



15. Dezember 2025

# PRESSEMITTEILUNG

## COMFORT Insight München 2025: Bayerische Metropole mit Strahlkraft

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 weiteren Report über die Marktlage für Einzelhandelsimmobilien in den Top-Lagen deutscher Einkaufsmetropolen vorgelegt. Die Reihe wird für weitere deutsche Einzelhandelsmetropolen fortgesetzt und sorgt für mehr Transparenz in einem Markt, dessen Datenlage zuletzt etwas zu wünschen übrigließ.

### Die Lage im Einzelhandel

„Das Konsumklima der Verbraucher bewegt sich nach den Zahlen der GfK für den November 2025 mit -24,1 nach wie vor im deutlich negativen Bereich,“ sagt Olaf Petersen, Einzelhandelsimmobilienexperte der CIMA. Jedoch habe die allgemeine Umsatzentwicklung des Einzelhandels etwas besser Tritt gefunden. Laut Angaben des Statistischen Bundesamtes erzielte die gesamte Branche nach den vorliegenden Daten für das erste Dreiviertel des Jahres (Januar-September) ein Plus von 3,6 % nominal bzw. real + 2,5 %. Hierbei sei allerdings zu berücksichtigen, dass der Internet- und Versandhandel mit einem Plus von mehr als 11 % deutlich überdurchschnittlich performte. Im Gefolge einer gewissen Konsolidierung nach der Corona-Hausse in den Jahren 2020/21 komme die Branche nunmehr offensichtlich wieder in die Erfolgsspur zurück.

### München

München nimmt sowohl national als auch international eine herausragende Rolle in Politik, Wirtschaft, Kultur und Sport ein. Die bayerische Landeshauptstadt, zugleich die drittgrößte Stadt Deutschlands, gehört nicht nur im Fußball mit dem FC Bayern zur „Champions League“, sondern zählt auch mit ihrem gesamten Ballungsraum zu den wirtschaftlich dynamischsten Regionen Europas.

Nahezu alle Rahmenbedingungen sind exzellent: Die Einwohnerzahl wächst kontinuierlich und steuert auf rund 1,8 Millionen bis 2030 zu. Global agierende DAX-Konzerne wie Allianz, BMW, Münchner Rück und Siemens prägen den Standort ebenso wie eine erstklassige Infrastruktur. Ergänzt wird dieses Profil durch ein hohes Maß an öffentlicher Sicherheit sowie eine überdurchschnittliche Lebens-, Umwelt- und Freizeitqualität.

Ein weiterer Erfolgsfaktor ist die überdurchschnittliche Kaufkraft der Münchner Bevölkerung: Mit einem Indexwert von rund 126 (lt. MB Research) liegt sie weit über dem

Bundesdurchschnitt (100). Nach der Pandemie hat sich München zudem wieder zu einem echten Publikumsmagneten entwickelt: Mit nahezu 20 Mio. Übernachtungen im Jahr 2024 – darunter ein hoher Anteil internationaler Gäste – wurde ein historischer Rekord erreicht.

### **Einzelhandel in München**

Im Einzelhandel nimmt München bundes- und europaweit eine Spitzenposition ein – mit klarem Fokus auf die Innenstadt. Diese verfügt über gut 410.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ist damit die größte zusammenhängende Einzelhandelsdestination Deutschlands mit einer herausragenden Leistungsstärke.

Insgesamt werden in der Münchner City jährlich etwa 2,91 Milliarden EUR umgesetzt. Die kompakte Struktur der Innenstadt und die klar definierten Handelslagen sorgen für eine hohe Besucherfreundlichkeit und begünstigen den wirtschaftlichen Erfolg. Dies ist nicht zuletzt das Ergebnis der langfristig geplanten Stadtentwicklung in München.

Durch ihre attraktive Lage und die exzellente Verkehrsanbindung bedient die Münchner City ein wohlhabendes und weitreichendes Einzugsgebiet mit rund 1,7 Millionen Einwohnern über die eigene Stadtgrenze hinaus. Trotz einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1,9 Millionen m<sup>2</sup> herrscht in München im Vergleich zu anderen Metropolen eine relative Knappheit an Flächen: Mit etwa 1,2 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner weist die Stadt die niedrigste Kennzahl unter den sechs deutschen Immobilienhochburgen auf.

### **Investment-Markt**

Nach der Ende 2021 eingeläuteten Zinswende und in Folge weiterer negativer externer Faktoren wie dem Ukraine-Krieg, hoher Inflation sowie der gesamtwirtschaftlichen Rezession hat sich das Marktvolumen im deutschen Immobilien-Investmentmarkt nachhaltig reduziert. Dies gilt auch für die Assetklasse der Handelsimmobilien. Lag das Transaktionsvolumen in den guten Jahren im Trend bei mehr als 10 Mrd. EUR p.a., bewegt sich der Markt seit 2023 auf einem erheblich niedrigeren Niveau. Ausgehend von den hier noch erreichten rund 5 Mrd. EUR konnte der Einbruch zwischenzeitlich immerhin gestoppt werden. Im 1. Halbjahr 2025 wurde ein Niveau von knapp 3 Mrd. EUR erreicht.

