



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 26/12.03.2026

Ladenmieten in Bayern im Herbst 2025: Leichter Aufwärtstrend in Erlangen. Demgegenüber Nürnberg, Würzburg, Regensburg und Ingolstadt mit moderaten Preisabschlägen

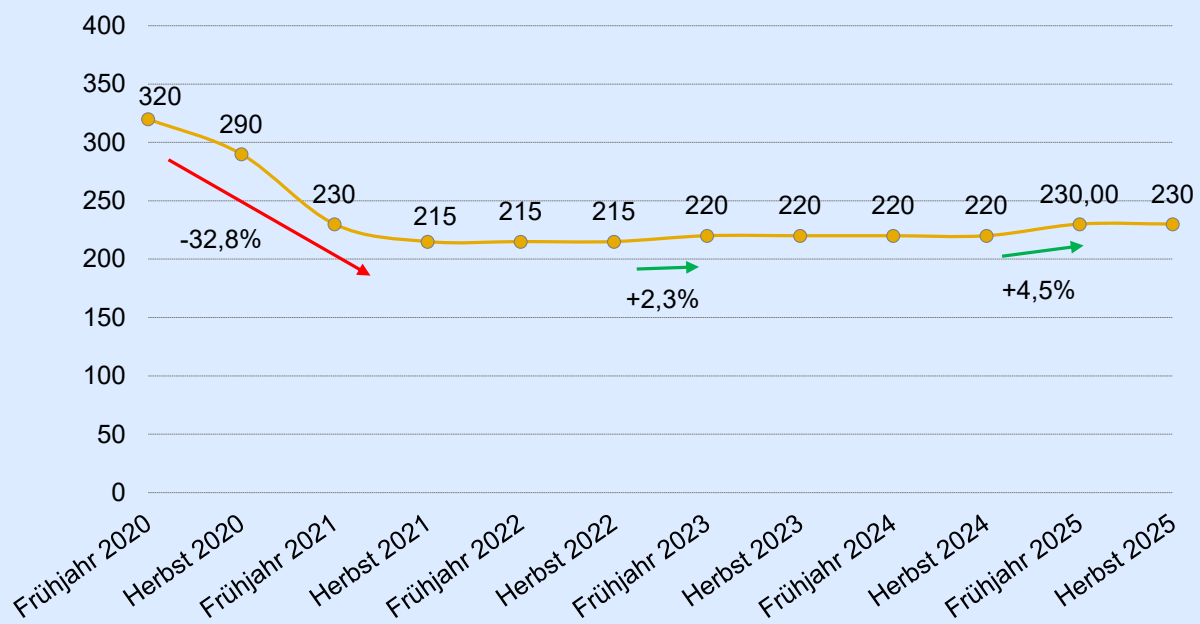
Top-Standort München im Herbst 2025 stabil, nach deutlichem Preiszuwachs in der Vorerhebung und einer Talfahrt in der Corona-Zeit

„Die deutsche Wirtschaft bewegt sich weiterhin in einem sehr schwierigen Marktumfeld, wenngleich für das laufende Jahr 2026 Hoffnung auf einen leichten Aufschwung besteht. Die anhaltende Schwächephase der letzten Jahre mit einer gedämpften Konsumlaune, ein großer Wettbewerbsdruck sowie hohe laufenden Kosten setzen dem stationären Einzelhandel erheblich zu“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Während durch Insolvenzen im deutschen Einzelhandel eine Reihe von Händlern ihre Filialen ganz oder teilweise schließen mussten, sorgen große internationale Einzelhandelsmarken vor allem in den absoluten Top-Lagen der großen Retail-Standorte weiterhin für eine relativ gute Nachfrage nach Einzelhandelsflächen. Die Ladenmieten in den großen Einkaufsmeilen der bayerischen Großstädte hielten sich somit im Jahr 2025, abgesehen von leichten Ab- bzw. Aufschlägen, auf einem relativ stabilen Niveau.“

Für seine Analyse wertete das IVD Marktforschungsinstitut Marktdaten aus der Landeshauptstadt München sowie den weiteren bayerischen Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern aus. Betrachtet wurden die Ladenmieten in den begehrten 1a-Geschäftskernlagen für größere Ladeneinheiten (ca. 150 m² bzw. 200 m² in München). Für München werden die Spitzenmieten abgebildet, für die anderen bayerischen Großstädte die Durchschnittsmieten.

