

KEYNOTE

Wie typisch sind die Herausforderungen für Stadt und Handel in München?

Prof. Dr. Dirk Funck

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt, Nürtingen-Geislingen
Beiratsvorsitzender der Rid Stiftung

28.10.2025

Agenda

- Wandel der Innenstädte
- Situation des Einzelhandels in München
- Chancen und Herausforderungen von Zwischennutzungen

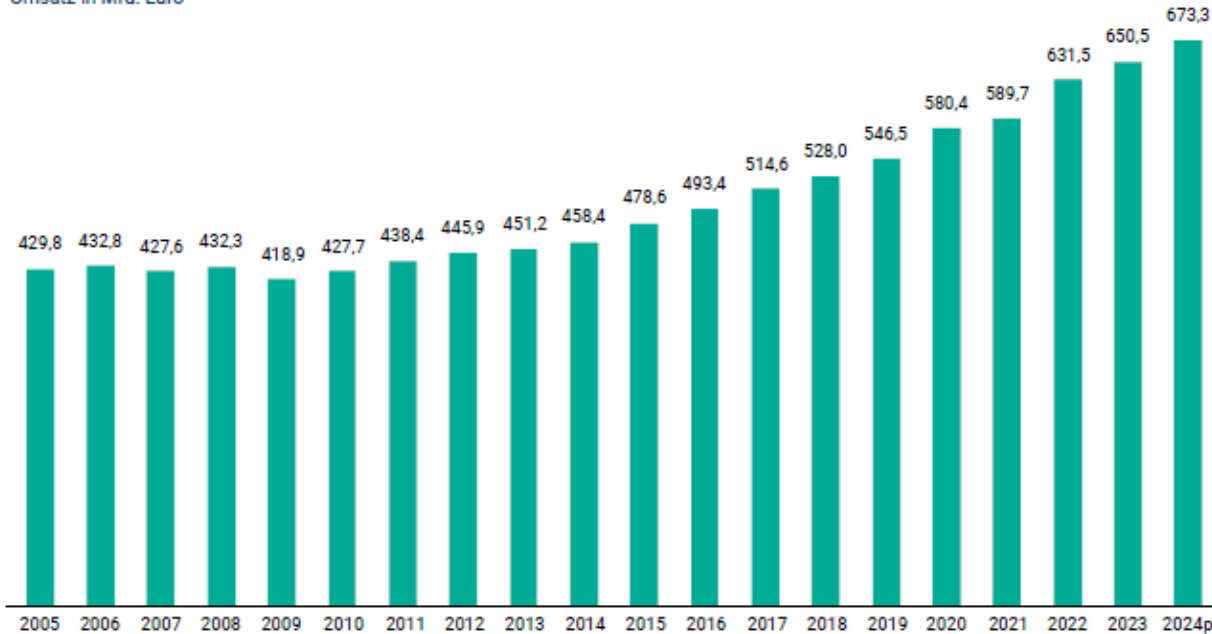
Agenda

- **Wandel der Innenstädte**
- Situation des Einzelhandels in München
- Chancen und Herausforderungen von Zwischennutzungen

Handel: zentraler Wirtschaftsfaktor, Arbeitsplatz und Stadtgestalt zugleich

Einzelhandelsumsatz in Deutschland im engeren Sinne¹ 2005–2024

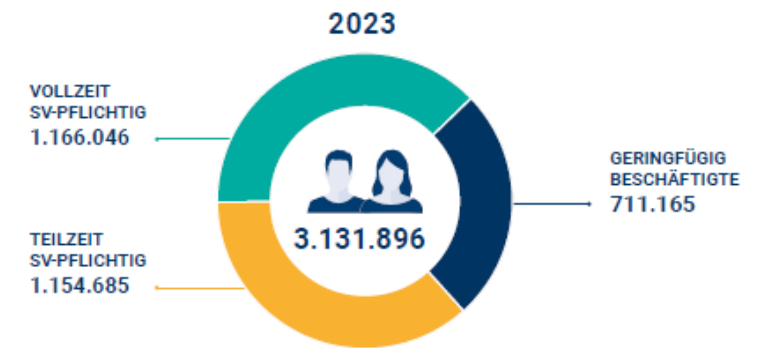
Umsatz in Mrd. Euro



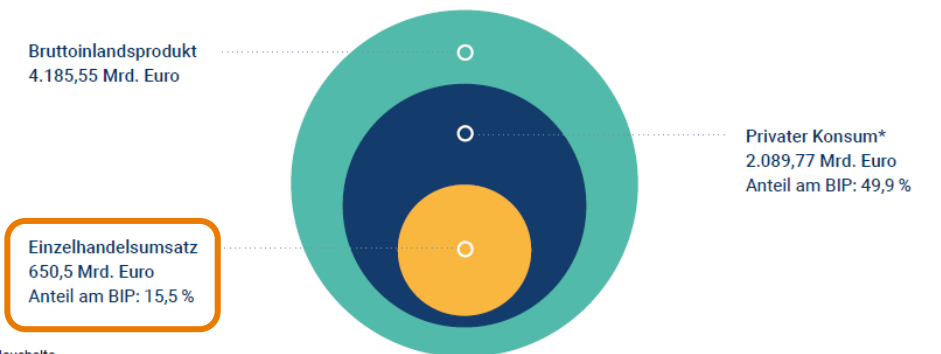
¹ Einzelhandel ohne Kfz, Tankstellen und Apotheken; ohne Mehrwertsteuer; 2024 Prognose

