



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 33/04.04.2025

IVD-Gewerbemarktbericht Bayern Frühjahr 2025: Büro- und Ladenmieten im Bayern-Trend in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld im Minus

Deutliche Mietpreisanstiege für Büros und Läden am internationalen Top-Standort München; Büromieten auch in Würzburg, Regensburg und Erlangen mit Zuwächsen, Nürnberg vermeldet rückgängige Ladenmieten

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 04.04.2025 auf einer Video-Pressekonferenz den Gewerbemarktbericht „Office/Retail und Investment/Rendite“ Frühjahr 2025 vorgelegt. Der Bericht gibt Informationen über aktuelle Preise sowie Markttrends auf dem bayerischen Gewerbeimmobilienmarkt und kann über www.ivd-sued-shop.de erworben werden.

„Die deutsche Wirtschaft tritt weiterhin auf der Stelle. Die Konsumlaune der Menschen verharrt auf einem niedrigen Niveau, insbesondere in der Industrie bleibt die Nachfrage schwach, viele Unternehmen scheuen Investitionen am Wirtschaftsstandort Deutschland. Zudem sorgt die Zoll-Politik des neuen US-Präsidenten Donald Trump für große Verunsicherung. Dies strahlt auch auf die gewerblichen Vermietungsmärkte in Bayern ab, insbesondere ist die Nachfrage nach Büroflächen weiterhin spürbar gedämpft“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Die Landeshauptstadt München kann sich in diesem schwierigen Umfeld als internationaler Büro- und Einzelhandelsstandort durchaus behaupten. Vermietungen in Top-Lagen treiben hier das Mietpreinsniveau weiter nach oben.“

Entwicklungen am Retail-Markt

Der Einzelhandel sowie die Gastronomie haben weiterhin mit schwierigen Rahmenbedingungen zu kämpfen. Die anhaltende konjunkturelle Flaute, geopolitische Konflikte sowie die massiven Kostensteigerungen der letzten Jahre, unter anderem für Energie und Lebensmittel, sorgen für eine erhebliche Unsicherheit bei Unternehmen und Verbrauchern und bremsen den Konsum maßgeblich. Stationäre Händler erleben zudem einen hohen Konkurrenzdruck durch den Online-Handel, für Gastronomen wurde die Rückkehr zu einer Mehrwertsteuer von 19 % - während der Corona-Pandemie wurde diese zwischenzeitlich auf 7 % abgesenkt - ab Anfang 2024 zu

einer weiteren Belastung. Angesichts ausbleibender Umsätze kommt es nicht selten zu Geschäftsaufgaben.

„Eine der Aufgaben der neuen Bundesregierung wird es sein, für den Handel und die Gastronomie wieder bessere Rahmenbedingungen zu schaffen. Hierbei geht es unter anderem um den Abbau bürokratischer Hürden, die Sicherung qualifizierter Fachkräfte sowie die Absenkung der Energiesteuer bzw. die Schaffung steuerlicher Anreize“, so Prof. Stephan Kippes. „Gerade im ländlichen Raum kämpfen zahlreiche Gastwirte angesichts hoher Kosten, sinkender Umsätze sowie fehlenden Personals ums Überleben.“

Nach leichten Preisanstiegen im vorherigen IVD-Halbjahresvergleich bis Herbst 2024 entwickelten sich die Ladenmieten (Neuvertragsmieten) im **Bayern-Durchschnitt** im aktuellen Untersuchungszeitraum Herbst 2024 zu Frühjahr 2025 tendenziell wieder moderat zurück. In den begehrten 1a-Geschäftskernlagen lag das Minus bei 1,5 % für kleinere Läden und 2,5 % für größere Läden. Insgesamt haben sich die Ladenmieten im Bayern-Trend, abgesehen von diesen moderaten Auf- bzw. Abwärtsbewegungen, inzwischen auf einem relativ stabilen Niveau eingependelt. Im Vergleich zu Frühjahr 2020, direkt vor der Corona-Pandemie, lag das Preisniveau im Frühjahr 2025 im 1a-Geschäftskern etwa 24 % niedriger.

In den Geschäftskernlagen der **Landeshauptstadt München** stiegen die Spitzenmieten für Läden im Halbjahresvergleich Herbst 2024 zu Frühjahr 2025 spürbar an. Je nach Lage bzw. Ladengröße wurden bei Neuvermietungen Zuwächse zwischen +3,5 % und +6,7 % registriert. In den Top-Lagen lag das Preisniveau somit rund 28 % unter dem aus dem Frühjahr 2020. Allerdings waren die Ladenmieten im Herbst 2021 hier sogar bis zu 33 % unter diesen Top-Werten gelegen. In den Münchner Nebenkernlagen bewegten sich die Spitzenmieten im aktuellen Halbjahresvergleich seitwärts (+/-0,0 %).

