße nur wenige Angebote vorliegen (N = 99) und diese auch nicht in allen Städten. So konnten für München, Stuttgart, Leipzig, Nürnberg und Duisburg keine Mietangebote in direkter Lage auf der Haupteinkaufsstraße in den Angebotsdaten identifiziert werden. Die Ergebnisse sind daher entsprechend vorsichtig zu interpretieren. Zudem ist bei der Interpretation der Preisaufläge zu beachten, dass das Preisniveau in den A7-Städten in der Regel über dem der B9-Städte liegt (vgl. Kapitel 3.2).

Die Entwicklung der Einzelhandelsmieten in Innenstadtlagen ist der Entwicklung im gesamten Stadtgebiet ähnlich, fällt jedoch in den A7-Städten niedriger aus (rund 0,8 Prozentpunkte weniger pro Jahr oder 7 Prozentpunkte seit 2018; in B9-Städten ungefähr 0,2 Prozentpunkte weniger pro Jahr oder 1,6 Prozentpunkte seit 2018). Dies spiegelt sich bereits in der Entwicklung der Preisaufläge wider (vgl. Abbildung 4-2). Aufgrund des ähnlichen Verlaufs und der bereits erfolgten Darstellung der Preisentwicklung wird auf eine weitere Abbildung verzichtet.

**Abbildung 4-1: Qualitätsbereinigte Entwicklung der Einzelhandelsmieten in Großstädten**

Auf Jahresbasis (2018 = 100), ganzes Stadtgebiet berücksichtigt, für innerstädtische Lage kontrolliert

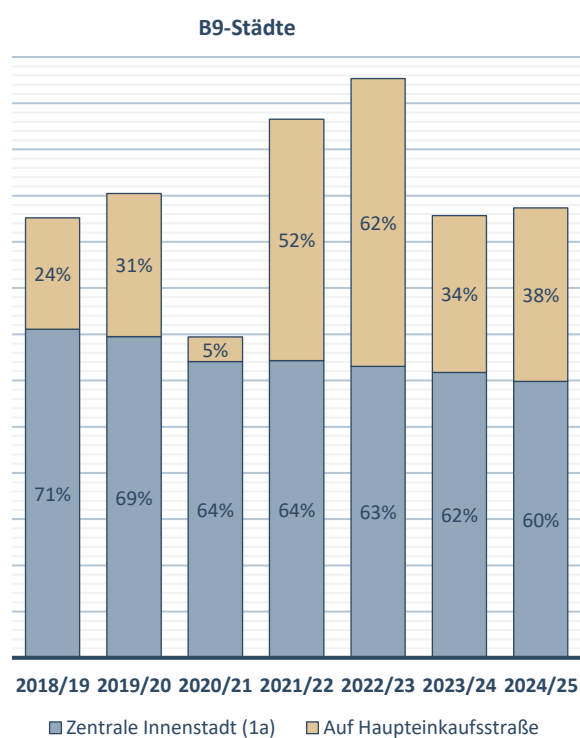
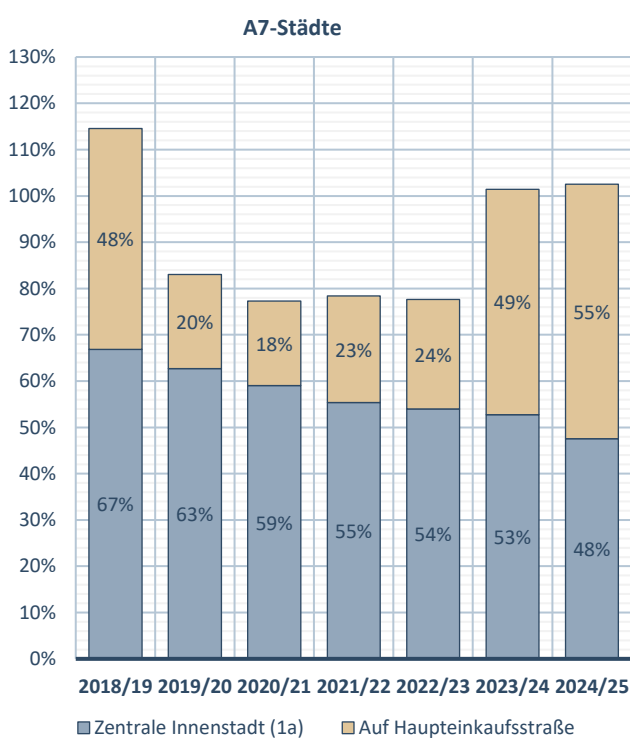
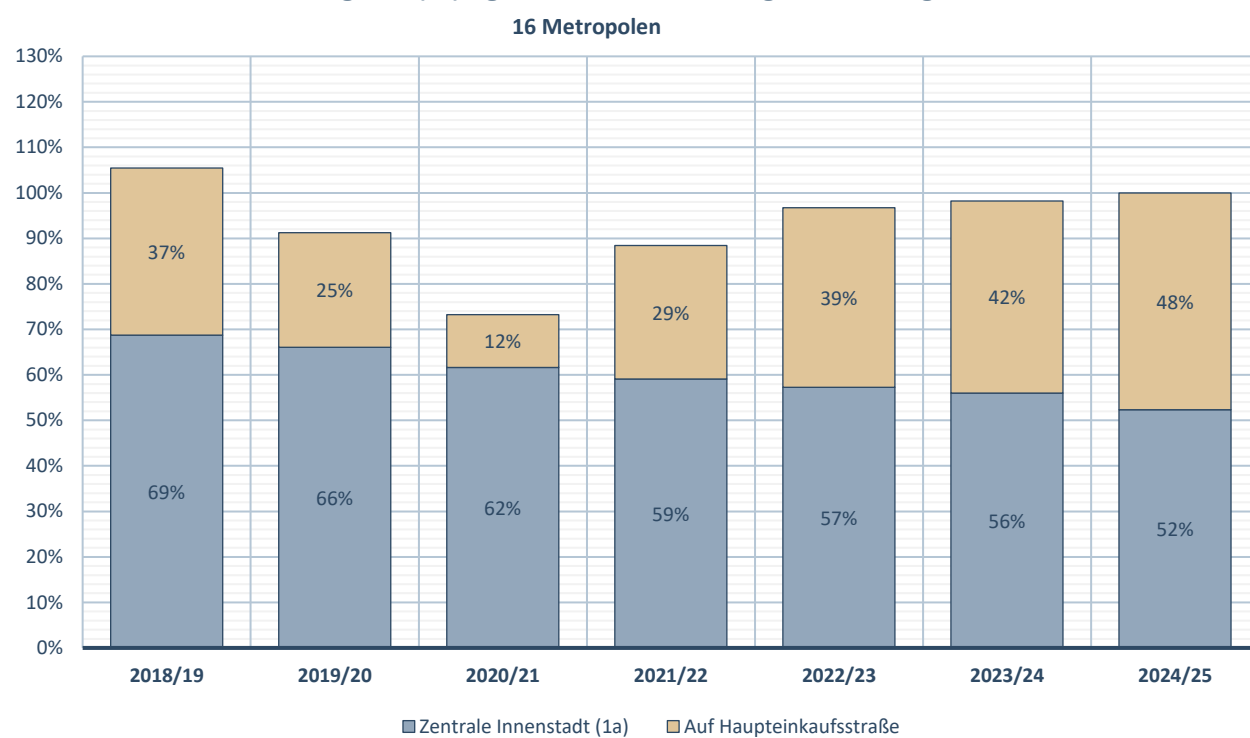


