



16. Januar 2024

PRESSEMITTEILUNG

COMFORT Insight München 2024: Deutschlands Top-Einkaufsmetropole glänzt mit Bestwerten in allen Kategorien

Der Einzelhandelsspezialist COMFORT hat in Kooperation mit der CIMA Beratung + Management GmbH und unter Federführung von Björn Gottschling auf Seiten von COMFORT sowie Olaf Petersen für die CIMA mit „Insight München“ einen neuen Report über die Marktlage für Einzelhandelsimmobilien in den Top-Lagen der bayrischen Einkaufsmetropole vorgelegt. Die Reihe wird für weitere deutsche Einzelhandelsmetropolen fortgesetzt und soll für mehr Transparenz in einem Markt sorgen, dessen Datenlage vor dem Hintergrund und den Auswirkungen von Corona-Krise, den Kriegen in der Ukraine sowie im Nahen Osten und der Zinswende zuletzt deutlich zu wünschen übrig ließ. Entsprechend verunsichert agierten die Marktteilnehmer.

Die Lage im Einzelhandel

Der Einzelhandel hat sich aus den vorgenannten Gründen auch 2023 in einem ausgesprochen herausfordernden Umfeld bewegt. Nachholbedürfnisse aus den Corona-Zeiten (Reisen, Events) sowie Inflation und hohe Mieten haben die Konsumausgaben der Verbraucher verstärkt in die Bereiche Dienstleistungen und Wohnen gelenkt. Immerhin profitiert der Einzelhandel gerade in den Metropolen von den gegenüber den Corona-Jahren deutlich angestiegenen Touristenzahlen und -übernachtungen, die sich teilweise wieder in der Größenordnung der einstigen Höchstniveaus bewegen.

Insgesamt präsentiert sich die Konsumstimmung der Verbraucher auf einem negativen und im langfristigen Vergleich außerordentlich niedrigen Niveau. Eine von historischen Tiefstwerten kommende Aufwärtsbewegung der Konsumlaune im ersten Halbjahr 2023 ist in den letzten Monaten zum Stillstand gekommen und hat sich zuletzt wieder etwas verschlechtert. Der November-Wert des Jahres 2023 von -28,5 liegt nunmehr erneut auf dem Niveau zu Beginn der Corona-Pandemie im ersten Halbjahr 2020.

München

Die bayerische Landeshauptstadt ist die drittgrößte Stadt Deutschlands und spielt nicht nur in Sachen Fußball in der Champions League: Sie zählt gemeinsam mit ihrem Umland auch zu den am stärksten prosperierenden Wirtschaftsräumen in ganz Europa. Für den Einzelhandel, so Olaf Petersen, Einzelhandelsimmobilienexperte der CIMA, von hoher Bedeutung sei die im Metropolenvergleich außerordentlich hohe Einzelhandelskaufkraft der Münchner von rund 125 (Bundesdurchschnitt = 100). Zudem präsentiere sich München nach Überwindung der Corona-Krise wieder als absoluter Hot Spot für auswärtige Besucher und

Touristen. Die in 2022 ermittelten Übernachtungen von mehr als 16 Millionen Touristen wirkten für den ohnehin starken innerstädtischen Einzelhandel als zusätzlicher „Turbo“.

Einzelhandel in München

Als Shopping-Metropole nimmt München im deutschen wie im europäischen Vergleich einen absoluten Spitzenplatz ein. Und dies mit einem klar definierten Fokus auf die Innenstadt. Diese stellt mit rund 460.000 m² Verkaufsfläche die größte zusammenhängende Einzelhandelsdestination in ganz Deutschland dar. Gleichzeitig gilt sie mit einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von ca. 6.000 EUR/m² als die leistungsstärkste Innenstadt bundesweit. Insgesamt werden in der Münchner City rund 2,75 Milliarden EUR pro Jahr umgesetzt.

