



Immobilienverband Deutschland IVD  
 Verband der Immobilienberater, Makler,  
 Verwalter und Sachverständigen  
 Region Süd e.V.  
 Geschäftsstelle München und Presseabteilung:  
 Gabelsbergerstr. 36, 80333 München  
 Geschäftsstelle Stuttgart:  
 Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart  
 www.ivd-sued.net

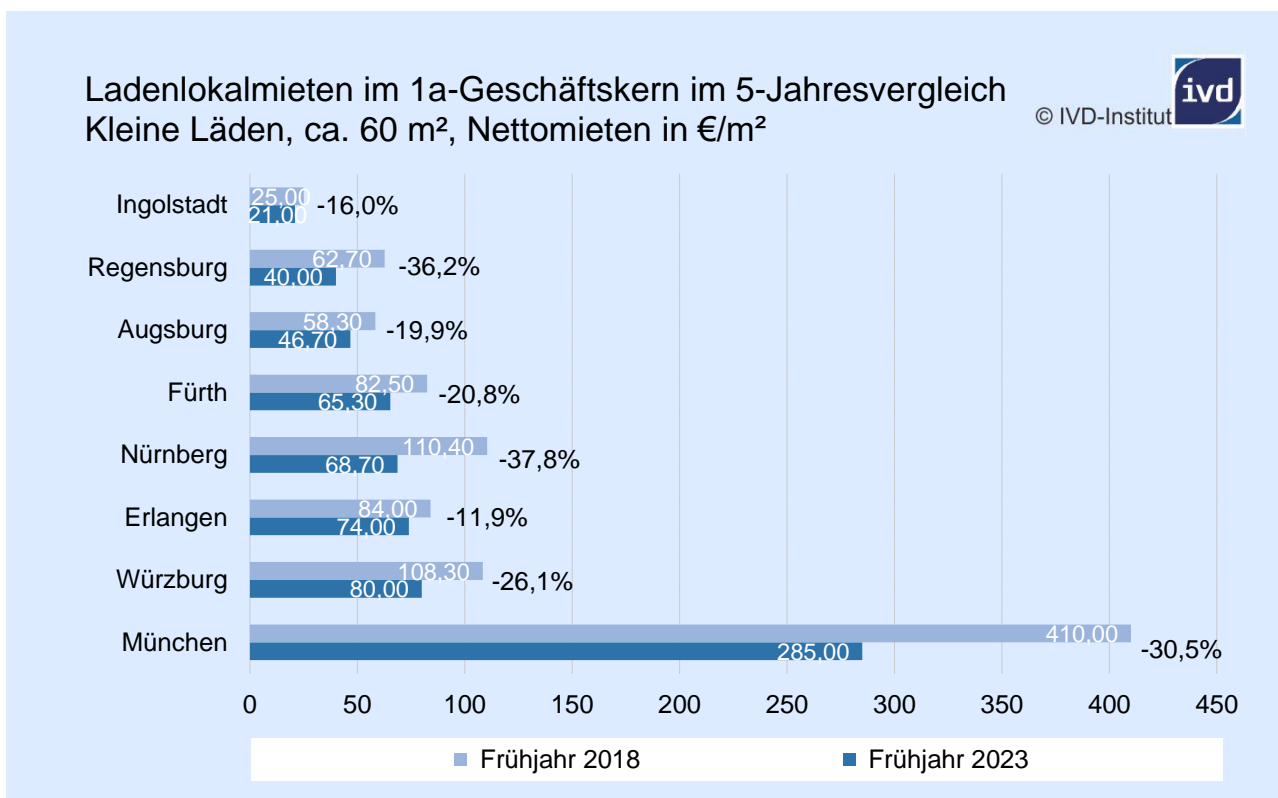
**Pressemeldung**

**PN 27/05.04.2024**

**In München, Nürnberg und Regensburg sind die Einbußen bei den Ladenlokalmietern im 1a- Geschäftskern am höchsten**

**Ladenlokalmietern verlieren im 5-Jahresvergleich im Durchschnitt der bayerischen Großstädte ein Viertel ihrer Preise**

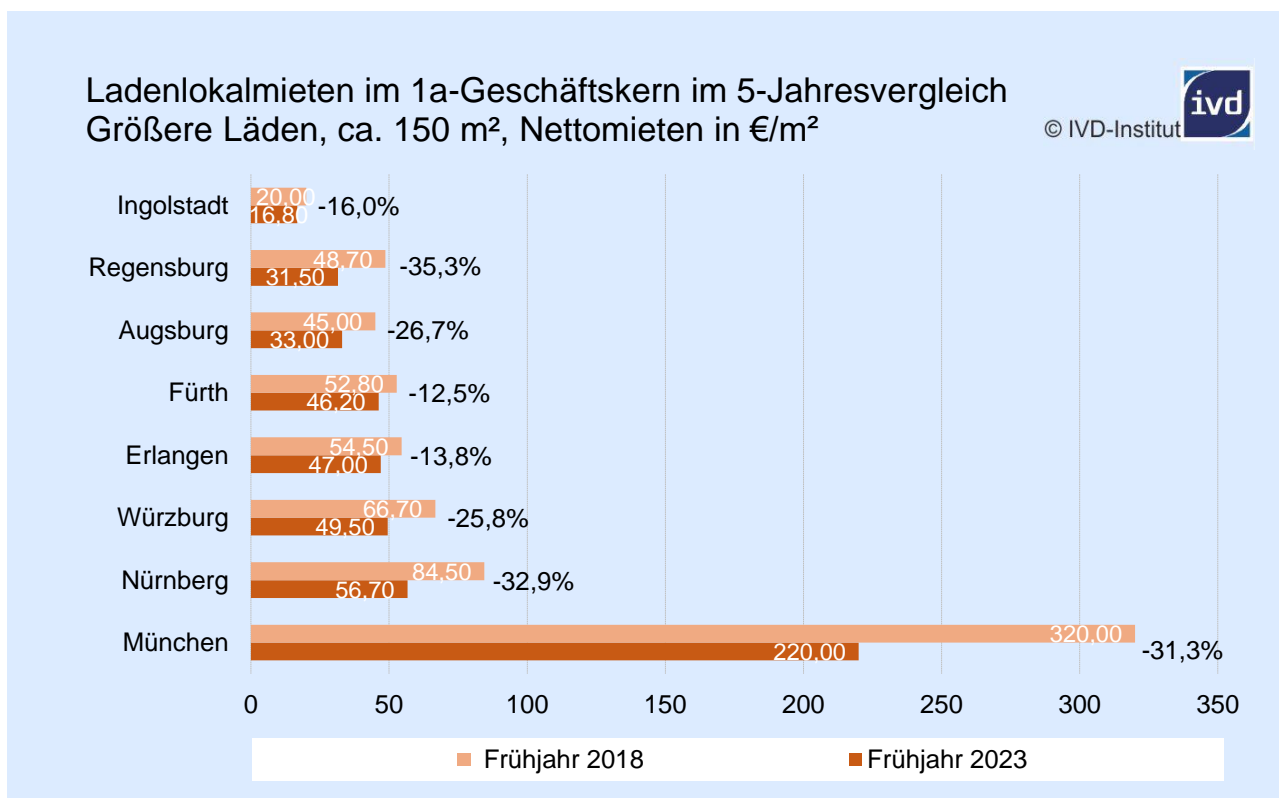
Das IVD-Institut analysierte die Ladenlokalmietern in der 1a- Geschäftskernlage der bayerischen Großstädte. In Folge der Corona-Pandemie brachen die Mieten für Einzelhandelsimmobilien in Bayern markant ein. „Nach einer zwischenzeitlichen wirtschaftlichen Erholung von den Corona-Verwerfungen wirkte sich die wieder spürbar angespannte Situation infolge des Ukraine-Kriegs auch im Frühjahr 2023 dämpfend auf das Preisniveau an den Gewerbeimmobilienmärkten in den bayerischen Großstädten aus“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Insbesondere bei den Ladenmietern konnten teils spürbare Preiskorrekturen nach unten beobachtet werden, wenngleich diese deutlich geringer ausfielen als in den beiden Corona-Jahren 2020 und 2021.“