Hinweise: Mietpreisentwicklung nach OLS-Regressionsmodell für benachbarte Zeitperioden („adjacent“) mit Gewichtungen. Inflationsrate nach HVPI Deutschland, Eurostat 2026.

Quellen: Value AG, 2026; OSM, 2025; Eurostat, 2026; eigene Berechnungen

**Abbildung 4-2: geschätzte Preisaufläge in der zentralen Innenstadtlage**

In Relation zum üblichen Stadtgebiet (2a) – gewichtete Modelle fürs gesamte Stadtgebiet



Hinweis: Geschätzter Preisauflage für direkte Lage auf Haupteinkaufsstraße beruht auf geringer Fallzahl (N = 99).

Quellen: Value AG, 2026; OSM, 2025; eigene Berechnungen

## 4.2 Entwicklung der 16 Einzelstandorte

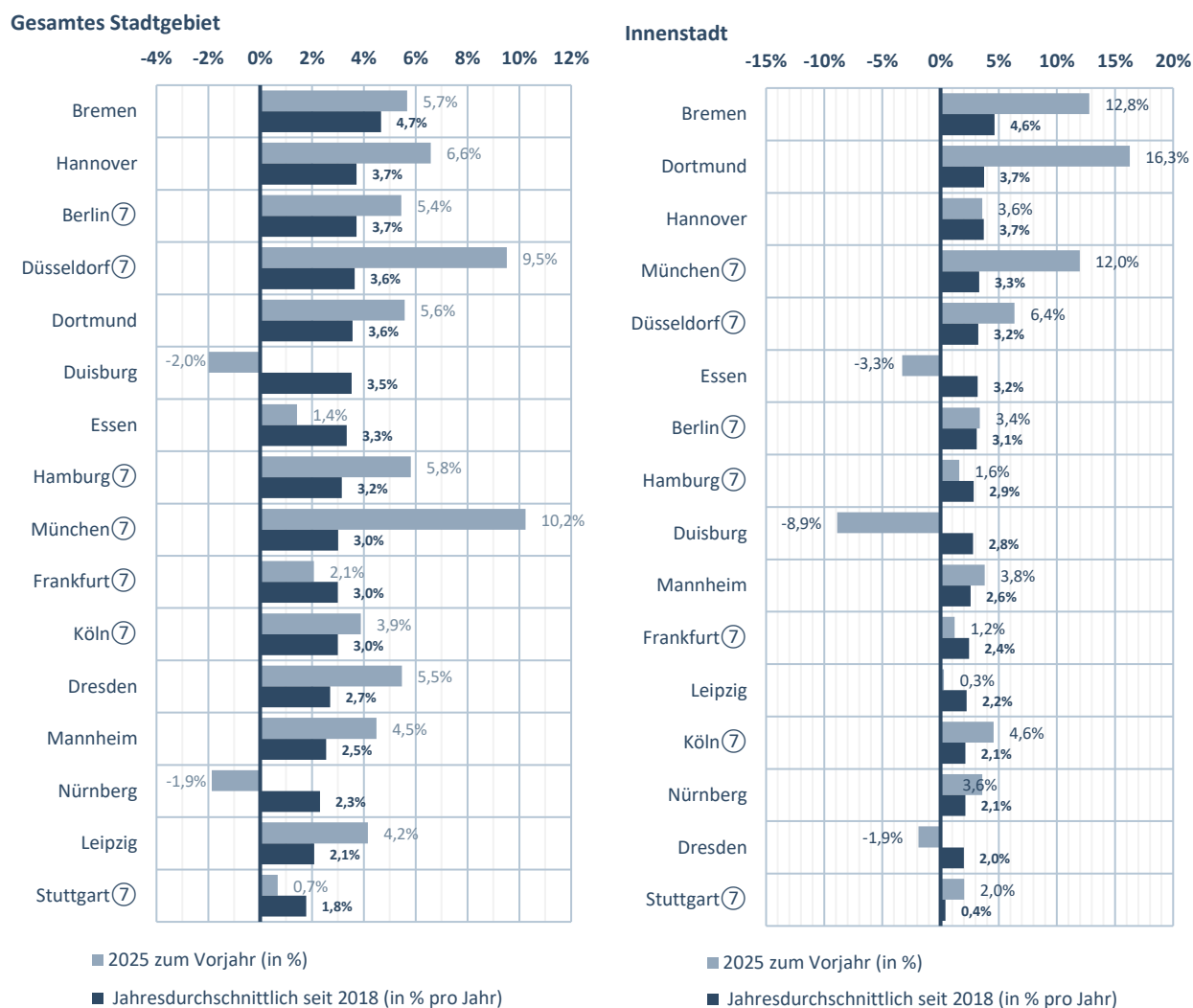
Abschließend werden standortbezogene Mietpreisentwicklungen für die 16 Großstädte (Metropolen) dargestellt. Abbildung 4-2 zeigt die Veränderung der qualitätsbereinigten Einzelhandelsmieten gegenüber dem Vorjahr sowie die jahresdurchschnittliche Veränderung seit 2018 in Prozent pro Jahr. Die linke Abbildung stellt die Entwicklung für das gesamte Stadtgebiet dar, die rechte Abbildung für den Innenstadtbereich (PKW-Isochrone < 10 Minuten zum Hbf.); dabei ist zu beachten, dass hier neben der zentralen Innenstadt (1a) auch die erweiterte (1b) und weitere Innenstadt (1c) einbezogen sind. Wie immer ist bei der Interpretation der Preisentwicklung das ausgehende Preisniveau zu beachten (vgl. Kapitel 4.2).