Dabei reflektiert der Münchner Einzelhandel auf ein weiträumiges und wohlhabendes Einzugsgebiet mit stabilen Einkaufsbeziehungen in das Umland. Allein jenseits des Stadtgebiets leben hier noch einmal etwa 1,7 Millionen Einwohner. Die herausragenden Münchner Einzelhandelsdaten resultieren nicht zuletzt aus der langjährigen gezielten Stadtplanung und dem Zentrenkonzept. Trotz einer Gesamt-Verkaufsflächenausstattung von knapp 1,9 Millionen m² ist für die bayerische Landeshauptstadt im Metropolenvergleich eindeutig eine relative Knappheit an Verkaufsfläche zu konstatieren. So liegt die Münchner Verkaufsflächenausstattung pro Kopf der Bevölkerung bei lediglich rund 1,3 m² und damit am unteren Ende der deutschen Einkaufsmetropolen.

Investment-Markt

Die Zahl der Transaktionen für Immobilien hat sich nach Zinswende merklich reduziert. Dies gilt auch für Handelsimmobilien. Erstmals seit 2014 wurde in 2022 bundesweit nur ein Transaktionsvolumen von nur 9 Mrd. EUR realisiert. Auch in 2023 blieb der Markt rückläufig und lag für das Gesamtjahr lediglich in einer Größenordnung von gut 5 Milliarden EUR. Das sind mehr als 30 % weniger als im Vorjahr 2022.

„In diesem Kontext“, beschreibt Björn Gottschling, geschäftsführender Gesellschafter und Investmentexperte der COMFORT Berlin GmbH, die Situation, „haben sich auch die Kaufpreise für Handelsimmobilien signifikant nach unten bewegt.“ Waren zuvor ab 2011 im Zuge der zinsinduzierten Immobilienhausse die Kaufpreiskriterien für innerstädtische Geschäftshäuser deutlich angestiegen und in den Metropolen bis etwa 2021 noch weitgehend stabil, sind sie seitdem deutlich unter Druck geraten.

Derzeit seien nach Gottschlings Beobachtung vor allem opportunistische und eigenkapitalstarke Investoren sowie Eigennutzer im Ankauf unterwegs. „Bei vielen Eigentümern stehen die Immobilien mit viel höheren Verkehrswerten in den Büchern als der Markt derzeit abbildet, so dass von daher auch wenig Angebot dem Markt zur Verfügung gestellt wird. Wer nicht muss, hält sich hier bis auf weiteres zurück.“

Allerdings geraten einige Investoren, die in den letzten Jahren Immobilien zu Höchstpreisen zur Weiterentwicklung erworben haben, zunehmend unter Druck. Da sich die Mieten und Finanzierungskosten nicht wie einst erwartet entwickeln und viele Entwicklungsprozesse sich im Zuge von Corona verzögert haben, stehen gerade viele Projektentwickler vor Problemen.

Vor diesem Hintergrund haben sich die Kaufpreise in den absoluten Toplagen auch in München nach unten bewegt. Sie rangieren aber nach wie vor an der absoluten Spitze in ganz Deutschland. Im Gefüge ganz oben liegen die Luxuslage Maximilianstraße / Perusastraße knapp vor der Top-Einkaufsmeile Kaufingerstraße / Neuhauser Straße / Marienplatz. Hier werden für herausragende Objekte mit nachhaltigem Mietniveau immer noch Kaufpreiskriterien von rund dem 35-fachen der Jahresmiete verlangt. Aber auch

Residenzstraße, Dienerstraße, Weinstraße, Theatinerstraße, Rosenstraße oder die Sendlinger Straße und gute Stadtteillagen wie Leopoldstraße und die Hohenzollernstraße sind aus Investorensicht interessant.