Für internationale Händler ist München traditionell der begehrteste deutsche Einzelhandelsstandort. Zu den bereits vorhandenen Flagship-Stores kommen regelmäßig weitere neue hinzu: Pünktlich zur Fußball-Europameisterschaft 2024 hat so der Fußball-Ausstatter Unisport in der Neuhauser Straße in bester Lage eröffnet, Ende 2024 folgte der britische Sportartikelanbieter JD Sports in der Kaufingerstraße. Aber auch in 1b-Lagen kam es zu Veränderungen: In der Sendlinger Straße wagte zum Beispiel die führende türkische Modemarke Lufian den Eintritt in den stationären deutschen Einzelhandelsmarkt.

Viele stationäre Händler, insbesondere aus der Modebranche, kämpfen aber auch in den Jahren nach der Corona-Pandemie angesichts ausbleibender Umsätze ums Überleben. Das zeigt sich auch in München, wo sehr hohe Mieten den Betrieb dann nicht selten unrentabel machen.

Die Ladenmieten in den anderen bayerischen Groß- und Mittelstädten zeigten sich in der Halbjahresbetrachtung Herbst 2024 zu Frühjahr 2025 stabil bis leicht sinkend. Im **Durchschnitt der bayerischen Großstädte (ohne München)** bewegten sich die Preise im 1a-Geschäftskern für kleinere Läden seitwärts (+/-0,0 %), für größere Ladeneinheiten wurde ein leichtes Minus von 1,2 % ermittelt. Die deutlichsten Abschlüsse vermeldete die Frankenmetropole Nürnberg (-3,0 % für beide Laden-

größen). Im Schnitt der untersuchten Mittelstädte lag der Preisrückgang im 1a-Geschäftskern sowohl für kleinere als auch für größere Läden bei -1,2 %.

Entwicklungen am Büroimmobilienmarkt

Die anhaltend schwache wirtschaftliche Entwicklung sowie Unsicherheiten bezüglich der künftigen Geschäftslage dämpfen die Büroflächennachfrage im Frühjahr 2025 weiterhin erheblich. Der Büroflächenbedarf sowie die Anforderungen an Büros haben sich zudem in den letzten Jahren maßgeblich verändert. Durch Homeoffice-Regelungen sowie neue Arbeitsformen wie eine Vier-Tage-Woche werden tendenziell kleinere Flächen benötigt. Der Fokus der Nachfrage liegt auf modernen, gut gelegenen Flächen, die durch hohe Standards bezüglich Qualität, Nachhaltigkeit sowie Energieeffizienz überzeugen.

Die **bayerische Landeshauptstadt München** baut ihre Position als weltweit führender Hightech-Standort derweil aus. Große Technologiekonzerne wie Apple und Google, die in München bereits ihre Deutschlandzentralen betreiben, vergrößern sich weiter. Anfang 2025 kündigte das US-amerikanische Softwareunternehmen Open AI, hinter dem der beliebte Chatbot ChatGPT steht, sein erstes deutsches Büro in München an. Zudem wurde bekannt, dass das Videoportal TikTok, das vom chinesischen Unternehmen ByteDance betrieben wird und am 31. März mit seinem Online-Shop auch hierzulande startete, mit seiner deutschen Zentrale für den neuen TikTok-Shop in die bayerische Landeshauptstadt ziehen wird.

Im Halbjahresvergleich Herbst 2024 zu Frühjahr 2025 stieg das Mietpreisniveau bei Neuvermietungen (guter Nutzungswert) in der begehrten Münchner City A-Lage innerhalb des Altstadtrings deutlich um +11,1 % an. Im 5-Jahresvergleich gegenüber Frühjahr 2020 wuchs das Preisniveau in dieser absoluten Top-Lage, aller Krisen zum Trotz, sogar um rund +45 %. In der City B-Lage innerhalb des mittleren Rings stiegen die Preise bis Frühjahr 2025 leicht um +1,5 % (+31 % gegenüber Frühjahr 2020). Auch in den Münchner Suburb- und Peripherie-Lagen wuchsen die Büromieten im aktuellen Untersuchungszeitraum an.