Wie zu erwarten, weisen die Veränderungen zum Vorjahr auf Einzelstandortebene eine höhere Volatilität auf als im zusammengefassten Modell. Bei Vorjahresvergleichen für Einzelstandortebene folgten auf starke Mietpreisänderungen häufig Preiskorrekturen im Folgejahr (vgl. Oberst/Voigtländer, 2021). Aus diesem Grund erfolgt die Sortierung der Standorte nach der mittelfristigen Mietpreisentwicklung seit 2018. Vor diesem Hintergrund sind die auffällig hohen Mietpreissteigerungen im aktuellen Betrachtungsjahr 2025 im gesamten Stadtgebiet in München (+10,2 Prozent) und Düsseldorf (+9,5 Prozent) zurückhaltend zu interpretieren, ebenso wie Preiskorrekturen in Duisburg und Nürnberg von rund 2 Prozent. Dies gilt umso mehr für die gesonderte Betrachtung der Innenstadt, die durch geringere Fallzahlen sowie eine höhere Heterogenität gekennzeichnet ist. Gleichwohl ergeben sich aus den dargestellten Entwicklungen interessante Indizien für die aktuelle Stadtentwicklung, namentlich die deutlichen Mietanstiege in den Innenstädten von Dortmund (+16,3 Prozent), Bremen (+12,8 Prozent) und München (+12,0 Prozent) – ebenso wie Preiskorrekturen in den Innenstädten von Duisburg (-8,9 Prozent) sowie von Essen (-3,3 Prozent) und Dresden (-1,9 Prozent).

Im mittelfristigen Vergleich seit 2018 zeigen sich für das Stadtgebiet in sieben Städten jährliche Preissteigerungen von jahresdurchschnittlich 2 bis 3 Prozent pro Jahr, darunter München, Frankfurt und Köln (jeweils 3,0 Prozent) sowie Leipzig (2,1 Prozent). Weitere sieben Städte weisen jahresdurchschnittliche Mietpreissteigerungen von 3 bis 4 Prozent pro Jahr auf, darunter Berlin (3,7 Prozent) und Düsseldorf (3,6 Prozent). Der positive Ausreißer innerhalb der Gruppe der 16 untersuchten Großstädte (Metropolen) ist Bremen mit 4,7 Prozent pro Jahr, während Stuttgart mit 1,8 Prozent den unteren Rand bei der Mietpreisentwicklung des gesamten Stadtgebiets markiert.

Nur für die Innenstadtlagen verzeichnen acht Städte jahresdurchschnittliche Mietpreissteigerungen von 2 bis 3 Prozent pro Jahr, darunter Köln (2,1 Prozent), Frankfurt (2,4 Prozent) und Hamburg (2,9 Prozent). In sechs Städten liegen die jahresdurchschnittlichen Zuwächse zwischen 3 und 4 Prozent pro Jahr, darunter München (3,3 Prozent), Düsseldorf (3,2 Prozent) und Berlin (3,1 Prozent) sowie am oberen Rand dieser Gruppe Dortmund und Hannover (jeweils 3,7 Prozent). Auch in der Innenstadtbetrachtung stellt Bremen mit 4,7 Prozent pro Jahr den oberen Ausreißer dar, während Stuttgart mit 0,4 Prozent erneut den unteren Rand bildet. Trotz der schwachen Mietpreisentwicklung ist Stuttgart nach München bei den Median-Mieten weiterhin der zweit teuerste Innenstadtstandort in den Angebotsdaten.

Abbildung 4-3: Veränderung der qualitätsbereinigten Einzelhandelsmieten



Hinweise: Mietpreisentwicklung nach OLS-Regressionsmodell gepoolt für 2018 bis 2025 mit OSM-Gewichtungen.

Quellen: Value AG, 2026; OSM, 2025; eigene Berechnungen

Eine Entwicklungsdifferenz zwischen der Mietpreisentwicklung in der Innenstadt und im gesamten Stadtgebiet zeigt sich vor allem im Vorjahresvergleich. Besonders ausgeprägt ist dieser Effekt in Dortmund (+10,7 Prozentpunkte) und Bremen (+7,1 Prozentpunkte) zugunsten der Innenstadt sowie umgekehrt in Dresden (-7,4 Prozentpunkte) und Duisburg (-6,9 Prozentpunkte) mit einer schwächeren Innenstadtentwicklung.

Aussagekräftiger für die Stadtentwicklung dürfte jedoch die mittelfristige Mietpreisentwicklung sein, da sie unter anderem weniger volatil ist. In dieser Betrachtung fallen die Differenzen zwischen Innenstadt und Stadtgebiet insgesamt gering aus. Auffällig sind am ehesten München (+0,3 Prozentpunkte pro Jahr) und Dortmund (+0,2 Prozentpunkte pro Jahr) mit einer stärkeren Mietpreisentwicklung in der Innenstadt – in München wiederum trotz der Preiskorrektur im Jahr 2025 – sowie eine schwächere Innenstadtentwicklung in Stuttgart (-1,4 Prozentpunkte pro Jahr), in Köln, Duisburg und Dresden (jeweils -0,9 Prozentpunkte pro Jahr).

