



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

## Pressemeldung

PN 06/25.01.2024

**Mieten für Ladenlokale im Münchner Umland im Vergleich Frühjahr bis Herbst 2023 tendenziell sinkend; Abschlag in Dachau (-2,9 %) und Fürstenfeldbruck (-1,9 %) am höchsten**

**Ladenmieten in Freising im Herbst 2023 -22 % unter Vor-Corona-Niveau; Minus in Landeshauptstadt München bei 31 %**

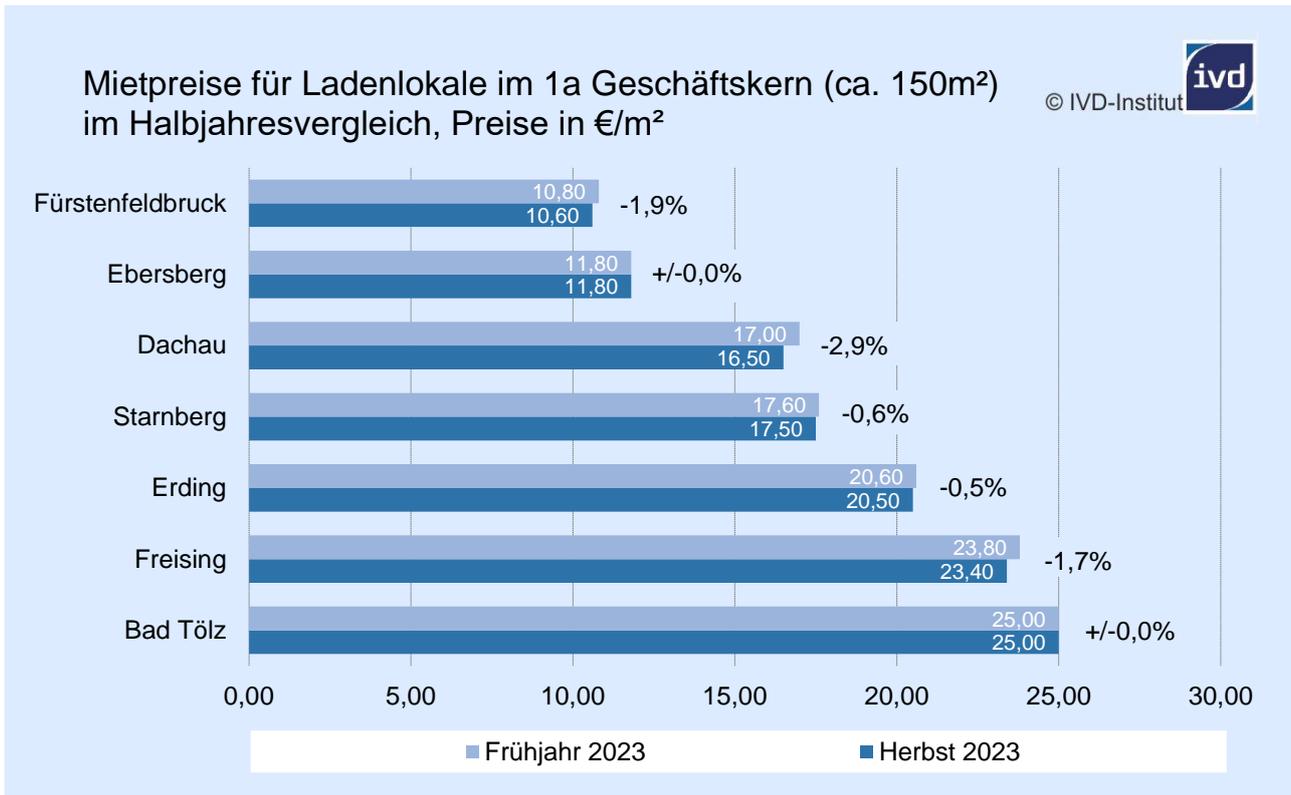
„Der Einzelhandel und das Gastgewerbe blicken auf sehr schwierige Jahre zurück, eine noch immer hohe Inflation, eine gedämpfte Konsumlaune sowie auch die Erhöhung der Mehrwertsteuer in der Gastronomie auf wieder 19 % beschäftigen Händler, Gastronomen und Hoteliers auch zu Beginn des neuen Jahres 2024“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Wie in der Landeshauptstadt München, lagen die Ladenmieten auch in den Kreisstädten des Münchner Umlands im Herbst 2023 deutlich unter dem Niveau von Frühjahr 2020 - also der letzten IVD-Datenerfassung direkt vor der Corona-Pandemie. Im aktuellen Halbjahresvergleich Frühjahr bis Herbst 2023 entwickelten sich die Preise in den meisten Kreisstädten weiterhin leicht nach unten.“