Quelle: Statistisches Bundesamt

Beschäftigte im deutschen Einzelhandel*



Wirtschaftliche Leistung des Einzelhandels 2023



* private Haushalte

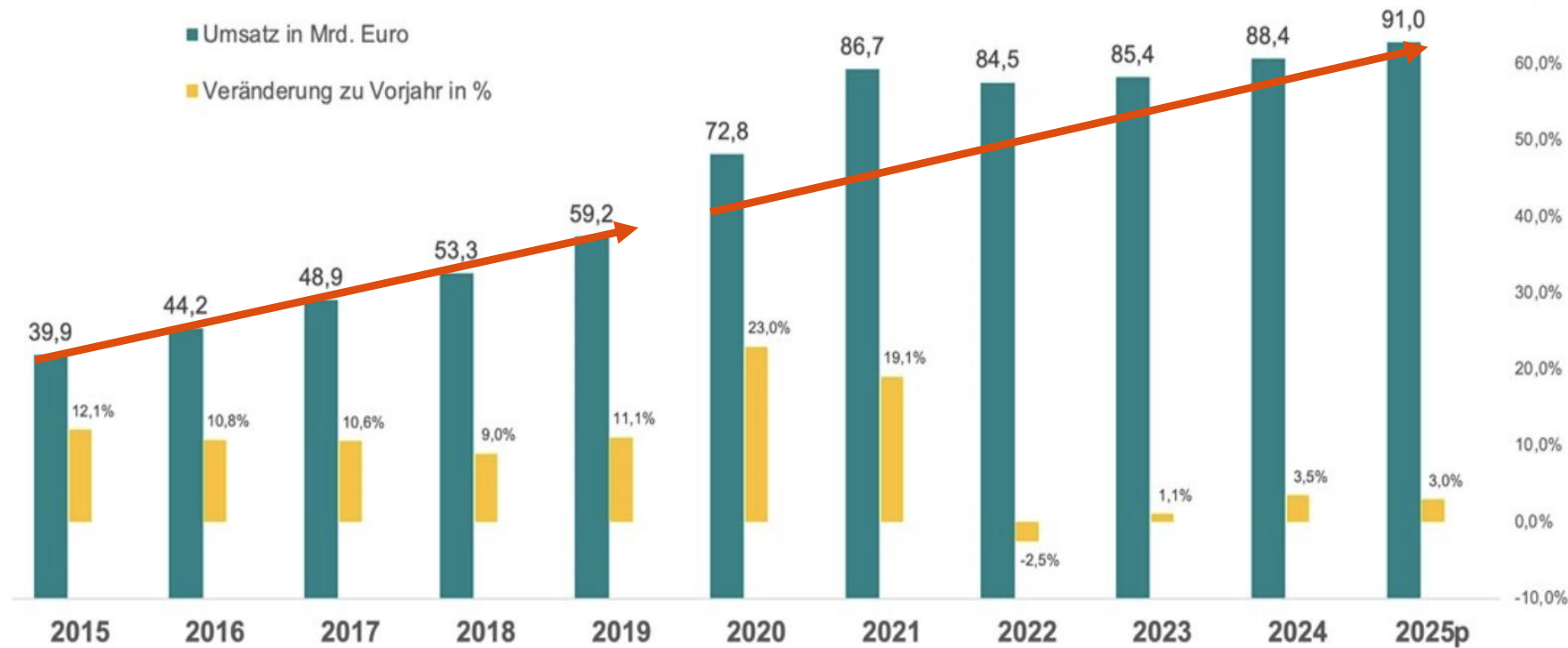
Quelle: Statistisches Bundesamt, HDE-Berechnung