Gegenüber den Werten der Top-Dekade haben sich auch die Kaufpreise für Handelsimmobilien signifikant nach unten bewegt. „Waren ab 2011 infolge des ‘billigen Geldes’ die Kaufpreisfaktoren für innerstädtische Geschäftshäuser bei allen Stadtgrößen bis Ende des vergangenen Jahrzehnts deutlich angestiegen und in den Metropolen bis etwa 2021 noch in etwa stabil“, beschreibt Björn Gottschling, geschäftsführender Gesellschafter und Investmentexperte der COMFORT Berlin GmbH, „liegen diese heute übergreifend spürbar niedriger“. So habe sich die allgemeine Marktnachfrage insbesondere aufgrund veränderter Finanzierungsbedingungen wie auch hoher Baukosten gegenüber den Hausse-Zeiten deutlich reduziert. Zudem hätten viele Eigentümer ihre Assets noch mit viel höheren Verkehrswerten in ihren Büchern stehen als aktuell erzielt werden könnten, so dass von daher dem Markt auch weniger Angebot zur Verfügung stehe.

Als Sondereffekt werden durch die Abwicklung von Insolvenzen der verschiedenen SIGNA- und anderer Gesellschaften dem Markt aktuell sukzessive Objekte und Projekte in Toplagen deutscher Metropolen zugeführt. In 2024 prägten Großtransaktionen das Geschehen. In diesem Kontext stellte München mit der Maximilianstraße 12–14, dem Quartier FÜNFHÖFE und den Pasing Arcaden eine echte Top-Destination dar. In 2025 stellt es sich das Marktgeschehen bislang kleinteiliger dar. Als eine Besonderheit traten vermehrt Kommunen als Käufer auf, insbesondere im Warenhaussegment: In Städten wie Düsseldorf, Hanau, Nürnberg, Neuss, Leverkusen oder Hamburg-Harburg wurden Objekte von der öffentlichen Hand übernommen. Ziel ist es, durch Umnutzungskonzepte – vor allem Mixed-Use-Ansätze – einer drohenden strukturellen Leerstandsproblematik entgegenzuwirken und die

Attraktivität der Innenstädte zu stärken. Darüber hinaus zeigten auch lebensmittelgeankerte Fachmarktportfolios, Fachmarktzentren und Lebensmittler, überwiegend an dezentralen Standorten, wieder eine wachsende Nachfrage. Dies hat sich bisher in 2025 fortgesetzt.

Die Münchener Kaufpreise rangieren hierzulande nach wie vor an der absoluten Spitze. Zwar haben sich die Kaufpreise ausgehend von den historischen Höchstniveaus sukzessive nach unten bewegt. Im Gefüge ganz oben liegen hier die Luxuslage Maximilianstraße / Perusastraße knapp vor der Top-Einkaufsmeile Neuhauser Straße / Kaufingerstraße / Marienplatz. Hier werden für herausragende Objekte mit nachhaltigem Mietniveau immer noch Kaufpreisfaktoren von oberhalb des 30-fachen der Jahresmiete verlangt. Aber auch Residenzstraße / Dienerstraße, Theatinerstraße / Weinstraße / Maffeistraße / Rosenstraße oder die Sendlinger Straße und gute Stadtteillagen wie Leopoldstraße / Hohenzollernstraße sind aus Investorensicht weiter interessant.

### **Top-Deals in München**

Hinsichtlich konkreter Deals aus der jüngeren Vergangenheit in München ist neben den großen 2024er Verkäufen die Kaufingerstraße 7 zu erwähnen, die ein Family Office von einer Erbgemeinschaft erworben hat. Ebenfalls zu erwähnen sind der Verkauf der Liegenschaft Neuhauser Straße 47 im Jahr 2024 an einen Münchner Projektentwickler sowie die jüngsten Transaktionen des Sporthauses Schuster in der Rosenstraße 3-5 und der Liegenschaft Rosenstraße 8 und des Hirmer Stammhauses Kaufinger Straße 28 jeweils an einen lokalen Privatinvestor. Unter dem Strich zeigt sich damit die Attraktivität des Münchner Investmentmarktes durch überdurchschnittlich viele und große Transaktionen.

### **Vermietungsmarkt**

„Im Unterschied zur allgemeinen Entwicklung auf dem Investmentmarkt für Handelsimmobilien hat der zuvor zeitweise eingebrochene Vermietungsmarkt seit Mitte 2021 wieder deutlich an Fahrt aufgenommen“, sagt Jan Wetzel, Prokurist der COMFORT Berlin GmbH. 2024 wurde ein Vermietungsergebnis von deutschlandweit sehr beachtlichen rund 500.000 m<sup>2</sup> erzielt. Den Hintergrund bildet das auf Mieterseite wieder stark gewachsene Vertrauen in die Marktstabilität und mehr Vertrauen in die eigenen Geschäftsmöglichkeiten. Und zwar sowohl rein stationär - durch die erfolgte Rückkehr der Konsumenten in die Innenstadtlagen - aber auch im Zusammenspiel mit dem eigenen professionalisierten Online-Geschäft. So expandieren nunmehr deutlich mehr Einzelhändler und Gastronomiekonzepte, bzw. optimieren ihre Standorte (Relocations mit besseren Standorten und/oder günstigerer Miete).

Parallel dazu akzeptieren Vermieter Zunehmend die neuen Realitäten, wonach sich Mieten und Marktusancen nicht mehr auf das Vorkrisenniveau zurückentwickeln werden. In dieser Gemengelage ist eine wachsende Zahl von Vertragsabschlüssen zu beobachten, die zu einer klaren Stabilisierung der Mietniveaus geführt haben. In einzelnen Lagen – und das gilt nicht zuletzt für München – ist sogar ein moderater Anstieg erkennbar.

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 340 - 420 EUR / m<sup>2</sup>.

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 350-430 EUR / m<sup>2</sup> 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 Brienner 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.

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 m<sup>2</sup> 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.