Für seine Analyse wertete das IVD-Marktforschungsinstitut Marktdaten aus der Landeshauptstadt München sowie den Kreisstädten Bad Tölz, Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck und Starnberg aus. Betrachtet wurden die Ladenmieten in den begehrten 1a-Geschäftskernlagen für größere Ladeneinheiten (ca. 150 m<sup>2</sup>).

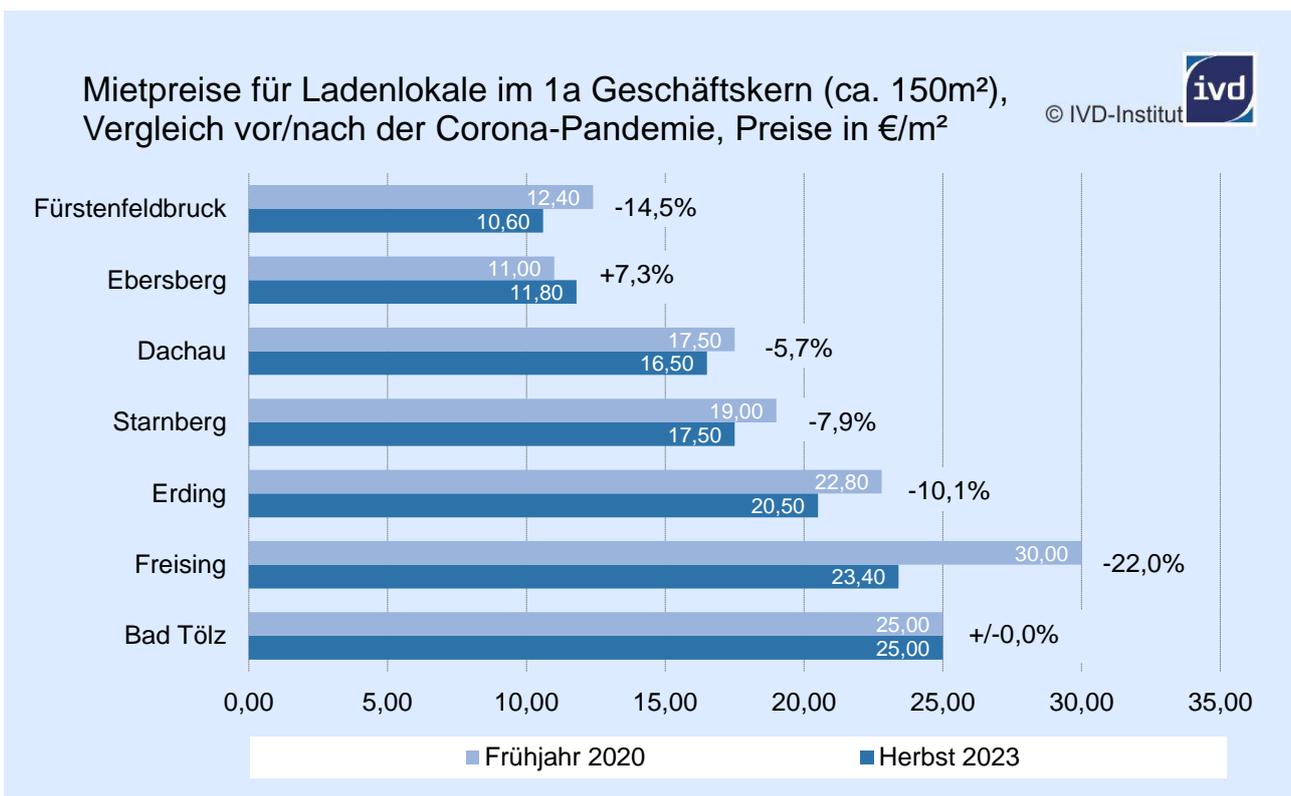
Insgesamt zeichnen sich die Landeshauptstadt München und die umliegende Region durch eine hohe Kaufkraft sowie eine starke Tourismusbranche aus. Besonders beliebt bei Touristen und Ausflüglern sind neben München insbesondere die südlichen Regionen mit ihren Seen sowie der Nähe zu den Alpen.