Innenstädte in der Transformation



E-Commerce Umsätze in Deutschland im Wachstum

Corona-Lock-Downs: 03-05/20 12/20-03/21



Quelle: HDE, IFH

> **+53,7%**
seit 2019

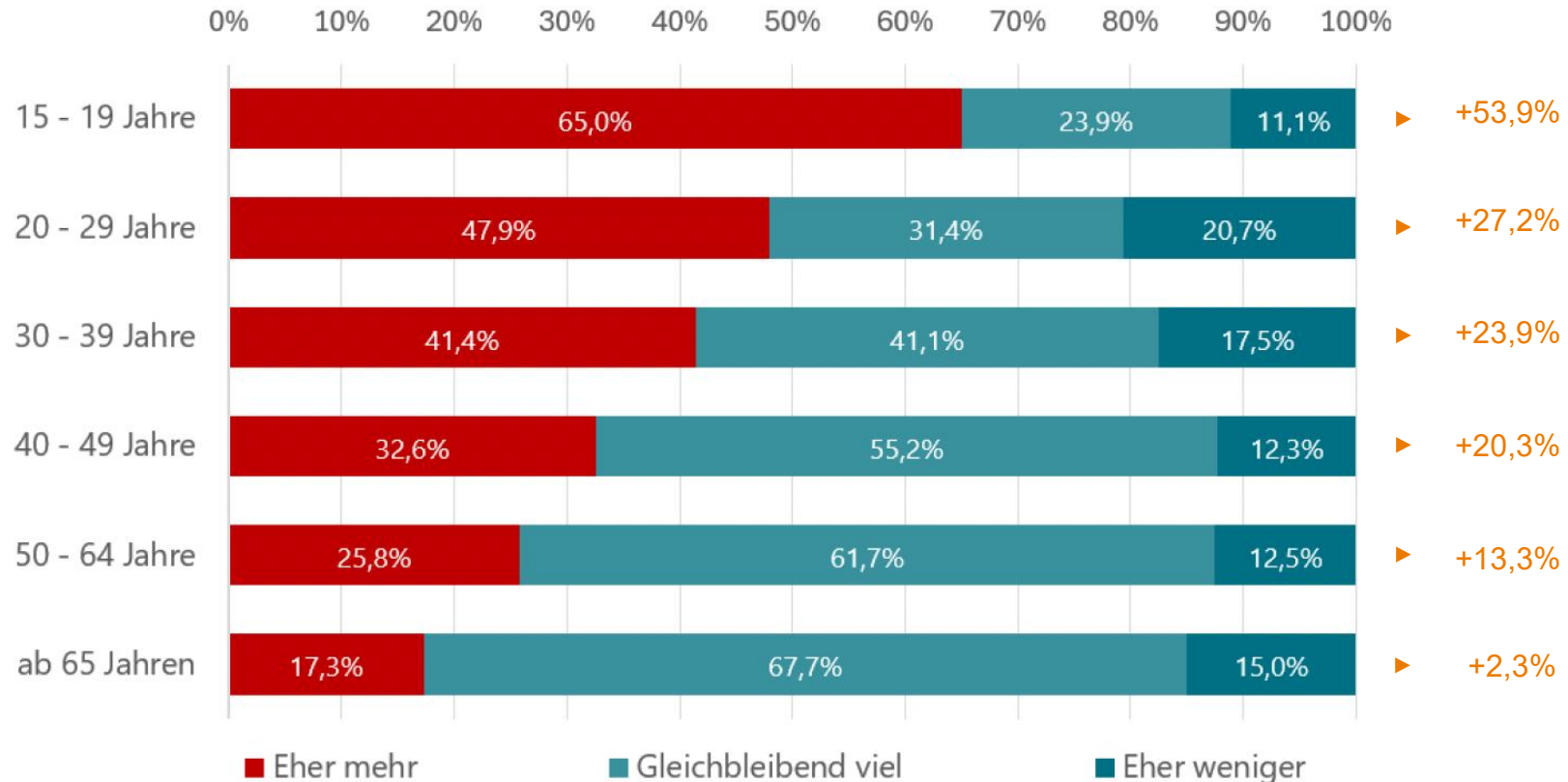
In Zukunft (noch) mehr online!



