

# IN:STADT

Das Magazin für Handel, Lage & Stadtgespräche

2026

HEIDELBERG



LÜHRMANN



# HEIDELBERG BLEIBT ATTRAKTIVER

EINZELHANDELS-  
STANDORT

MIT STABILEN  
ENTWICKLUNGEN



Die Hauptstraße in Heidelberg präsentiert sich auch im Jahr 2025 als vitaler Einzelhandelsstandort mit einer nach wie vor hohen Anziehungskraft für nationale wie internationale Händler. Die über 1,8 Kilometer lange Fußgängerzone durchzieht die malerische Altstadt und zählt zu den ältesten und längsten Einkaufsstraßen Deutschlands. Der Einzelhandelsmarkt in Heidelberg erweist sich trotz gesamtwirtschaftlicher Herausforderungen als resilient und dynamisch.

Insbesondere der vordere Teil der Hauptstraße bleibt mit Spitzenmieten von bis zu 105 €/m<sup>2</sup> für kleinteilige Flächen für Investoren besonders beliebt. Hier profitieren die Handelskonzepte von einem breiten Branchenmix und einer hohen Passantenfrequenz. Die Stadt profitiert zunehmend von ihrem Charme und hat im Gegensatz zu anderen Städten nicht mit größeren Flächenüberhängen im Einzelhandel zu kämpfen. In den letzten Monaten konnten wiederholt wichtige Vermietungserfolge erzielt werden, die den Standort zusätzlich stärken.

VERÄNDERUNG DER

## NACHFRAGE- STRUKTUR

UND FLÄCHENFOKUS

Neben klassischen Retailern zieht es zunehmend auch innovative Konzepte und expandierende Marken in den östlichen Teil der Hauptstraße, wo die Mieten zumeist moderater sind, die Passantenfrequenz aber weiterhin hoch bleibt. Dieser Bereich gewinnt spürbar an Bedeutung und wird zunehmend als attraktive Alternative zum Westteil wahrgenommen. Die Mietanfragen für Flächen mit tragfähigem Mietniveau und guter Bausubstanz nehmen dort deutlich zu.

Auffällig ist, dass nicht mehr allein Größe oder Lage entscheidend sind – vertragliche Konditionen, Indexregelungen sowie qualitative Aspekte wie die bauliche Beschaffenheit gewinnen zunehmend an Gewicht bei der Flächenentscheidung. Gleichzeitig zeigt sich ein Mangel an großflächigen Angeboten: Insbesondere Retailer wie die Inditex-Gruppe oder andere großflächige Händler sind zwar auf der Suche nach geeigneten Flächen, stoßen jedoch auf ein sehr begrenztes Angebot, da viele Objekte entweder nicht vorhanden oder langfristig fest vermietet sind.

Noch offen ist die Frage, wie es mit der ehemaligen Galeria-Filiale am Bismarckplatz weitergeht. Hier dürfte eine längere Bauphase anstehen, bevor das Haus eine neue Nutzung erfährt.



## INVESTMENTMARKT:

# STABILITÄT TROTZ VERÄNDERTER FINANZIERUNGS- BEDINGUNGEN



Trotz gestiegener Refinanzierungskosten bleibt der Heidelberger Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien – insbesondere in 1A-Lagen – von hohem Interesse. Die Mischung aus historischer Architektur, stabilen Mietverhältnissen und langfristig orientierten Mietern bietet Investoren weiterhin attraktive Perspektiven. Als Achillesferse des Standorts gilt häufig die eher schwache Bauqualität, bedingt durch das Alter der Gebäude. Die Kaufpreisfaktoren liegen bei etwa dem 17,5- bis 19-Fachen der Jahresnettokaltmiete.

Insgesamt beobachten wir ein anhaltend selektives Marktumfeld. Gute Produkte sind nach wie vor knapp und stark nachgefragt. Die Käuferbereitschaft ist aufgrund der makroökonomischen Lage zwar etwas zurückhaltender, dennoch zeigt sich Heidelberg – insbesondere mit Blick auf die erste Jahreshälfte 2026 – gut positioniert für eine zunehmende Marktdynamik.

## FAZIT

### ... UND AUSBLICK

Die Hauptstraße in Heidelberg überzeugt auch 2025 mit einem funktionierenden, anpassungsfähigen Einzelhandelsmarkt. Besonders hervorzuheben ist:

- Hohe Flächennachfrage bei marktgerechten Mietkonditionen in den 1A-Lagen: insbesondere im westlichen Teil.
- Zunahme von Gastronomiekonzepten, die Leerstände füllen und das Angebot diversifizieren.
- Stabile Investmentnachfrage, vor allem für gut vermietete Objekte mit nachhaltigem Mietermix.

# NEUE VERMIETUNGEN UND STANDORTENTWICKLUNGEN

## IM JAHR 2025

Der Vermietungsmarkt in Heidelberg verzeichnete mehrere bedeutende Neuanmietungen:

➤ **Name it**, ein zur Bestseller-Gruppe gehörendes Kindermodekonzept, zieht in die Hauptstraße 45 ein. Die Fläche stand lange leer und war ursprünglich für eine Umnutzung durch Tegut vorgesehen – die Entscheidung für ein Retailkonzept zeigt die anhaltende Handelsorientierung der Straße.

➤ **Lovisa**, ein internationales Schmucklabel, hat die zuvor von Runners Point genutzte Ladenfläche in der Hauptstraße 34 übernommen und bereits eröffnet. Auch hier wurde ein langjähriger Leerstand durch Lührmann erfolgreich beendet.

➤ **Cinnamood**, ein auf Zimtschnecken spezialisiertes Gastronomiekonzept, hat die frühere Fläche von smykker bezogen. Die Vermietung wurde durch Lührmann vermittelt.