Trotz der ausgesprochen vorteilhaften Rahmenbedingungen hatten und haben der Einzelhandel und das Gastgewerbe auch in der Region München mit der schwierigen Situation zu kämpfen. Im Halbjahresvergleich Frühjahr bis Herbst 2023 gaben die Ladenmieten in den meisten untersuchten Kreisstädten nach, die höchsten Abschläge wurden in Dachau (-2,9 %) und in Fürstenfeldbruck (-1,9 %) ermittelt. Le-

diglich in Bad Tölz und in Ebersberg blieb das Preisniveau, wie auch in der bayerischen Landeshauptstadt München, konstant.

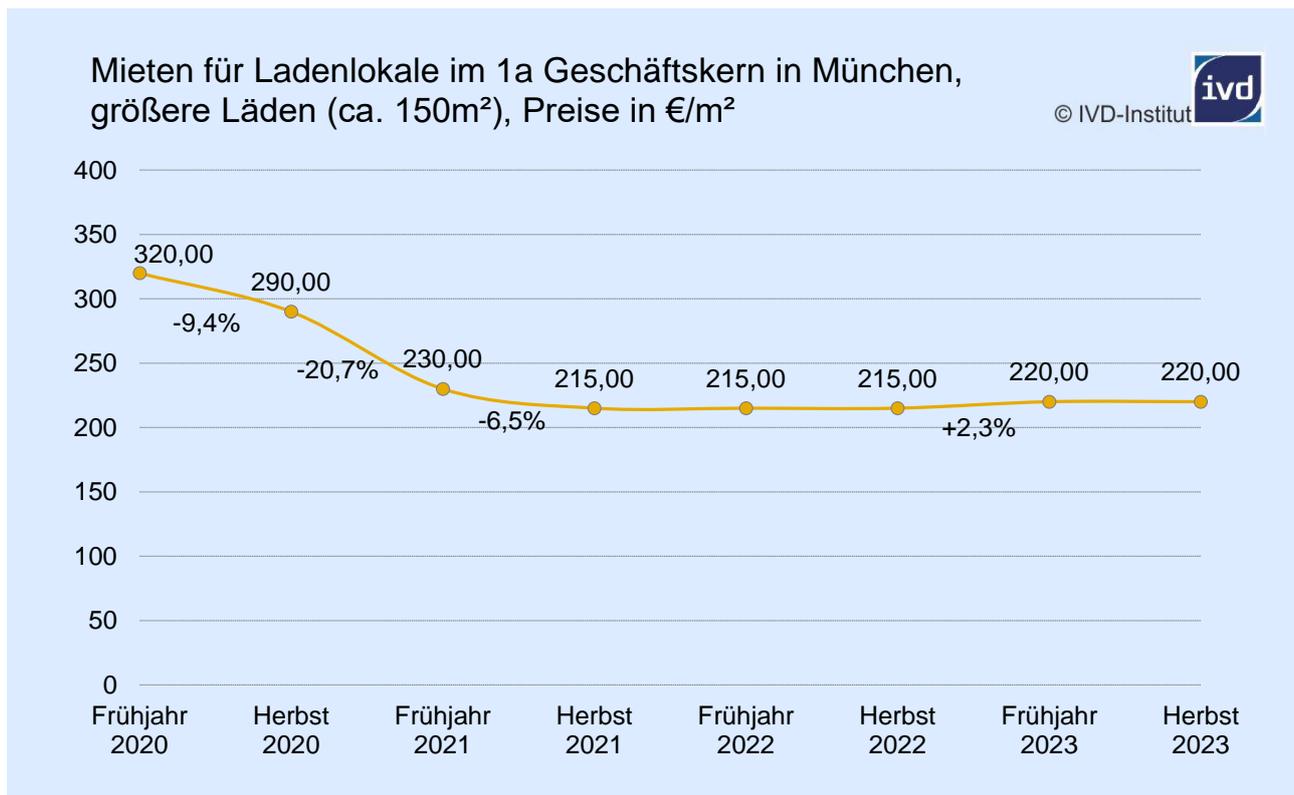


Im längerfristigen Vergleich seit Frühjahr 2020 werden die weitreichenden Folgen der Corona-Pandemie ersichtlich, die im stationären Einzelhandel die Umsätze zwischenzeitlich massiv einbrechen ließen und viele Händler zum Aufgeben bzw. zu einer Umstrukturierung zwangen, während das Online-Geschäft einen Aufwärtsschub erfuhr.



In Freising (-22,0 %), in Fürstenfeldbruck (-14,5 %) und in Erding (-10,1 %) lagen die Rückgänge der Ladenmieten im Herbst 2023 im zweistelligen Prozentbereich gegenüber Frühjahr 2020. In der kleinsten Kreisstadt Ebersberg (+7,3 %) konnten in der Betrachtung, von einem niedrigen Basisniveau ausgehend, hingegen Mietpreissteigerungen beobachtet werden.

In der Landeshauptstadt München mussten für große Läden in den begehrten 1a-Geschäftskernlagen im Frühjahr 2020 im Schnitt noch 320 €/m<sup>2</sup> bezahlt werden, ehe der Abwärtstrend einsetzte. Im Herbst 2021 wurde mit 215 €/m<sup>2</sup> erstmalig der Tiefpunkt in der Betrachtung erreicht; erst im Frühjahr 2023 stieg das Preisniveau wieder leicht auf nunmehr 220 €/m<sup>2</sup> an. Im Herbst 2023 lagen die Mieten für entsprechende Ladenlokale somit -31,3 % unter denen aus dem Frühjahr 2020.