Hinsichtlich konkreter Deals ragt in der jüngeren Vergangenheit eine Transaktion im Münchner Stadtgebiet heraus. So erwarben zwei Fonds der ECE und der Generali das Einkaufszentrum PEP in Neuperlach für einen Preis von rd. 530 Mio. EUR von dem amerikanischen TIAA-CREF-Fonds.

Vermietungsmarkt

„Der Vermietungsmarkt nimmt nach dem Einbruch im Zuge der Corona-Krise seit Mitte 2021 wieder deutlich an Fahrt auf,“ sagt Jan Wetzel, Prokurist und Vermietungsexperte der COMFORT Berlin GmbH. Den Hintergrund bildet auf Mieterseite ein wieder deutlich gewachsenes Vertrauen in die Marktstabilität und die eigenen Geschäftsmöglichkeiten. So expandieren deutlich mehr Einzelhändler und Gastro-Formate oder optimieren ihre Standorte. Erfreulicherweise gilt dies auch wieder vermehrt für den Textilbereich als einer der traditionellen Innenstadt-Kernbranchen. Zudem werden auch auf Eigentümerseite die aktuellen Marktrealitäten zunehmend anerkannt. Die Mieten werden nicht mehr ohne weiteres auf das Vor-Corona-Niveau zurückkehren. In dieser Gemengelage ist eine wachsende Zahl von Abschlüssen und in der Folge auch klare Stabilisierung der Mieten festzustellen, die für einzelne Lagen auch wieder zulegen.

Der Marienplatz, die Neuhauser Straße und die Kaufinger Straße sind nicht nur die meistbesuchten Einkaufslagen der Münchner Innenstadt, sondern führen auch das bundesweite Ranking an. Laut hystreet.com wurden samstags durchschnittlich rd. 13.000 Passanten in der besten Stunde ermittelt. Die Top-Mieten bewegen sich für kleinere Flächen zwischen 320 - 400 EUR / m² und liegen damit auf dem Niveau der Bundeshauptstadt Berlin entlang des Kurfürstendamms und der Tauentzienstraße.

Bezogen auf die Münchner Pole-Position was die Mieten angeht, wurden diese Top-Lagen seit der Corona-Krise durch den Luxus-Bereich an der Maximilianstraße und der Perusastraße abgelöst. Bekannt als der ‚Place to be‘ für die Flagship-Stores der internationalen und renommierten Luxuslabels werden hier mit 340-420 EUR / m² die aktuell höchsten Einzelhandelsmieten Deutschlands erzielt.

Als weitere innerstädtische 1A-Lagen gelten Theatiner-, Wein-, Maffei- und Rosenstraße als gefragte Premium-Lagen, die Residenz- und Dienerstraße als bürgerliche Einkaufslagen mit hohem Anspruch, die Sendlinger Straße, die sich in den letzten Jahren ausgesprochen positiv entwickelt hat, die Verlängerung des Marienplatzes Tal sowie die Briener Straße mit ihrem Quartier.

Für all diese Einkaufslagen bietet COMFORT mit dem Insight München, der auf Wunsch als pdf kostenlos angefordert werden kann, detaillierte Informationen über Mietpreise für Ladenlokale verschiedener Größen, aktuelle Entwicklungen sowie Passantenfrequenzen.

COMFORT ist seit der Gründung im Jahr 1979 und damit seit mehr als 40 Jahren auf die Vermittlung von Geschäftshäusern und Ladenlokalen in den 1A-Lagen in Deutschland, Österreich und der Schweiz ebenso spezialisiert wie auf die Vermittlung von Geschäftshäusern, Fachmärkten und Warenhäusern. In den vergangenen zehn Jahren vermittelte COMFORT mehr als 500.000 m² Retailfläche und konnte seit dem Jahr 2010 Handelsimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von mehr als 10 Milliarden Euro erfolgreich vermarkten.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Ralf Bettges, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, unter der Rufnummer +49 172 233 73 90 gerne zur Verfügung.

Abdruck honorarfrei, Belegexemplar erbeten.