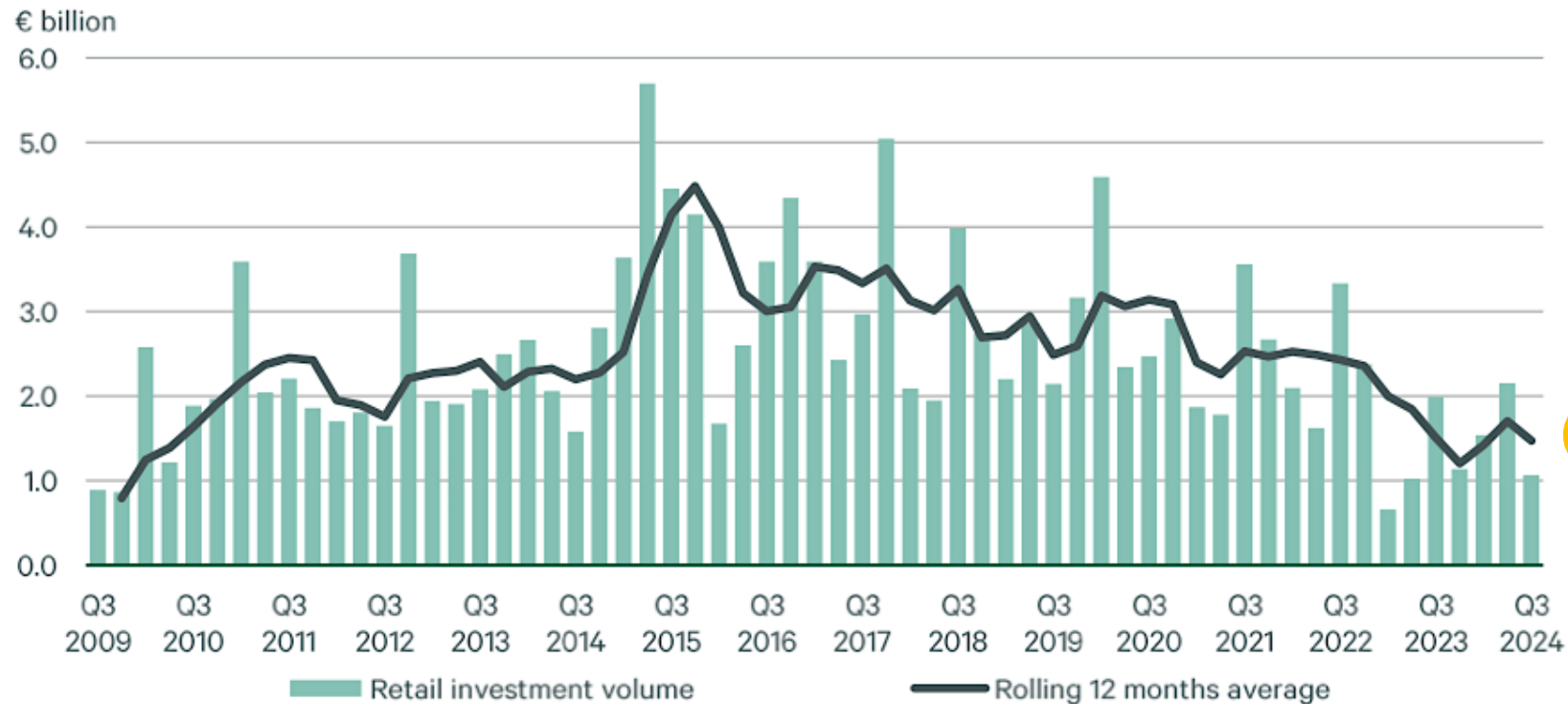
Denken Sie, dass Sie zukünftig eher mehr/weniger online einkaufen?

BAYERNSTUDIE

Handelsstandort Innenstadt 2025



Transaktionsvolumen Handelsimmobilien seit 2009



Source: CBRE Research

2024:

- Supermärkte und Fachmärkte: 40% des Volumens
- Innerstädtische Warenhäuser und Shoppingcenter sind geprägt von **Transformation und Repositionierung**
- Die Toplagen erleben bedingt durch den internationalen Städtetourismus eine Wiederbelebung.



Quelle: JLL, Newsletter vom 07.01.2025, online.

Gestaltung von Innenstädten: Es gibt kein Erkenntnisdefizit!

Wie soll die Innenstadt sein?

erleben begegnen
lernen einkaufen
wohnen arbeiten

multifunktional **UND** **klimagerecht**

Klimaschutz
Klimaanpassung

Wie kommen wir dahin?

kooperativ **partizipativ** **experimentell** **digital** **handlungsfähig**



Agenda

- Wandel der Innenstädte
- **Situation des Einzelhandels in München**
- Chancen und Herausforderungen von Zwischennutzungen

Münchener City-Befragung 2023

Verbrauchersicht (n = 1.003)



Top 5 Motive für den Innenstadtbesuch

1. Shopping (47%)
2. Treffen mit Freunden (37%)
3. Stadtbummel (27%)
4. Arztbesuch (26%)
5. Gastronomiebesuch (24%)



Münchener City – Flop 5

1. Menschenmassen
2. Mangelnde Sauberkeit
3. Gesamtangebot
4. Bettler / Obdachlose
5. Parkplatzsituation



- 89% waren (sehr) zufrieden mit dem Innenstadtbesuch
- 85% sind (sehr) zufrieden mit dem Einzelhandelsangebot
- (nur) 19% kommen mit dem KfZ in die Innenstadt.



Unterstützt durch:



Durchgeführt von:



Neuaufgabe: 2025/2026

Münchener City-Befragung 2023

Handelssicht (n = 141)

63% beurteilen die Standortentwicklung als „weniger gut“ oder „schlecht“.