## 5 Schlussfolgerungen

Auf Basis der Analyse von Angebotsdaten unter Anwendung eines hedonischen Preismodells zeigt der vorliegende Report ein insgesamt positives Bild der Entwicklung der Einzelhandelsmieten in deutschen Metropolen. Erstmals wurden die Angebotsdaten in Regression des hedonischen Preismodells mithilfe von OSM-Daten gewichtet und durch die Einbindung der fußläufigen Erreichbarkeit der Haupteinkaufsstraße eine präzisere Abgrenzung der Innenstädte vorgenommen. Dadurch konnte die räumliche Differenzierung der Mietpreisentwicklung deutlich verbessert werden.

Die Ergebnisse verdeutlichen, dass die Einzelhandelsmieten im Jahr 2025 im gesamtstädtischen Bereich der 16 untersuchten Großstädte (Metropolen) spürbar gestiegen sind und mit durchschnittlich 6,0 Prozent deutlich über der allgemeinen Inflationsrate liegen. Damit wird die verhaltene Entwicklung der Vorjahre ausgeglichen. Besonders in den A7-Städten fällt die Dynamik überdurchschnittlich aus. Zugleich zeigt sich, dass zentrale Innenstadtlagen weiterhin einen erheblichen Mietpreisaufschlag gegenüber dem übrigen Stadtgebiet aufweisen, dieser Aufschlag jedoch seit 2018 kontinuierlich zurückgegangen ist. Anders ist dies aber bei Mietangeboten direkt auf den Haupteinkaufsstraßen, insbesondere in den A7-Städten: Hier gibt es zuletzt zunehmende Preisaufschläge. Dies deutet darauf hin, dass sich der Einzelhandel in den Innenstädten zwar erholt, sich jedoch zunehmend auf wenige, besonders stark frequentierte Straßenzüge konzentriert.

Auf Ebene einzelner Städte fallen aktuell vor allem München und Düsseldorf durch hohe jährliche Mietpreissteigerungen im gesamten Stadtgebiet auf sowie Dortmund, Bremen und wiederum München nach der Innenstadtentwicklung. Diese Ergebnisse sind jedoch angesichts der erhöhten Volatilität und teils geringen Fallzahlen auf Einzelstandortebene mit Vorsicht zu interpretieren. Betrachtet man den gesamten Zeitraum von 2018 bis 2025 so dominieren moderate jährliche Mietzuwächse zwischen 2 und 4 Prozent, sowohl im Stadtgebiet als auch in den Innenstadtlagen. Einzelne Abweichungen nach oben und unten unterstreichen jedoch die unterschiedlichen lokalen Marktbedingungen. Trotz einer vergleichsweise geringen Wachstumsdynamik der Angebotsmietpreise im Einzelhandel bleibt Stuttgart weiterhin einer der teuersten Innenstadtstandorte in Deutschland.

Insgesamt deuten die Befunde auf eine Aufwärtstendenz im stationären Einzelhandel hin. Diese Entwicklung ist nicht zuletzt auf eine Marktberreinigung mit rückläufiger Zahl an Angeboten sowie auf eine abgeschwächte Dynamik im Online-Handel zurückzuführen. So zeigen etwa Daten des HDE (2025), dass der Anteil des Online-Handels am Gesamtumsatz des Handels kaum noch wächst. Gleichzeitig steigen weiterhin die Nominallöhne, was dem Einzelhandel und damit auch den Einzelhandelsimmobilien Auftrieb gibt. Der stationäre Einzelhandel scheint damit wieder an Stabilität zu gewinnen, wenn auch unter veränderten räumlichen und strukturellen Voraussetzungen.

## 6 Abstract

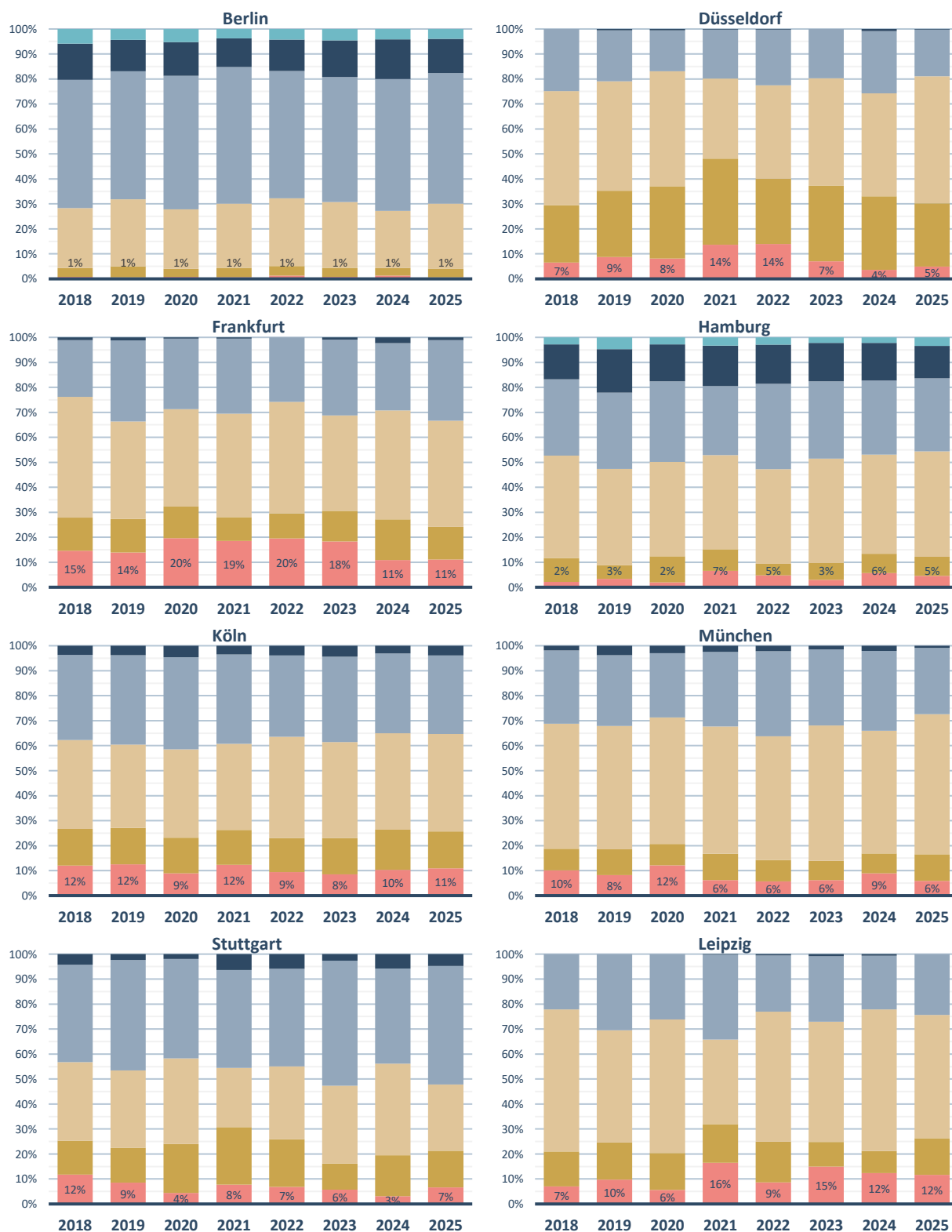
The present report analyses the development of retail rents on the basis of listing data, using a hedonic pricing model. For the first time, the listing data were weighted using OSM retail entries; in addition, the central inner-city location is delineated in more detail based on walkable access to the main shopping street. The key findings of the analysis are as follows:

- Retail rents in urban areas across the 16 metropolitan markets analysed (entire city area) increased by an average of 6.0 percent in 2025 (A7 cities: +6.4 percent). As a result, quality-adjusted retail rent growth in major cities significantly exceeded the general inflation rate of around 2.3 percent, thereby offsetting the weaker performance observed in previous years.
- For central inner-city locations, an average annual price premium of around 60 percent compared with the wider city area is estimated. However, this premium declined noticeably over the period under review (2018–2025), falling from 69 percent to 52 percent. This decline is offset in prime locations on main shopping streets, particularly in the A7 cities. The results suggest that retail activity in city centres is recovering, while increasingly concentrating on the most central and prominent high streets.
- Currently, particularly high rent increases in the overall city area are observed in Munich (+10.2 percent) and Düsseldorf (+9.5 percent). However, year-on-year comparisons at individual location level should be interpreted with caution due to increased volatility and heterogeneity combined with a limited number of observations.
- Over the full period from 2018 to 2025, average annual rent growth predominantly ranges between 2 and 4 percent per year, both in the overall city area and in inner-city locations. Outliers include Bremen, with the strongest medium-term rent growth (+4.7 percent per year in both the city area and the inner city), and Stuttgart, with the weakest growth (+1.8 percent per year in the city area and +0.4 percent per year in the inner city). Despite this low growth dynamic, Stuttgart remains the second most expensive inner-city location after Munich, based on median rents.

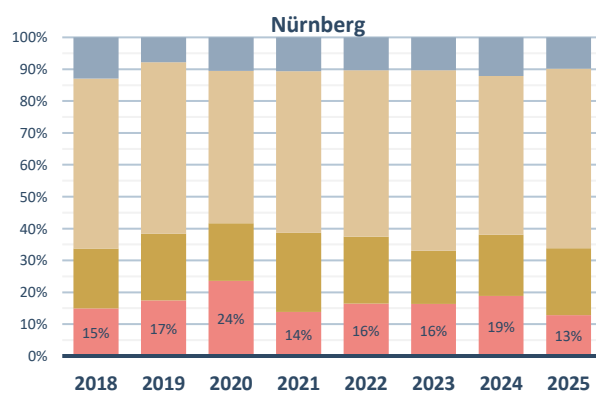
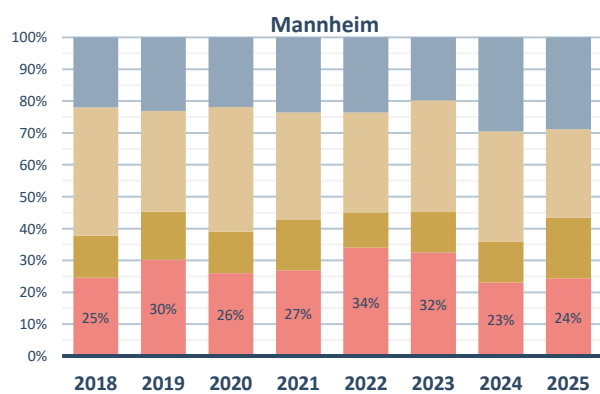
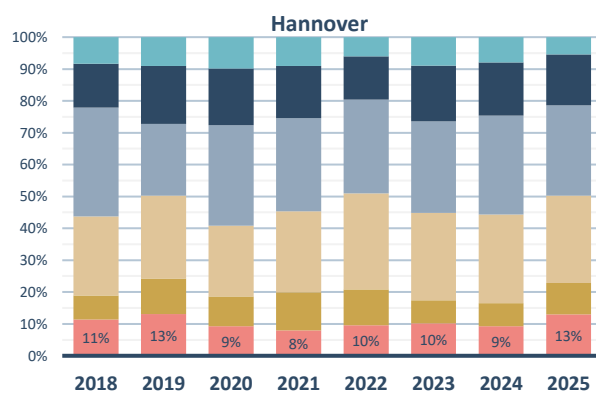
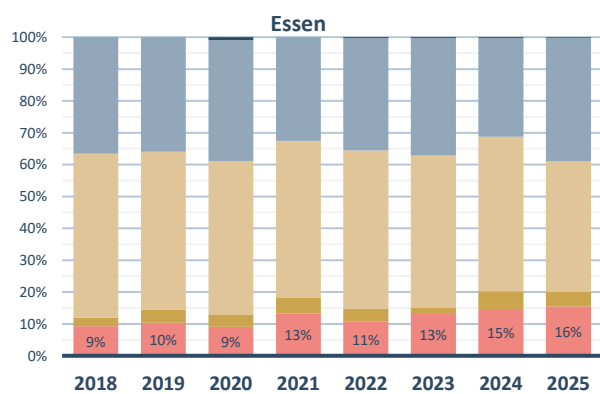
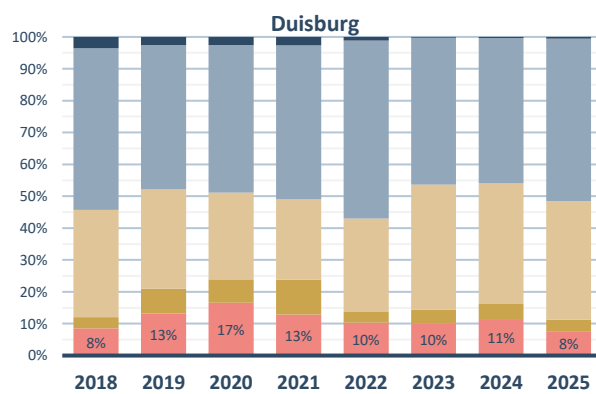
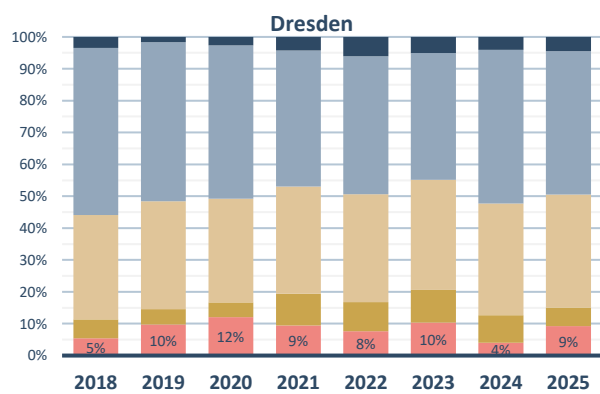
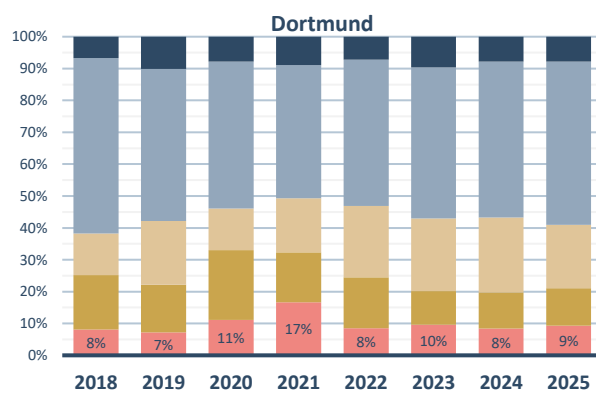
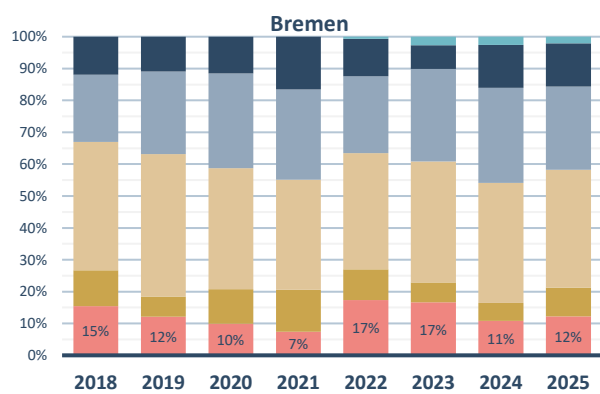
Overall, the results indicate an upward trend in brick-and-mortar retailing. This development is driven both by a consolidation of the market—reflected in an overall decline in the number of listings—and by a less dynamic development in online retail.

