

Immobilien | 13.03.2026 | Lesezeit 2 Min.

Einzelhandelsmieten hängen stark von der Lage ab

Die Mieten für Einzelhandelsobjekte sind in den deutschen Großstädten im Jahr 2025 wieder deutlich stärker gestiegen als die Verbraucherpreise. Die Entwicklung unterscheidet sich allerdings je nach Lage der Immobilien.

Ob Lebensmittel, Schuhe oder die neue Waschmaschine – alles lässt sich heute bequem mit wenigen Klicks auf dem Smartphone vom Sofa aus bestellen. Der Weg zum Geschäft in der City ist nicht mehr nötig – und so sehen viele Skeptiker den innerstädtischen Einzelhandel im sicheren Niedergang.

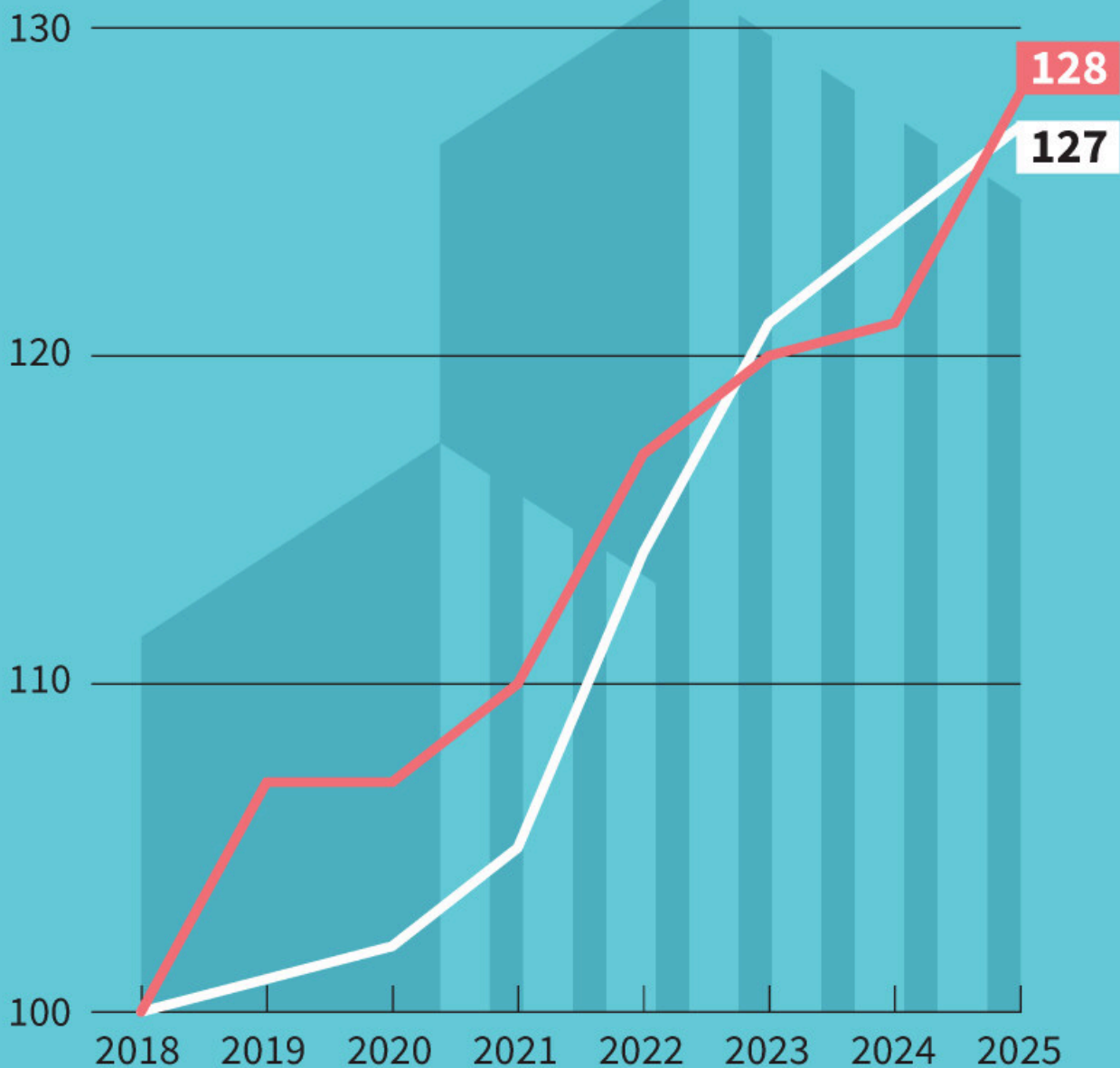
Bei genauerem Hinsehen ist die Lage aber nicht ganz so düster. So wächst der Online-Anteil am Gesamtumsatz des Handels kaum noch. Und einer aktuellen IW-Studie zufolge weist die jüngste Entwicklung der Einzelhandelsmieten in den deutschen Großstädten darauf hin, dass Shopping vor Ort immer noch gefragt ist (Grafik):

Über 16 deutsche Metropolen hinweg sind die Einzelhandelsmieten im vergangenen Jahr um 6 Prozent gestiegen - ein Plus deutlich über der allgemeinen Preissteigerungsrate.