Schwieriger als in den 1a-Geschäftskernlagen ist die Situation in den 1b-Geschäftskernlagen und vor allem in den Nebenkernlagen. Diese wurden besonders von der Abwärtsentwicklung betroffen und hier kommt es gegenüber den 1a-Geschäftskernlagen in deutlich höheren Umfang zu Leerstand. Soweit Läden im 1a-Geschäftskern, also in den Vorzeigelagen der Kreisstädte, frei werden, kommt es vielfach zu einer Verlagerung von Läden aus schlechteren Lagen in diese 1a-Geschäftskernlagen - und zwar häufig zu relativ günstigen Konditionen. Teilweise wird hier auch von „Lageroptimierung bei weitgehend gleichem Mietpreis“ gesprochen. Vielfach ist dann in den frei gewordenen 1b-Geschäftskern- oder Nebenkernlagen die Nachvermietung besonders schwer. Teilweise wird, wenn ein klassischer Retail-Mieter nicht gefunden werden kann, zu günstigeren Konditionen ein Dienstleistungsunternehmen in diesen Lagen angesiedelt. Das Spektrum reicht hier vom Friseurladen, über Nagelstudios bis zur Kita. Was Kitas angeht, wird derzeit vielfach nach Flächen gesucht, die in eine derartige Einrichtung umgenutzt werden können. Ein Problem ist hierbei, dass Kitas vielfach nur einen niedrigeren Mietzins zahlen können oder wollen als andere klassische Ladenmieter. Außerdem ist hier wichtig, dass in der Nähe Grünflächen - möglichst direkt an der Immobilie - verfüg-

bar sind. Teilweise werden aber auch Objekte ohne Grünfläche als Kita genutzt, worüber man sehr geteilter Meinung sein kann. Bei leerstehenden Läden findet vereinzelt auch eine Umnutzung in Wohnraum statt, allerdings ist dies vielfach rechtlich oder bautechnisch schwierig.

**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)