## 7 Anhang

Abbildung 7-1: Angebotsstruktur nach städtischer Lage (Anteil Mietangebote) – für alle 16 Städte



Fortsetzung



Hinweis: Vollständige Übersicht zu Abbildung 2-4.

Quellen: Value AG, 2026; OSM, 2025; eigene Berechnungen

Tabelle 7-1: Modellvergleich: Mietpreisentwicklung insgesamt

Modellvergleich		Indexiert (2018=100)								Veränderung in % p. a.		
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Vor-jahr	Seit 2018	Seit 2023
<b>Bezogen aufs gesamte Stadtgebiet</b>												
<b>16 Städte</b>	Pooled	100	107	108	109	115	118	119	124	4,7%	3,1%	2,7%
	Pooled & OSM-gewichtet	100	107	108	110	116	119	119	126	5,2%	3,3%	2,7%
	Adjacent	100	107	107	109	115	118	120	126	5,5%	3,4%	3,1%
	<b>Adjacent &amp; gewichtet</b>	<b>100</b>	<b>107</b>	<b>107</b>	<b>110</b>	<b>117</b>	<b>120</b>	<b>121</b>	<b>128</b>	<b>6,0%</b>	<b>3,6%</b>	<b>3,1%</b>
<b>A7-Städte</b>	Pooled	100	107	109	109	114	116	118	124	5,0%	3,1%	2,7%
	Pooled & OSM-gewichtet	100	107	110	110	116	118	119	126	5,7%	3,3%	2,9%
	Adjacent	100	107	110	109	116	118	120	127	5,5%	3,4%	3,1%
	<b>adjacent &amp; gewichtet</b>	<b>100</b>	<b>107</b>	<b>110</b>	<b>110</b>	<b>117</b>	<b>120</b>	<b>121</b>	<b>128</b>	<b>6,4%</b>	<b>3,6%</b>	<b>3,2%</b>
<b>B9-Städte</b>	Pooled	100	107	104	110	115	119	119	124	4,4%	3,2%	2,5%
	Pooled & OSM-gewichtet	100	107	104	110	116	119	120	125	4,1%	3,2%	2,3%
	Adjacent	100	107	103	109	115	119	119	126	5,6%	3,4%	3,1%
	<b>Adjacent &amp; gewichtet</b>	<b>100</b>	<b>107</b>	<b>103</b>	<b>109</b>	<b>116</b>	<b>120</b>	<b>120</b>	<b>126</b>	<b>5,0%</b>	<b>3,4%</b>	<b>2,9%</b>
<b>Bezogen nur auf Innenstadt</b>												
<b>16 Städte</b>	Pooled	100	108	107	109	113	116	117	123	4,6%	2,9%	2,8%
	Pooled & OSM-gewichtet	100	107	106	108	113	116	117	122	4,0%	2,8%	2,5%
	Adjacent	100	108	107	108	113	117	118	124	5,4%	3,1%	3,2%
	<b>Adjacent &amp; gewichtet</b>	<b>100</b>	<b>107</b>	<b>106</b>	<b>108</b>	<b>113</b>	<b>117</b>	<b>118</b>	<b>123</b>	<b>4,3%</b>	<b>3,0%</b>	<b>2,8%</b>
<b>A7-Städte</b>	Pooled	100	107	109	107	111	114	116	122	5,6%	2,9%	3,1%
	Pooled & OSM-gewichtet	100	106	106	105	110	113	114	120	5,3%	2,6%	3,0%
	Adjacent	100	107	109	107	112	115	116	124	6,2%	3,1%	3,4%
	<b>Adjacent &amp; gewichtet</b>	<b>100</b>	<b>106</b>	<b>106</b>	<b>105</b>	<b>110</b>	<b>113</b>	<b>115</b>	<b>121</b>	<b>5,6%</b>	<b>2,8%</b>	<b>3,3%</b>
<b>B9-Städte</b>	Pooled	100	108	105	111	115	119	119	123	3,1%	3,0%	2,2%
	Pooled & OSM-gewichtet	100	108	106	111	116	120	120	123	2,3%	3,0%	1,8%
	Adjacent	100	108	104	110	115	119	119	124	4,2%	3,2%	2,7%
	<b>Adjacent &amp; gewichtet</b>	<b>100</b>	<b>108</b>	<b>105</b>	<b>111</b>	<b>117</b>	<b>121</b>	<b>121</b>	<b>125</b>	<b>2,8%</b>	<b>3,2%</b>	<b>2,2%</b>
<b>Vergleich: HVPI Deutschland*</b>		100	101	102	105	114	121	124	127	2,3%	3,5%	3,6%

