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 128/24.11.2026**

IVD-Einzelhandelsfluktuations-Studie 2026: München behauptet sich als führender Einzelhandelsstandort; Mixed-Use-Konzepte auf dem Vormarsch

Im Jahresvergleich 15 % Fluktuation am Marienplatz; Quote in der Neuhauser Straße und Kaufingerstraße mit 8 % bzw. 7 % relativ gering. In der Kaufingerstraße 93 % Fluktuation seit 2005

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat die Einzelhandelsfluktuation in zwölf Münchener 1a- und 1b-Einzelhandelslagen im Herbstvergleich 2025 zu 2026 sowie im langfristigen Vergleich 2005/2006 zu 2026 untersucht und die Ergebnisse in einer Online-Pressekonferenz am 24.11.2026 vorgestellt. „Die Attraktivität des Top-Einzelhandelsstandorts München ist ungebrochen hoch. Auch innerhalb des letzten Jahres haben unter anderem mehrere repräsentative Stores großer bekannter Handelsmarken in der bayerischen Landeshauptstadt eröffnet, weitere folgen in den kommenden Monaten“, berichtet Prof Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „An die Stelle großflächiger Einzelhandelsnutzungen über mehrere Etagen treten zunehmend innerstädtische Mixed-Use-Konzepte. Sie verbinden Einzelhandel und Büros, teilweise ergänzt durch Gastronomie und Wohnangebote. Aktuelle Beispiele dafür finden sich am Stachus, in der Neuhauser Straße und in der Rosenstraße. Dabei geht die Entwicklung dahin, die Einzelhandelsnutzung vertikal deutlich zu komprimieren und auf die unteren Geschosse zu konzentrieren.“

München gehört im nationalen als auch im internationalen Vergleich zu den bedeutenden Einzelhandelsstandorten. Die hohe Kaufkraft in der Stadt und ihrem Umland sowie die hohen Passantenfrequenzen und Besucherzahlen im Tourismus tragen auch in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld zu einer relativen Stabilität des Münchner Einzelhandels bei.

Ausgewählte Entwicklungen in den Einkaufsstraßen

Die in der aktuellen Studie vorgestellten Ergebnisse basieren auf einer Vor-Ort-Sichtung des Ladenbesatzes in den Münchner 1a- und 1b-Einzelhandelslagen, die im Herbst 2026 stattfand. Die IVD-Fluktuationsquote gibt den Anteil der Veränderungen gemessen an der jeweiligen Gesamtzahl der Läden wieder, der im langfristigen Zeitraum 2005/2006 zu 2026 bzw. im Herbstvergleich 2025 zu 2026 registriert wurde.

In der **Kaufingerstraße,** die als die Münchner Top-Einkaufsmeile mit der höchsten Passanten-Frequenz gilt, wurde in der langfristigen Betrachtung 2005/2006 zu 2026 mit 93 % der höchste IVD-Fluktuationsquotient ermittelt. Das bedeutet, in 93 % der dortigen Ladeneinheiten fand über die Jahre hinweg mindestens ein Mieterwechsel statt. Im aktuellen Herbstvergleich 2025 zu 2026 lag der Fluktuationsquotient bei 7 %. Bei insgesamt 27 Ladeneinheiten kam es lediglich zu zwei Veränderungen.

Im Oktober 2026 hat das niederländische Kosmetikunternehmen Rituals in der Hausnummer 14 seinen neuen Münchner Flagship-Store eröffnet. Eine Besonderheit ist die integrierte Mind Oasis, die einen eigenen Wellness-Bereich mit diversen Entspannungsangeboten beherbergt. Die frühere Rituals-Filiale in der Kaufingerstraße 5 hat mittlerweile geschlossen.

Die **Neuhauser Straße** bildet die zweite große Einkaufsmeile in der belebten Münchner Fußgängerzone zwischen Stachus und Marienplatz. Mit einem Fluktuationsquotienten von 71 % im langfristigen Vergleich 2005/2006 zu 2026 kam es insgesamt zu spürbar weniger Veränderungen als in der Kaufingerstraße. Gerade am Stachus zählen das Spielwarenhaus Obletter, der Buchhändler Hugendubel und das dortige McDonald’s-Restaurant, das ab Januar wegen Umbauarbeiten für mehrere Monate schließt, zu den langjährig etablierten und bekannten Adressen. Bei 65 Ladeneinheiten lag der Fluktuationsquotient in der Neuhauser Straße im aktuellen Herbstvergleich 2025 zu 2026 bei 8 %.

Nach mehr als 25 Jahren schloss die Elektronikfachmarktkette Saturn im September 2026 ihre Filiale in der Neuhauser Straße – den letzten verbliebenen Standort in Bayern. Bereits im November wurde das Geschäft nach einigen Umbauarbeiten unter der Marke MediaMarkt wiedereröffnet. Die MediaMarktSaturn Retail Group, die lange Zeit mit den beiden Namen MediaMarkt und Saturn auf eine Zwei-Marken-Strategie setzte, konzentriert sich zunehmend auf MediaMarkt als die konzernweit stärkere und bekanntere Marke. Der chinesische Handelskonzern JD.com hat unterdessen die Übernahme des Elektronikhändlers Ceconomy, zu dem MediaMarkt und Saturn gehören, im November 2026 abgeschlossen. Trotz des Eigentümerwechsels soll es in Deutschland zunächst zu keinen Filialschließungen kommen.