10% beabsichtigen ihr Geschäft in den nächsten ein bis zwei Jahren zu schließen. Gründe:

1. Zu hohe Mieten/Kosten
2. Reduzierung der Standorte
3. Ende des Mietvertrages
4. Verlagerung aus der City
5. Altersgründe



Unterstützt durch:



Durchgeführt von:



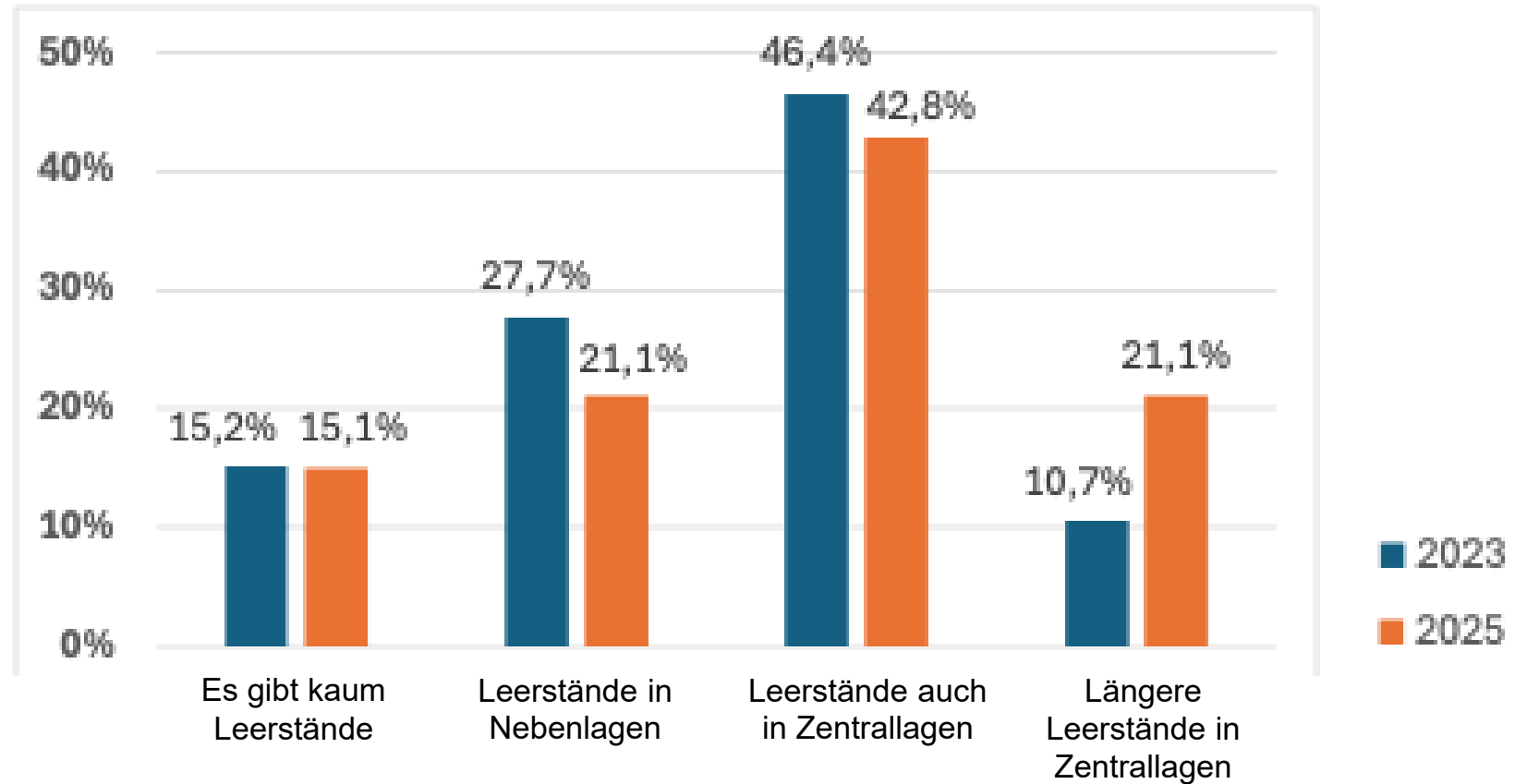
Neuaufgabe: 2025/2026

Agenda

- Wandel der Innenstädte
- Situation des Einzelhandels in München
- **Chancen und Herausforderungen von Zwischennutzungen**

