



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 18/29.02.2024

Abschläge bei Ladenlokalnieten im 1a-Geschäftskern in München, Nürnberg, Augsburg und Regensburg am höchsten

Ladenlokalnieten verloren seit dem Coronaausbruch im Durchschnitt der bayerischen Großstädte ein Viertel ihres Wertes

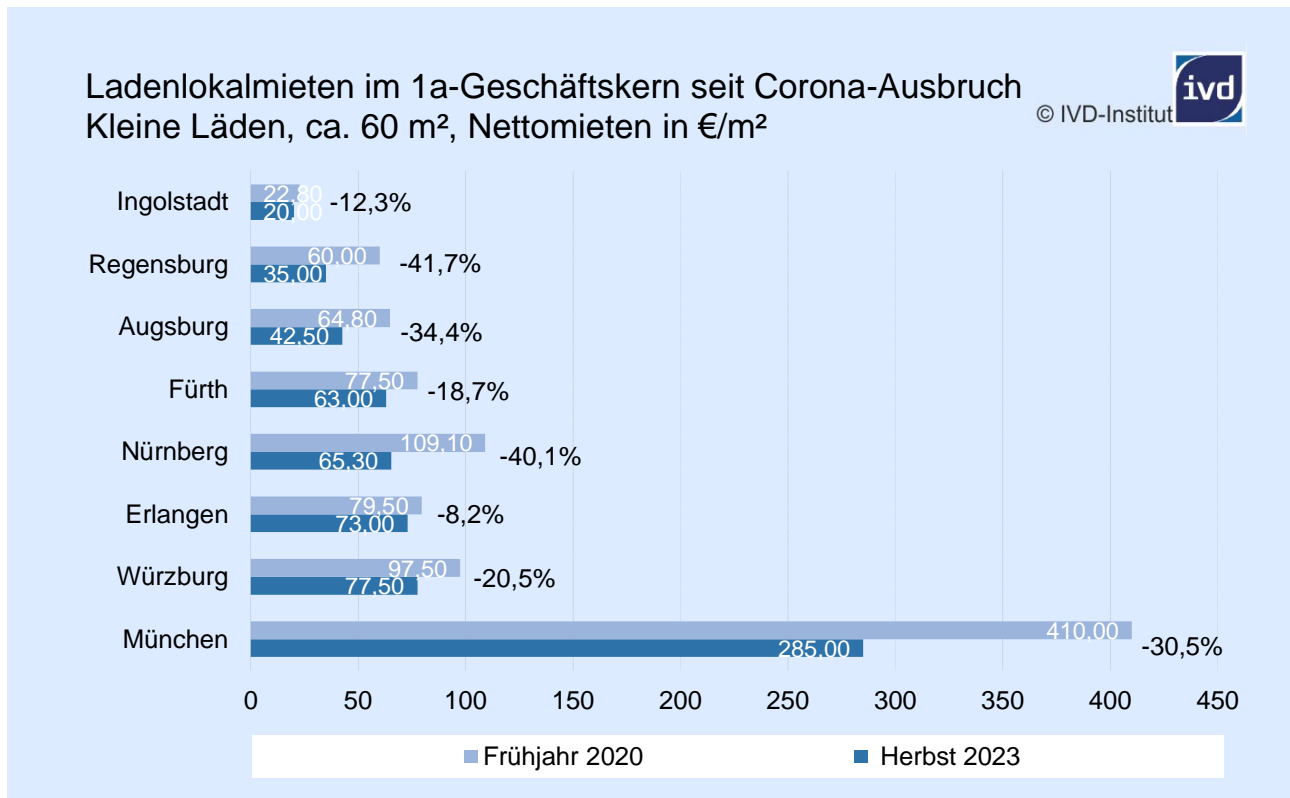
„War der bayerische Einzelhandelsmarkt vor der Corona-Pandemie durch Stabilität bzw. einen leichten Aufwärtstrend geprägt, so brachte die Pandemie einige Veränderungen im Ladenbesatz mit sich, sogar am zuvor so stabilen Top-Einzelhandelsstandort München“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Einige Traditionshäuser gaben ihr Geschäft komplett auf, zahlreiche große Handelsketten dünnten ihre Filialnetze im Zuge einer wachsenden Fokussierung auf den Onlinehandel erheblich aus. Selbst in den Top-Lagen kam es vorübergehend zu Leerständen. Nach einem zwischenzeitlich massiven Preisrückgang in den sehr begehrten 1a-Geschäftskernlagen bayerischer Großstädte gehen die Mieten für Einzelhandelsimmobilien auf einem teilweise niedrigeren Niveau weiter zurück. Nur am begehrten Einzelhandelsstandort München konnten sich die Mieten seit Frühjahr 2023 stabilisieren. Eine noch immer hohe Inflation sowie eine gedämpfte Konsumlaune belasten den Handel und sorgen in allen Großstädten Bayerns für eine gebremste Nachfrage.“