Einzelhandelsmieten steigen wieder stärker

Mietpreise für Einzelhandelsobjekte in 16 deutschen Metropolen, 2018 = 100

■ Zum Vergleich: Anstieg der Verbraucherpreise in Prozent



16 Metropolen: Berlin, Bremen, Dortmund, Dresden, Düsseldorf, Duisburg, Essen, Frankfurt am Main, Hamburg, Hannover, Köln, Leipzig, Mannheim, München, Nürnberg, Stuttgart
Einzelhandelsmieten: um Qualitäts- und Lageunterschiede bereinigt

Quellen: Eurostat, OpenStreetMap Deutschland, Value AG, Institut der deutschen Wirtschaft

© 2026 IW Medien / iwd

iwd

Mit 6,4 Prozent haben die Mieten für Einzelhandelsobjekte in den sieben größten

Städten – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart – stärker zugelegt als in neun weiteren Städten (plus 5,0 Prozent).

Mittelfristig gesehen, von 2018 bis 2025, war der Anstieg allerdings in den meisten Städten recht ähnlich – mit 2 bis 4 Prozent im Jahresdurchschnitt.

Über 16 deutsche Metropolen hinweg sind die Einzelhandelsmieten im vergangenen Jahr um 6 Prozent gestiegen und damit deutlich stärker als die Verbraucherpreise. Im Einzelnen hängt die Entwicklung aber stark von der Lage der Objekte ab.

Je nach Lage fallen Mietniveau und -entwicklung jedoch ganz unterschiedlich aus. Aktuell liegt die mittlere Kaltmiete bei den im üblichen Stadtgebiet (ohne Innenstadt- oder Stadtrandlage) angebotenen Einzelhandelsobjekten zwischen 10 Euro in Leipzig und 24 Euro in Berlin. Schaut man nur auf die zentralen Innenstadtlagen, sind es jedoch zwischen 13 Euro in Duisburg und 45 Euro in München.

Haupteinkaufsstraßen bleiben gefragt

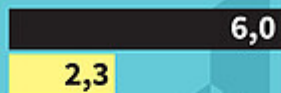
Die IW-Ergebnisse zeigen zudem, dass der Mietpreisaufschlag, der für Einzelhandelsimmobilien in den Innenstädten im Vergleich zum gesamten Stadtgebiet erzielt wurde, seit 2018 gesunken ist – von im Schnitt 69 auf 52 Prozent.

Doch auch hier gilt es zu differenzieren. Denn speziell für Objekte entlang der Haupteinkaufsstraßen – wie die Tauentzienstraße in Berlin, die Zeil in Frankfurt oder die Schildergasse in Köln – sind die Aufschläge gegenüber den durchschnittlichen Mieten in jüngster Zeit gewachsen und erreichten im Schnitt der 16 Metropolen geschätzt rund 100 Prozent.

Einzelhandelsmieten ziehen an

Veränderung der Mietpreise für Einzelhandelsobjekte in 16 deutschen Metropolen im Jahr 2025 gegenüber 2024 in Prozent

■ Zum Vergleich: Anstieg der Verbraucherpreise in Prozent



Quellen: Eurostat, OpenStreetMap Deutschland, Value AG, Institut der deutschen Wirtschaft
© 2025 IW Medien / iwd

iwd

Kernaussagen in Kürze:

- Über 16 deutsche Metropolen hinweg sind die Einzelhandelsmieten im vergangenen Jahr um 6 Prozent gestiegen und damit deutlich stärker als die Verbraucherpreise. Je nach Lage fallen Mietniveau und -entwicklung allerdings unterschiedlich aus.
- Mittelfristig ist der Mietpreisaufschlag, der für Einzelhandelsimmobilien in den Innenstädten im Vergleich zum gesamten Stadtgebiet erzielt wurde, von im Schnitt 69 auf 52 Prozent gesunken.
- Doch speziell für Objekte entlang der Haupteinkaufsstraßen sind die Aufschläge gegenüber den durchschnittlichen Mieten in jüngster Zeit gewachsen.