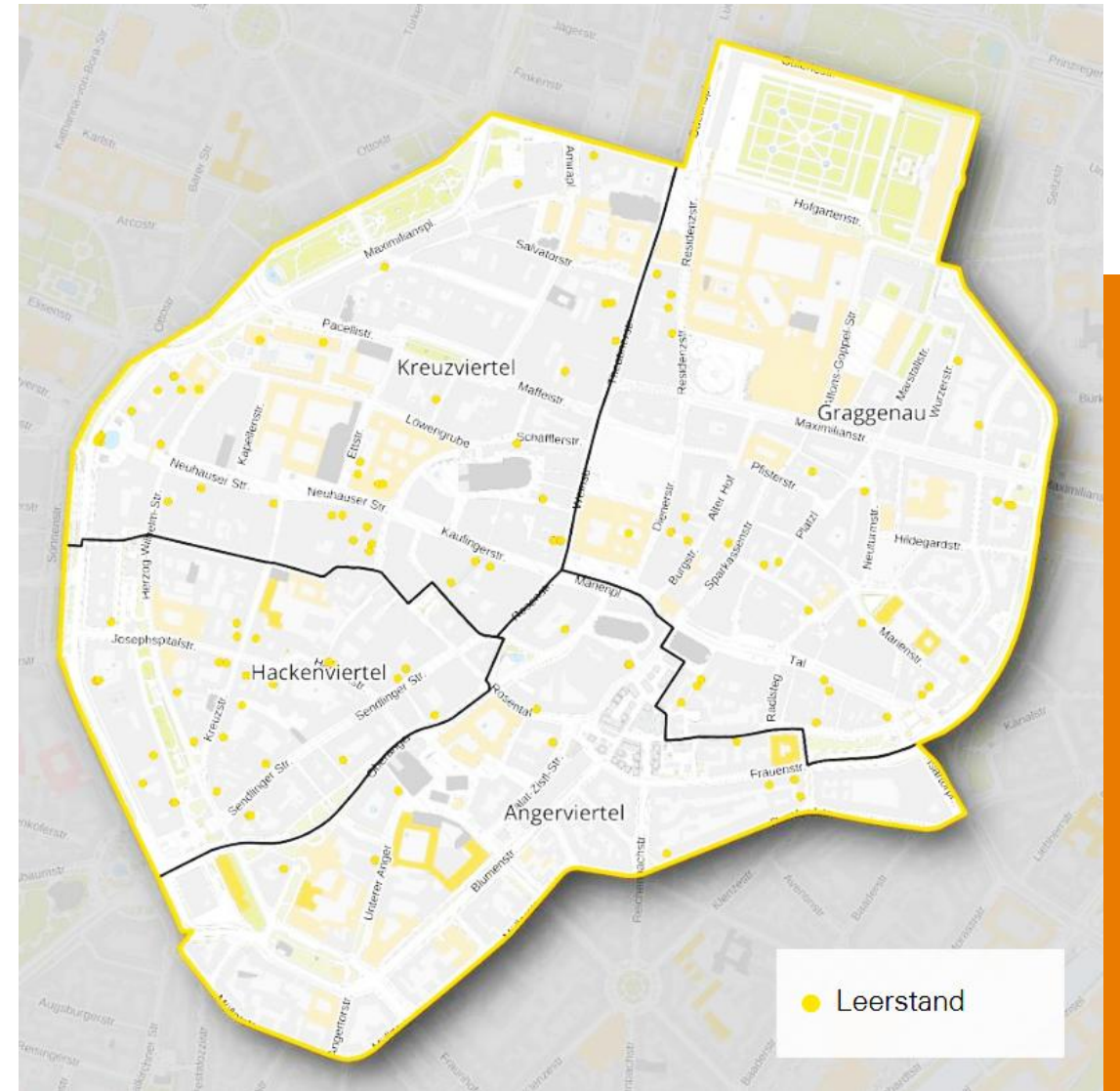
Leerstandssituation in Bayern hat sich seit 2023 verschärft

Befragung Bayerischer Kommunen*



Auch München bleibt vom Leerstand nicht verschont

- Zahl der Leerstände in Erdgeschosslagen der Münchner Innenstadt hat sich von 2012 bis 2021 **von 55 auf 115 verdoppelt**.
- **Leerstandsquote** stieg im selben Zeitraum **von 2,9 % auf 5,9 %** – im Vergleich zu anderen Städten jedoch weiterhin **moderat**.
- Trotz moderater Werte: Leerstände beeinträchtigen **Attraktivität und Besucherfrequenz**.
- Erhebung bezieht sich nur auf **Erdgeschoße (Stand 2021)** – Entwicklungen seitdem und höhere Etagen sind **nicht erfasst**.