Das IVD-Institut analysierte die Ladenlokalnieten in den 1a- Geschäftskernlagen der bayerischen Großstädte. Die Ladenmieten verzeichneten **seit dem Pandemiebeginn**, d.h. zwischen Frühjahr 2020 und Herbst 2023 in allen bayerischen Großstädten über alle Lagen und Ladengrößen hinweg deutliche Preisrückgänge. Im begehrten 1a-Geschäftskern betrug der Rückgang im Durchschnitt der bayerischen Großstädte ein Viertel (-25,8 %) bei kleineren Ladenlokalen von ca. 60 m². Die Abschläge lagen in diesem Segment zwischen -8,2 % in Erlangen und -41,7 % in Regensburg. Neben Regensburg erlitten Nürnberg (-40,1 %), Augsburg (-34,4 %) und München¹ (-30,5 %) die stärksten Preisnachlässe. Mit vergleichsweise geringen Mietrückgängen ist neben Erlangen (-8,2 %) Ingolstadt (-12,3 %) davongekommen.

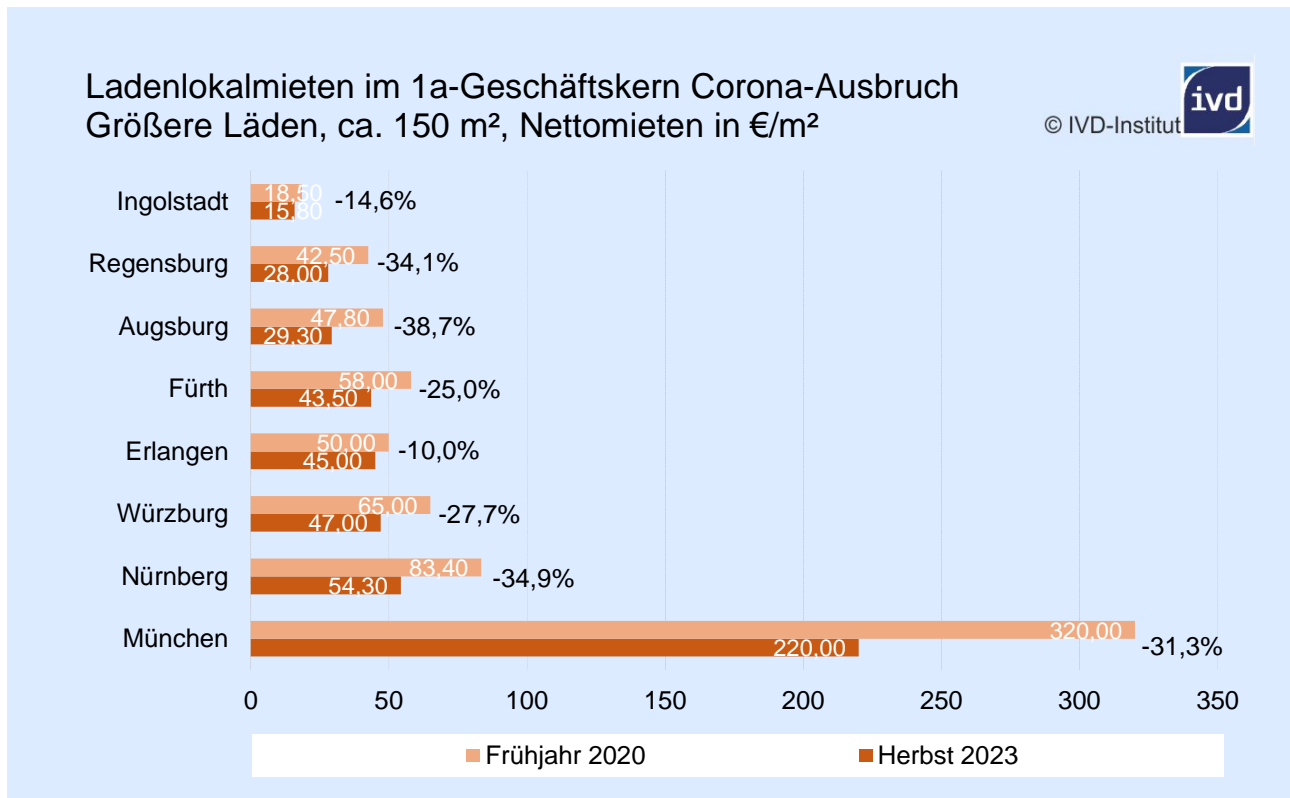
Im Vergleich zur Vor-Corona-Zeit etablierten sich in den Neuverträgen neben den geringeren Mietpreisen auch sog. „Corona-Klauseln“, die im Falle unvorhergesehe-