Nach dem Stillstand infolge der Signa-Insolvenz wurde die Alte Akademie inzwischen von einer Projektgesellschaft der OPES Immobilien Gruppe übernommen. Gemeinsam mit der Hammer AG sollen die Arbeiten an dem gemischt genutzten Quartier nun auf Grundlage der bisherigen Planung fortgesetzt und bis 2029 abgeschlossen werden. Die Bauarbeiten wurden inzwischen wieder aufgenommen.

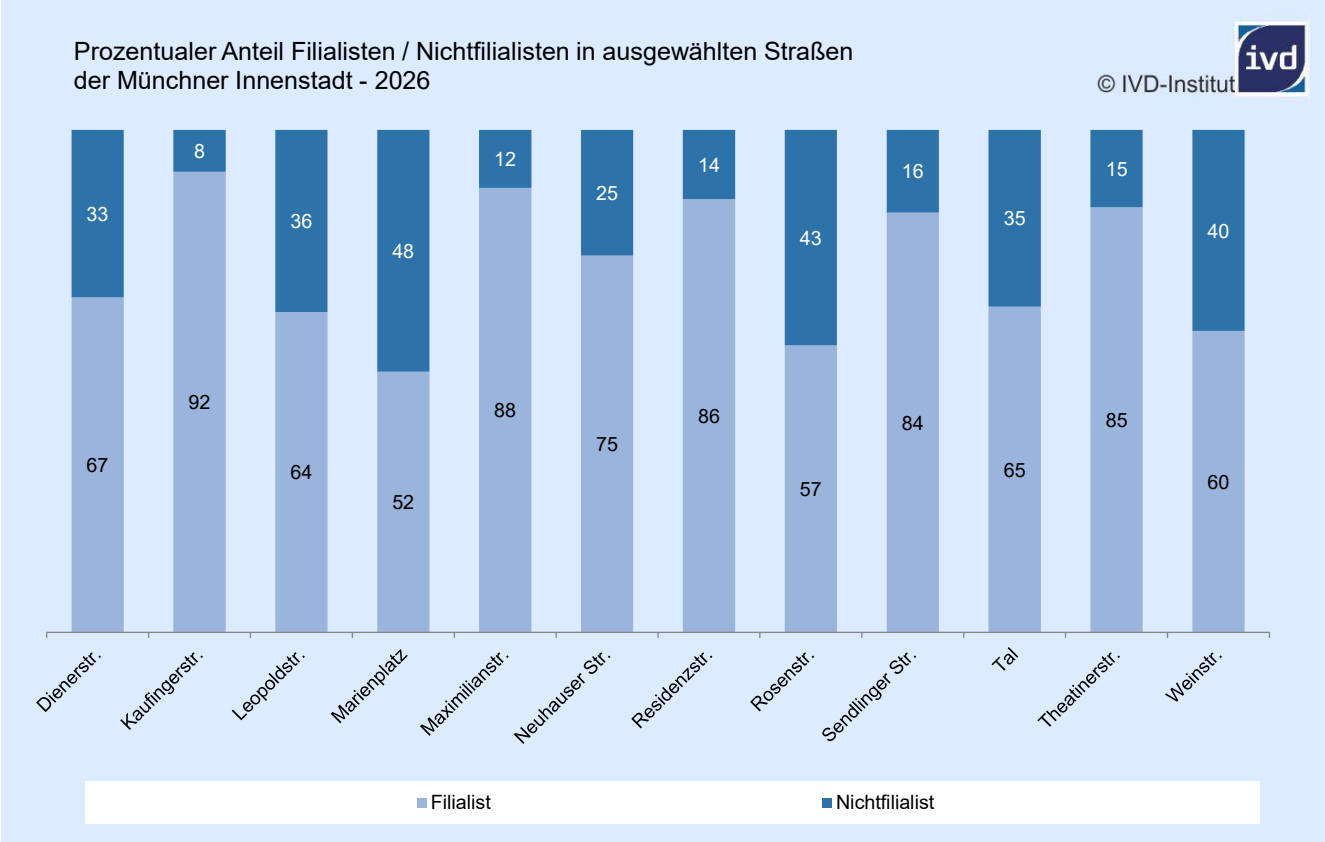
Die **Sendlinger Straße** wurde bis Ende 2019 vollständig in eine Fußgängerzone umgewandelt. Die Neugestaltung mit gastronomischen Außenbereichen und zusätzlichen Sitzmöglichkeiten hat die Aufenthaltsqualität spürbar verbessert. Dennoch erreicht die Straße bislang nicht die Bedeutung einer klassischen 1a-Geschäftslage wie die Neuhauser Straße und die Kaufingerstraße. Grundsätzlich ist eine derartige Lageveränderung ein Prozess, der üblicherweise sehr lange dauert.