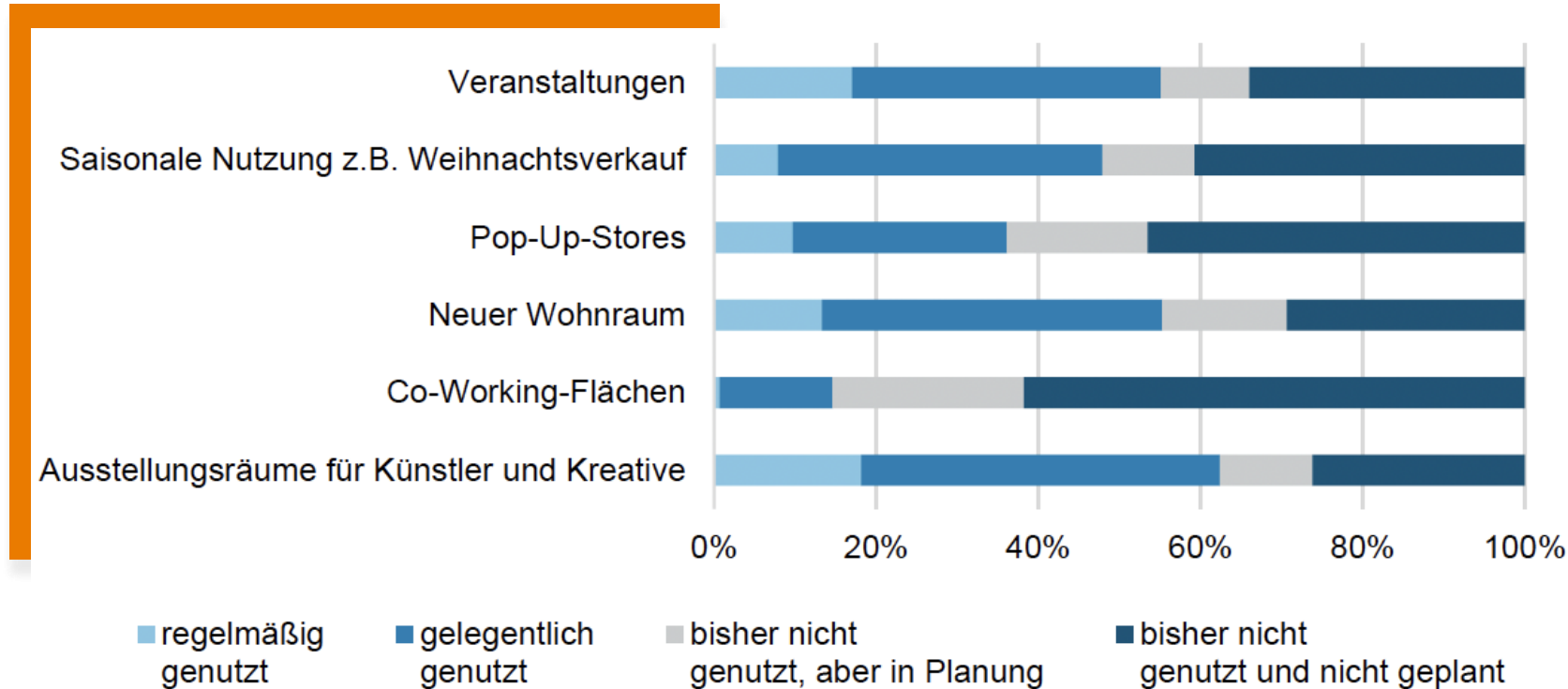
Kosten des Leerstands (IFH, 2025)

Kalkulationen für einen innerstädtischen Leerstand	Jährlicher Effekt (€)
Direkter Ausfall Gewerbesteuer (leerstehender Ladenfläche)	9.450,-
Einkommenssteueranteil (6 Jobs, 50% wohnen in der Stadt, kommunaler Anteil 15%)	1.575,-
Gewerbesteuer – Minderertrag für benachbarte Geschäfte (4x – 5% Umsatz)	1.260,-
Mittelfristiger Grundsteuer-Effekt (conservative Annahme)	200,-
Gesamt – Mindereinnahmen für die Kommune	12.485,-

Indirekte Kosten des Leerstands (Kommunen / privat)



Was passiert im Leerstand in bayerischen Kommunen?



> Die Ansprache von Immobilienbesitzern stellt bei 78,9% der Kommunen ein Problem dar.

Herausforderung „Leerstände & Fluktuation“ in München



Die Münchner Innenstadt sichert bedeutsam Versorgung Arbeitsplätze, Wirtschaftskraft und Steuereinnahmen.



Leerstände im Erdgeschoss in der Münchner Innenstadt haben sich von 2012 zu 2021 auf 115 mehr als verdoppelt (2,9% > 5,9%).



Erforderlich ist ein progressiver Umgang mit den Themen „Leerstand, Fluktuation und Ansiedlung“.



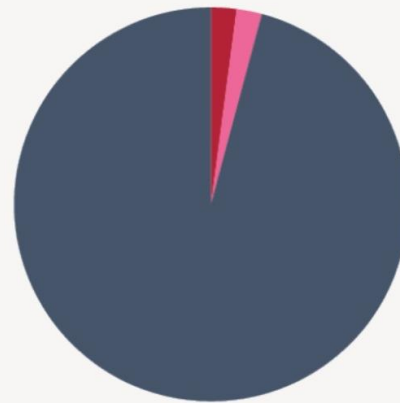
Warenhäuser als Hoffnungsträger?

„In Bayern haben die Warenhäuser in 1a-Lagen von München sowie in den Städten mit 200.000 bis 500.000 Einwohner und mit Verkaufsflächen über 20.000 m² die größten Erfolgsaussichten. Dazu gehören die Karstadt-Standorte in Nürnberg (Königstraße) und in München (Bahnhofsplatz und Neuhauser Straße) sowie die Galeria Kaufhof in München (Marienplatz).“