➤ **Fielmann** hat nicht nur seinen Laden in der Hauptstraße 77 umfassend modernisiert, sondern auch den Mietvertrag langfristig verlängert – ein klares Zeichen für Standorttreue und solide Umsätze.

➤ **Only & Sons**, das Herrenkonzept der Bestseller-Gruppe, eröffnet seinen ersten Standort in Heidelberg. Dank der zuvor durch Lührmann vermittelten Fläche in der Hauptstraße 9–13, die nun von Only übernommen wird, entsteht ein nahtloser Übergang für die Einführung des Herrenkonzepts. Diese Entwicklungen unterstreichen das anhaltende Interesse verschiedenster Konzepte – von Mode über Gastronomie bis hin zu Optik – an Heidelberg als Handelsstandort.





# ASSET MANAGEMENT

## MEHR WERT. MEHR STRATEGIE. MEHR ZUKUNFT.

Mit über 30 Jahren Erfahrung im deutschen Immobilienmarkt bieten wir ein Asset Management, das weit über klassische Verwaltung hinausgeht. Unser Ziel: Immobilien strategisch denken, Werte steigern und Potenziale nachhaltig ausschöpfen.

Von der Ankaufs- und Verkaufsberatung über Wertsteigerung, Miet- und Portfoliooptimierung bis zur ESG-Integration – wir begleiten Eigentümer und Investoren mit maßgeschneiderten Strategien, die auf Effizienz, Nachhaltigkeit und Rendite ausgerichtet sind.

Neu ist die Möglichkeit, unsere Leistungen auch projektbasiert zu nutzen – flexibel, zeitlich begrenzt und mit klarem Fokus auf die erfolgreiche Umsetzung.

Lührmann Asset Management verbindet Marktwissen, Erfahrung und Umsetzungskompetenz – für langfristigen Erfolg in einer dynamischen Immobilienwelt.



Kontakt-  
daten

**Kevin Kitzmann**

**Leiter Asset Management**



Asset Management Broschüre  
als PDF downloaden

## REFERENZEN VERKAUF



KASERNENSTRASSE 6, DÜSSELDORF



HAUPTSTRASSE 9-13, HEIDELBERG



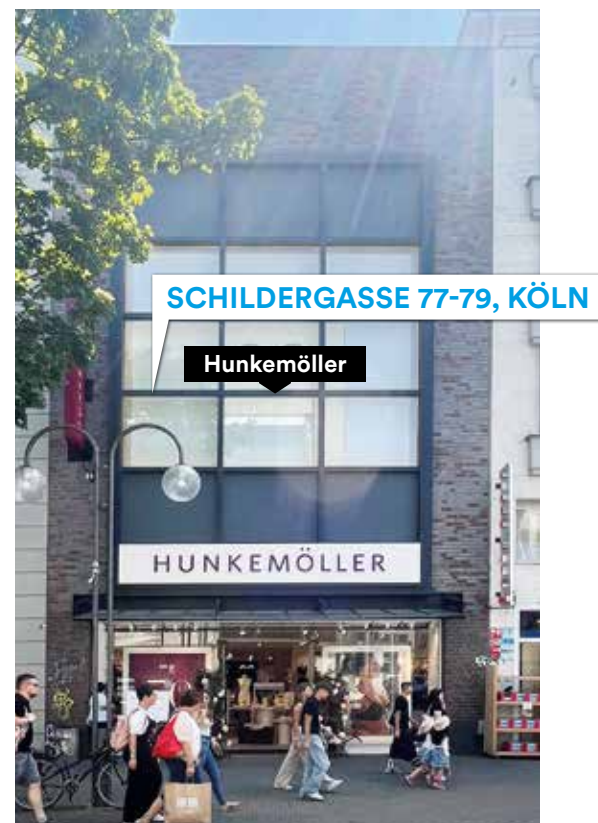
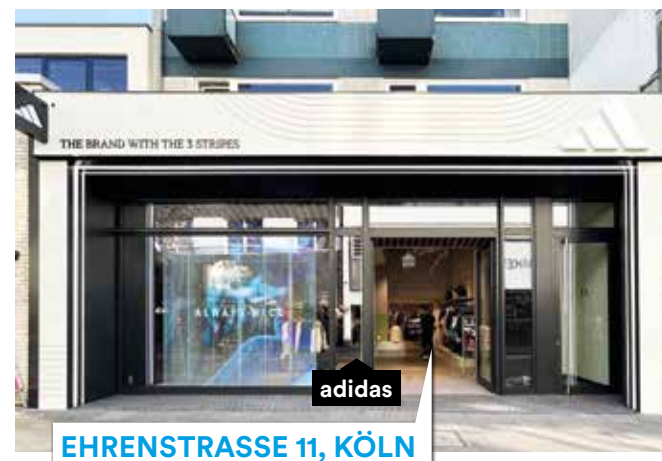
KÖNIGSALLEE 28, DÜSSELDORF



APOSTELNSTRASSE 15-17, KÖLN



# REFERENZEN VERMIETUNG





# EXPERTEN



**HENDRIK POGGEMANN**

Geschäftsführender Gesellschafter

M +49 172 5357388  
h.poggemann@luehrmann.de



**MARKUS SCHÄFER**

Geschäftsführer

M +49 172 2169743  
m.schaefer@luehrmann.de



**Lührmann  
Düsseldorf  
GmbH & Co. KG**

Kasernenstraße 17-19  
40213 Düsseldorf

T +49 211 30 04 79 0  
duesseldorf@luehrmann.de

[www.luehrmann.de](http://www.luehrmann.de)

Berlin  
Düsseldorf  
Frankfurt  
Hamburg  
München  
Osnabrück

**Wir verbinden Potenziale.**