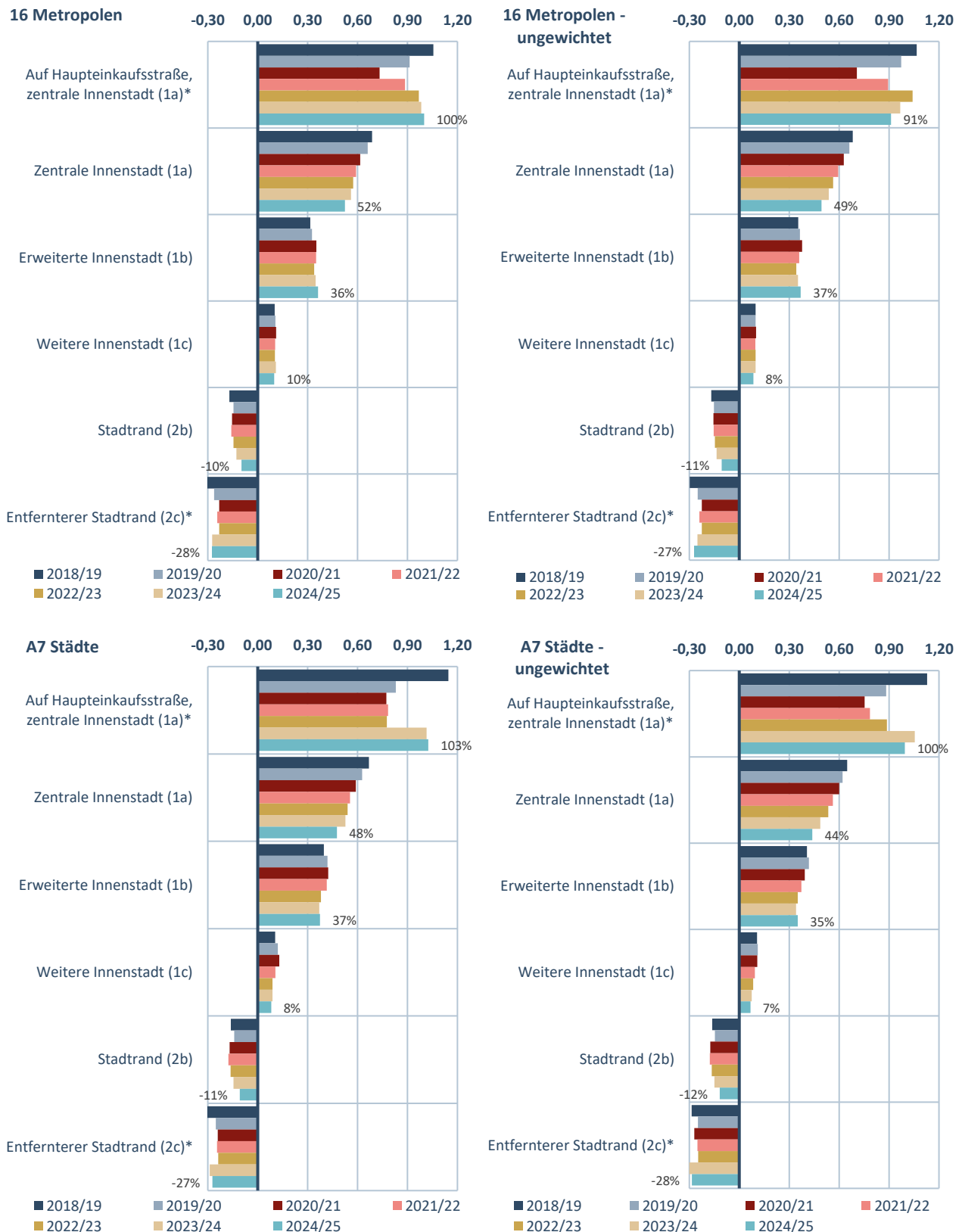
Quellen: Value AG, 2026; OSM, 2025; eigene Berechnungen