¹ Bei den Ladenlokalnieten in München werden Spitzenwerte ausgewiesen. Ladengrößen: kleinere Läden ca. 80 m², größere Läden ca. 200 m²

ner Betriebsausfälle absichern sollen. Potenzielle Mieter streben zudem häufig kürzere Vertragslaufzeiten an.



Seit dem Corona-Ausbruch büßten die größeren Ladenlokale von ca. 150 m² im Durchschnitt der bayerischen Großstädte -27 % an Ladenmiete ein. Bei Lokalen dieser Größe lag die Spanne der Mietnachteile zwischen -10,0 % in Erlangen und -38,7 % in Augsburg. Abgesehen von Augsburg gehörten Nürnberg (-34,9 %), Regensburg (-34,1 %) und München (-31,3 %) zu den Städten mit den höchsten Preisrückgängen. Die Ladenmieten in Erlangen (-10,0 %) und Ingolstadt (-14,6 %) wurden am wenigsten von den Verwerfungen beeinträchtigt.



Betrachtet man nur die jüngsten Veränderungen im abgelaufenen Jahr 2023, wird durch den **Halbjahresvergleich Frühjahr - Herbst 2023** deutlich, dass es ein schwieriges Jahr für die Einzelhandelsbranche war. Die Ladenlokalnieten in den 1a-Lagen sind in allen Großstädten bis auf München (konstante Mieten) bei der Neuvermietung teilweise deutlich nach unten gegangen, insbesondere Regensburg und Augsburg mussten starke Nachlässe verkraften.

Das IVD-Institut geht davon aus, dass das Marktgefüge sich zu Beginn des Jahres 2024 noch nicht stabilisiert hat und damit die Talsohle im Retailmarkt vielerorts noch nicht erreicht ist. „Die Ladenmieten werden in den meisten Großstädten Bayerns im Frühjahr 2024 weitere Abschläge hinnehmen müssen“, so die **Prognose des IVD-Instituts**, „die Landeshauptstadt München könnte sich hingegen mit stabilen Preisen weiter als Top-Einzelhandelsstandort behaupten.“

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

Website: www.ivd-sued.net