Im **Bayern-Durchschnitt** waren die Büromieten (Neuvermietungen, guter Nutzungswert) im aktuellen Halbjahresvergleich Herbst 2024 zu Frühjahr 2025 mit 2,4 % im Minus. Im Durchschnitt der **bayerischen Großstädte** wurde ein Anstieg von +4,2 % ermittelt, angetrieben insbesondere durch den starken Zuwachs in München. In Würzburg (+6,1 %), Regensburg (+1,5 %) und Erlangen (+0,8 %) kam es ebenso zu Zuwächsen, während die Mieten in Fürth (-1,9 %) etwas nachgaben. Im Durchschnitt der untersuchten **bayerischen Mittelstädte** bewegten sich die Büromieten seitwärts (+/-0,0 %).

„Da derzeit noch großflächig neue Büros auf den Markt kommen, die bereits vor einigen Jahren genehmigt wurden und aktuell schwer zu vermarkten sind, wäre eine denkbare Lösung, diese in Wohnungen umzuwandeln und somit gerade an den akut angespannten Wohnungsmärkten kurzfristig neue Potenziale zu schaffen“, erklärt Prof. Stephan Kippes. „Dies ist in der Regel jedoch angesichts vielfältiger technischer Herausforderungen mit enormen Kosten verbunden und planungsrechtlich schwierig - dennoch sollte es probiert werden.“

Entwicklungen im Investment-Bereich in München

Nachdem sich die Inflation ab 2024 auf deutlich niedrigerem Niveau stabilisiert hat, konnten die Währungshüter der EZB den Leitzins ab Sommer 2024 sukzessive wieder nach unten korrigieren mit dem Ziel, die Wirtschaft anzukurbeln und die Investitionsbereitschaft zu erhöhen. Anfang März 2025 wurde der Hauptrefinanzierungssatz unter Umständen vorläufig letztmalig auf 2,65 % herabgesetzt. Auch die Zinshöhe für Wohnungsbaukredite hat damit einhergehend im Zeitverlauf etwas nachgegeben und für etwas mehr Vertrauen bei Investoren gesorgt.

Für die kommende EZB-Zinsentscheidung Mitte April 2025 erwarten viele Ökonomen erst einmal eine Zinspause. In einem wirtschaftlich und politisch unsicheren Umfeld besteht die Sorge, dass angesichts weiterer Zölle der neuen US-Regierung sowie einer wachsenden Verschuldung der EU-Staaten, angetrieben durch steigende Militärausgaben, die Inflation wieder angeheizt wird. Dies könnte sich wiederum auf die Leitzinspolitik im Euroraum auswirken. Nach Bekanntwerden des geplanten Schuldenpakets durch die wahrscheinlich neue Bundesregierung Anfang März 2025 zeigten sich umgehend erste Auswirkungen an den Finanzmärkten: Im direkten Gefolge der Diskussion um diese massive Verschuldung wuchs zunächst die Rendite der Bundesanleihen beachtlich an, kurz darauf folgte ein spürbarer Anstieg der Hypothekenzinsen, deren Kursverlauf stark mit den Renditen von Bundesanleihen korreliert.

Nach einem sehr schwachen Jahr 2023 hat sich der Immobilieninvestmentmarkt in München seit Anfang 2024 zunehmend erholt. Zu den marktprägenden Deals 2024 im gewerblichen Bereich gehörten der Erwerb der innerstädtischen Einkaufspassage „Fünf Höfe“ in der Theatinerstraße durch das Family Office Athos im Frühjahr sowie des Einkaufszentrums „Passing Arcaden“ durch den Möbelriesen Ikea im Herbst.

Im aktuellen Halbjahresvergleich bis Frühjahr 2025 konnten für die verschiedenen Objekttypen am Münchner Kaufmarkt mit einer wachsenden Nachfrage erstmals seit längerer Zeit wieder Preissteigerungen beobachtet werden. Auch die **Wohnhausmultiplikatoren**, für die zuletzt deutliche Rückgänge ermittelt wurden, stabilisieren sich allmählich: Seit Herbst 2024 entwickelten sich diese mit -1,6 % (Baujahre vor 1950) bzw. -1,7 % (Baujahre nach 1950) nur noch moderat nach unten.

Bei den **Multiplikatoren für gewerbliche Anlageobjekte** konnten im aktuellen Halbjahresvergleich Herbst 2024 zu Frühjahr 2025 für Cityobjekte/Handelsimmobilien sowie für Büroobjekte sogar wieder Zuwächse ermittelt werden.

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