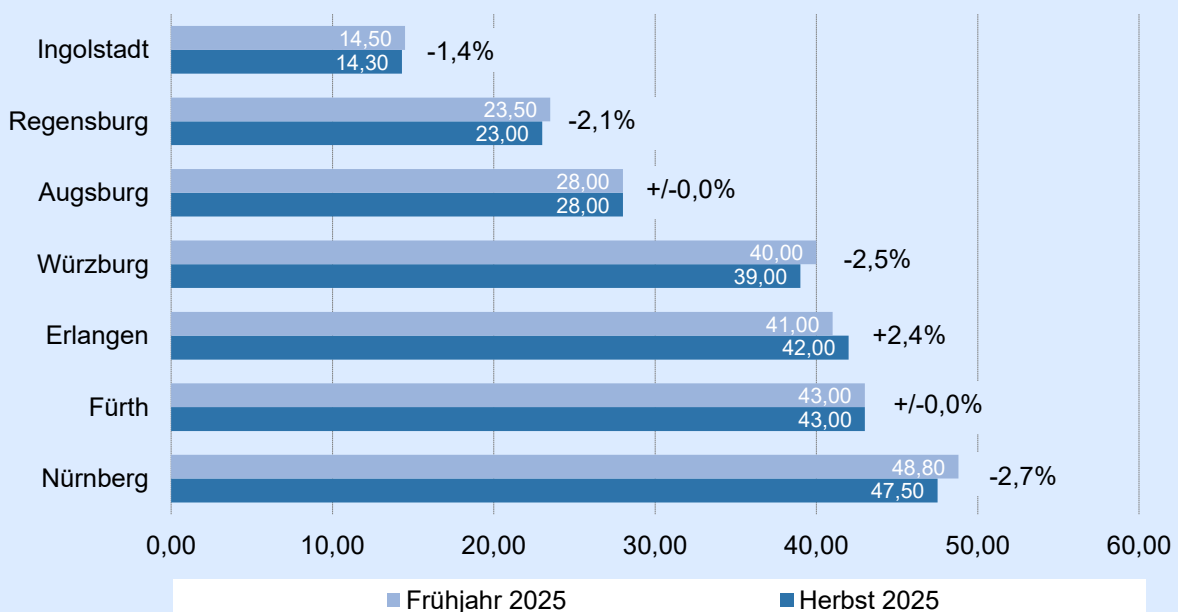
In den Top-Einzelhandelslagen der bayerischen Landeshauptstadt München wurden im Frühjahr 2020, also direkt vor der Corona-Pandemie, für größere Läden Spitzenmieten von 320 €/m² aufgerufen. Bis Herbst 2021 brach das Preisniveau dann krisenbedingt massiv um -32,8 % auf 215 €/m² ein. In der Folgezeit entwickelten sich die Mieten seitwärts mit einem moderaten Aufwärtstrend. Ein spürbarer Preiszuwachs von +4,5 % wurde im Halbjahresvergleich Herbst 2024 bis Frühjahr 2025 ermittelt. Im Herbst 2025 konnten die Spitzenmieten in Höhe von 230 €/m² schließlich bestätigt werden.

Mieten für Ladenlokale im 1a-Geschäftskern in München, größere Läden (ca. 200m²), Preise in €/m², Spitzenwerte



In den Top-Lagen der anderen bayerischen Großstädte entwickelten sich die durchschnittlichen Ladenmieten für größere Geschäfte im Halbjahresvergleich Frühjahr bis Herbst 2025 nicht ganz einheitlich. In Nürnberg, Würzburg, Regensburg und Ingolstadt wurden moderate Preisnachlässe von bis zu -2,7 % ermittelt. Augsburg und Fürth blieben preisstabil, während in Erlangen die Ladenmieten mit +2,4 % leicht nach oben kletterten. Im Durchschnitt der Großstädte (ohne München) lag das Preisniveau im Herbst 2025 um sehr beachtliche rund 35 % niedriger als direkt vor der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020.

Mietpreise für Ladenlokale im 1a-Geschäftskern (ca. 150m²) im Halbjahresvergleich, Durchschnittsmieten in €/m²



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