Bei der IVD-Passantenfrequenz-Zählung im Sommer 2026 konnte die Sendlinger Straße gegenüber der Top-Einkaufsmeile Kaufingerstraße, die traditionell das höchste Passantenaufkommen Münchens verzeichnet, zwar deutlich aufholen. Ob

sich daraus ein langfristiger Trend entwickelt oder der Zuwachs auf kurzfristige Einflüsse zurückzuführen ist, bleibt jedoch abzuwarten.

In den Jahren nach der Umwandlung in eine Fußgängerzone wies die Sendlinger Straße im Vergleich zur Neuhauser Straße und zur Kaufingerstraße eine höhere Fluktuationsquote auf. Entsprechend häufig kam es zu Veränderungen im Ladenbesatz. Im aktuellen Herbstvergleich 2025 zu 2026 fiel die Fluktuation jedoch deutlich geringer aus: Bei einem Bestand von 85 Geschäften lag der IVD-Fluktuationsquotient bei lediglich 6 %. Damit zeigte sich die Sendlinger Straße im Vergleich zu den Vorjahren deutlich stabiler.

Die meisten Mieterwechsel in der Sendlinger Straße entfallen erfahrungsgemäß auf die Kategorie „Fashion/Accessoires/Beauty“. Seit Frühjahr 2026 betreibt die internationale Kosmetik- und Beautykette Sephora ihren ersten eigenen Münchner Store in der beliebten Einkaufsstraße. Neu in der Sendlinger Straße ist auch die bekannte norwegische Outdoormarke Helly Hansen, die hier im Sommer 2026 ihre deutschlandweit erste Filiale eröffnete.



Am zentralen Münchner **Marienplatz** lag die Fluktuationsquote im Langzeitvergleich 2005/2006 zu 2026 mit 50 % unter den untersuchten Straßen am niedrigsten – gleichauf mit der Rosenstraße. Im aktuellen Herbstvergleich 2025 zu 2026 lag der Quotient mit 15 % vergleichsweise hoch. Es gibt aktuell 30 Geschäftseinheiten.

Die erneute Insolvenz des Herrenausstatters Wormland hatte Anfang 2026 auch Auswirkungen auf den Münchner Standort am Marienplatz. Die Filiale, die als Flaggschiff des Unternehmens galt, schloss Ende Januar dauerhaft. Als wesentlicher Belastungsfaktor galten die hohen Mietkosten. Während der IVD-Sichtung befanden sich die prominenten Einzelhandelsflächen im Umbau: Der Schweizer Schokoladen-

hersteller Lindt wird hier zeitnah seinen neuen Flagship-Store eröffnen. Das Nespresso House empfängt am Marienplatz bereits seit Sommer 2025 seine Kundschaft. Damit sind repräsentative Ladenkonzepte längst nicht mehr auf die Bereiche Fashion, Accessoires und Beauty beschränkt, sondern gewinnen auch im Genussmittelbereich an Bedeutung.

Mit dem Ratskeller verlor der Marienplatz Ende 2025 einen weiteren traditionsreichen Anziehungspunkt. Nach rund 150 Jahren Wirtshausbetrieb schloss das Lokal in den Gewölberäumen des Münchner Rathauses seine Türen. Bis zur ab 2032 geplanten Generalsanierung des Rathauses prüft die Stadt Möglichkeiten einer Zwischennutzung im Veranstaltungs- oder Gastronomiebereich.

Im Herbstvergleich 2025 zu 2026 gab es in der **Rosenstraße** keine Veränderungen im Ladenbesatz. Die direkt vom Marienplatz in Richtung Sendlinger Straße verlaufende Straße verfügt allerdings lediglich über acht Ladeneinheiten. Dazu zählen unter anderem das Sporthaus Schuster und ein großer Apple Store.

Auf dem ehemaligen Grundstück des Kaut-Bullinger-Hauses entsteht mit „ROSE 8“ ein Büro- und Geschäftshaus, das Einzelhandel und Büros kombiniert. Damit reiht sich das Projekt in den Trend zu gemischt genutzten Innenstadtimmobilien ein: Während das „HERZOG MAX“ am Stachus bereits fertiggestellt ist, befindet sich die Umgestaltung der Alten Akademie in der Neuhauser Straße in der Umsetzung. Der ursprünglich ausschließlich online tätige Parfüm- und Beautyhändler Flaconi plant, im „ROSE 8“ Ende 2026 seinen ersten stationären Flagship-Store zu eröffnen. Der Schritt verdeutlicht, dass auch stark onlineorientierte Anbieter den stationären Handel weiterhin als Ergänzung zum Onlinegeschäft nutzen und auf die Attraktivität der Münchner Innenstadt setzen.

Darüber hinaus analysierte das IVD-Institut die Fluktuation im Einzelhandelsbesatz der Dienerstraße, Leopoldstraße, Maximilianstraße, Residenzstraße, Theatinerstraße, Weinstraße sowie des Tals. Die ausführlichen Ergebnisse zu allen Straßen sind im Einzelhandelsfluktuations-Report München 2026 zu finden.

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

Folgen Sie uns gerne auf Facebook und Instagram