Torten der Wahrheit

VON KATJA BERLIN

Deutsche Wege, um Innenstädte attraktiver zu machen



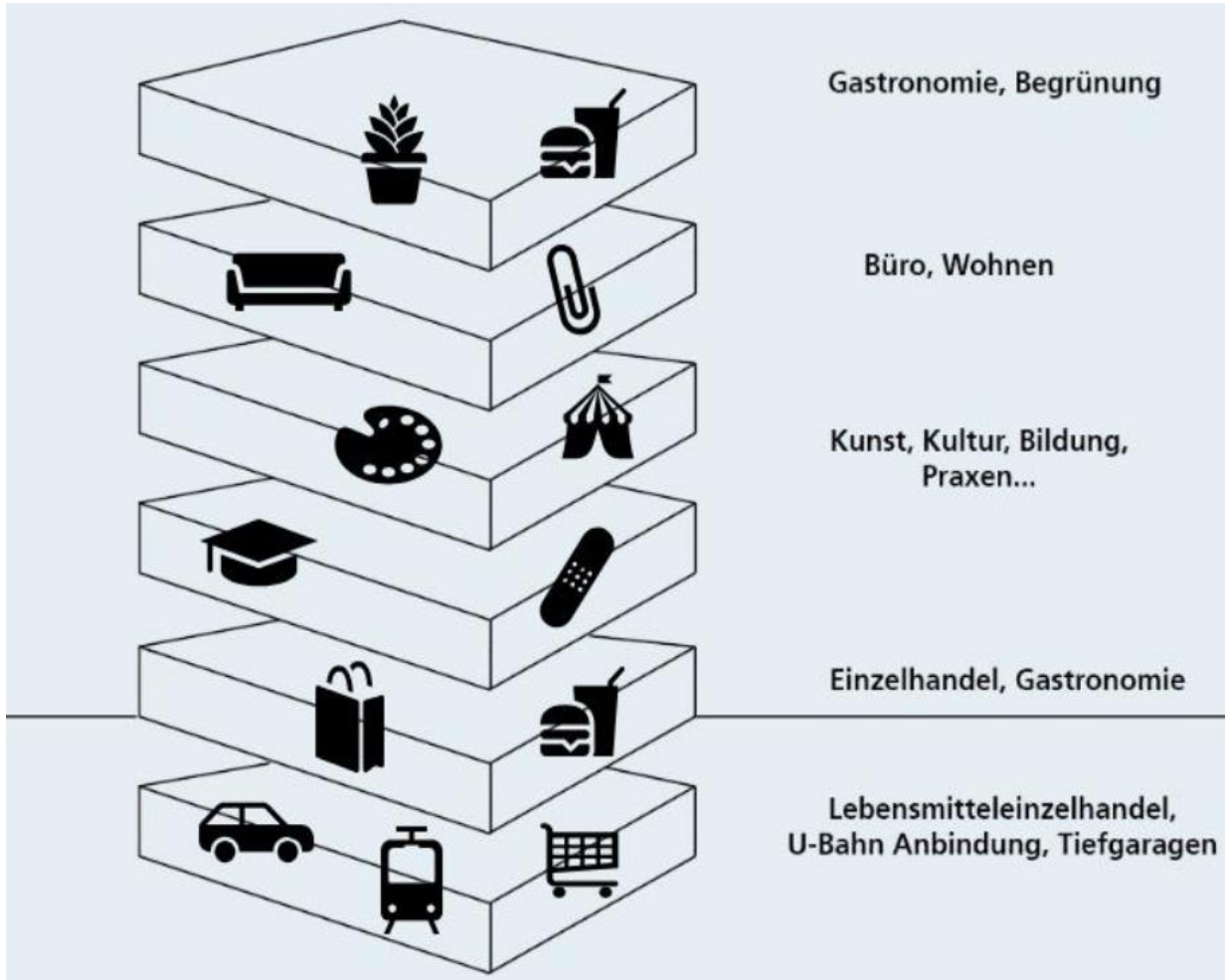
■ Erschwingliche Mieten durchsetzen

■ Öffentlichen Raum nicht mehrheitlich für Autos nutzen

■ Breite Kulturszene fördern

■ Kaufhof retten

Nachnutzung von Kauf- und Warenhäusern: Mixed-Use!



Quelle: Fraunhofer IIS, 2024, S.24.

Thesen Einzelhandel, Innenstadt und Zwischennutzung

#1

Handel bleibt wichtig

- Einzelhandel sorgt für Frequenz in der Innenstadt
- Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur, gewinnen – besonders bei Jüngeren

#2

Flächenbedarf sinkt

- Onlinehandel und Warenhaussterben reduzieren Flächenbedarf im Handel – Textilhandel besonders betroffen

#3

Flächentransformation

- Flächenumwidmungen führen zu veränderten Nutzer- und Bedarfsstrukturen in der Innenstadt

#4

Zukunft der Innenstadt

- Multifunktional, klimagerecht, mobilitätsfreundlich
- Herausforderungen: Investitionen, Genehmigungsverfahren, Stakeholderinteressen

#5

Ökonomisches Dilemma

- Hohe Transaktionskosten, kurze Laufzeiten & fehlende Skalierbarkeit
- (Indirekte) Kosten des Leerstands zu wenig beachtet

#6

Zwischennutzung: mehr als ein notwendiges Übel!

- Zwischennutzung ist keine Antwort auf strukturelle Herausforderungen
- Nur „notwendiges Übel“ oder Baustein der Transformation von Innenstädten?