Die Ladenmieten verzeichneten zwischen Frühjahr 2018 und Frühjahr 2023 im Durchschnitt der bayerischen Großstädte über alle Lagen und Ladengrößen hinweg deutliche Preisrückgänge. Im 1a-Geschäftskern lagen die Abschläge bei kleinen Ladenlokalen von ca. 60 m<sup>2</sup> zwischen -11,9 % in Erlangen und -37,8 % in Nürnberg. Neben Nürnberg erlitten Regensburg (-36,2 %) und München (-30,5 %) die stärksten Preisnachteile. Mit vergleichsweise geringen Preisrückgängen sind neben Erlangen Ingolstadt (-16,0 %), Augsburg (-19,9 %) und Fürth (-20,8 %) davongekommen.

Neben deutlich geringeren Mietpreisen wurden in Neuverträgen in den letzten Jahren vermehrt Incentives bzw. „Corona-Klauseln“, die im Falle unvorhergesehener Betriebsausfälle absichern sollen, eingebaut. Potenzielle Mieter streben zudem häufig kürzere Vertragslaufzeiten an.

Bei größeren Lokalen von ca. 150 m<sup>2</sup> lag die Spanne der Mietnachteile im 5-Jahresvergleich zwischen -12,5 % in Fürth und -35,3 % in Regensburg. In dieser Ladengröße gehörten, abgesehen von Regensburg, Nürnberg (-32,9 %) und München (-31,3 %) zu den Städten mit den höchsten Preisrückgängen. Die Ladenmieten in Fürth, Erlangen (-13,8 %) und Ingolstadt (-16,0 %) wurden am wenigsten von den Verwerfungen beeinträchtigt.



Das IVD-Institut geht davon aus, dass die Talsohle bezüglich der Mieten für Einzelhandelsimmobilien vielerorts erreicht ist; in München wurden im Frühjahr 2023 bereits leichte Zuwächse gegenüber dem Herbst 2022 ermittelt, wobei die Rückgänge vorher auf meist sehr hohem Niveau waren.

**Pressekontakt**

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: [presse@ivd-sued.net](mailto:presse@ivd-sued.net)

Website: [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)