Tabelle 7-2: Modellvergleich Lageprämie zentrale Inne

Modellvergleich		"Adjacent" Modelle							Pooled
		2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	
<b>Bezogen aufs gesamte Stadtgebiet (in Relation zum üblichen Stadtgebiet, 2a)</b>									
16 Städte	Ungewichtet	68%	66%	63%	59%	56%	54%	49%	60%
	Gewichtet	69%	66%	62%	59%	57%	56%	52%	61%
A7-Städte	Ungewichtet	65%	62%	60%	56%	54%	49%	44%	56%
	Gewichtet	67%	63%	59%	55%	54%	53%	48%	58%
B9-Städte	Ungewichtet	70%	67%	63%	62%	61%	61%	56%	64%
	Gewichtet	71%	69%	64%	64%	63%	62%	60%	66%
<b>Bezogen nur auf Innenstadt (in Relation zur weiteren Innenstadt)</b>									
16 Städte	Ungewichtet	57%	55%	51%	48%	46%	43%	40%	49%
	Gewichtet	56%	54%	49%	48%	46%	43%	42%	49%
A7-Städte	Ungewichtet	51%	49%	46%	45%	44%	39%	36%	45%
	Gewichtet	53%	48%	44%	44%	44%	41%	38%	45%
B9-Städte	Ungewichtet	62%	60%	54%	50%	47%	46%	45%	53%
	Gewichtet	61%	60%	55%	51%	48%	46%	46%	54%

Quellen: Value AG, 2026; OSM, 2025; eigene Berechnungen

Abbildung 7-2: geschätzte Preisauflschläge innerstädtischer Lagen



Hinweis: Preisauflschlag in Relation zu einem Standort im üblichen Stadtgebiet (2a). Beachte: Geringe Fallzahlen auf Haupteinkaufsstraße, in zentraler Innenstadt (1a) und (2c) am entfernten Stadtrand.

Quellen: Value AG, 2026; OSM, 2025; eigene Berechnungen

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 2-1: Gewichtung Mietangebote nach OSM-Objekten Einzelhandel.....	13
Tabelle 7-1: Modellvergleich: Mietpreisentwicklung insgesamt.....	28
Tabelle 7-2: Modellvergleich Lageprämie zentrale Innenstadt.....	29

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1: Innerstädtische Lageklassifikation .....	7
Abbildung 2-2: Verteilung städtischer Lagen nach PKW-Fahrzeitzone (Isochronen) zum Hbf. ....	9
Abbildung 2-3: Innenstadtlagen für ausgewählte Standorte .....	10
Abbildung 2-4: Angebotsstruktur nach innerstädtischer Lage (Anteil Mietangebote) .....	11
Abbildung 2-5: Differenz Lageanteil nach Angebots- und OSM-Daten.....	13
Abbildung 3-1: Angebotsentwicklung (Anzahl Angebote).....	15
Abbildung 3-2: Median-Angebotsmiete 2024/25 in zentraler Innenstadtlage (1a).....	17
Abbildung 3-3: Median-Angebotsmiete 2024/25 im üblichen Stadtgebiet (2a).....	17
Abbildung 3-4: Kalkulierte Spitzenmieten 2024/25 im Vergleich .....	18
Abbildung 4-1: Qualitätsbereinigte Entwicklung der Einzelhandelsmieten in Großstädten.....	20
Abbildung 4-2: geschätzte Preisaufläge in der zentralen Innenstadtlage .....	21
Abbildung 4-3: Veränderung der qualitätsbereinigten Einzelhandelsmieten.....	23
Abbildung 7-1: Angebotsstruktur nach städtischer Lage (Anteil Mietangebote) – für alle 16 Städte .....	26
Abbildung 7-2: geschätzte Preisaufläge innerstädtischer Lagen.....	30

## Literaturverzeichnis

BMV – Bundesministerium für Verkehr, 2021, Regionalstatistische Raumtypologie (RegioStaR), letzte Aktualisierung: Dezember 2021, <https://www.bmv.de/SharedDocs/DE/Artikel/G/regionalstatistische-raumtypologie.html> [9.2.2026]

Engels, Barbara / Wendt, Jan, 2025, Weihnachtseinkäufe 2025. Große regionale Unterschiede bleiben, IW-Kurzbericht, Nr. 102, Köln

Eurostat, 2026, Harmonisierter Verbraucherpreisindex - ECOICOP ver.2, [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/product/page/PRC\\_HICP\\_FPD](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/product/page/PRC_HICP_FPD) [9.2.2026]

Giraud, Timothée, 2022, osrm: Interface Between R and the OpenStreetMap-Based Routing Service OSRM, in: The Journal of Open Source Software, 7. Jg., Nr. 78, 4574, [doi.org/10.21105/joss.04574](https://doi.org/10.21105/joss.04574) [9.2.2026]

Hauser, Jan, 2026, Innenstadt der Zukunft. Die reine Einkaufsmeile stirbt aus, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung, 24.01.2026, <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/immobilien-wohnen/buero-gewerbe/innenstadt-der-zukunft-die-reine-einkaufsmeile-stirbt-accg-110808456.html> [9.2.2026]

HDE – Handelsverband Deutschland, 2025, Zahlenspiegel 2025, [https://einzelhandel.de/images/publikationen/Zahlenspiegel\\_2025\\_22Okt.pdf](https://einzelhandel.de/images/publikationen/Zahlenspiegel_2025_22Okt.pdf) [30.1.2026]

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. <https://www.iwkoeln.de/studien/michael-voigtlaender-ralph-henger-wirtschaftsfaktor-immobilien-2017.html> [9.2.2026]

Just, Tobias / Plößl, Franziska, 2021, Die Europäische Stadt nach Corona. Strategien für resiliente Städte und Immobilien, Wiesbaden

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, 2023, Mietpreisentwicklung bei Gewerbeimmobilien. Zwischen kurzfristigen Herausforderungen und strukturellen Umbrüchen, IW-Report, Nr. 21, Köln

OSM, OpenStreetMap Deutschland, 2025, Abrufe im Oktober und November 2026, <https://www.openstreetmap.de/>

Tanrikul, Ali, 2023, The Role of Community Participation and Social Inclusion in Successful Historic City Center Regeneration in the Mediterranean Region, in: Sustainability, 15. Jg., Nr. 9, S. 7723, [doi.org/10.3390/su15097723](https://doi.org/10.3390/su15097723) [30.1.2026]

Value AG, 2025, VALUE Marktdatenbank, Stand: 16.01.2026, <https://www.value-marktdaten.de/>