

# IN:STADT

Das Magazin für Handel, Lage & Stadtgespräche

2026

MANNHEIM



LÜHRMANN

# MANNHEIM 2026

## TOPLAGEN UNTER DRUCK? CHANCEN UND TRENDS



### **VERMIETUNG, FLÄCHENVERFÜGBARKEIT UND INVESTMENTCHANCEN IN DER MANNHEIMER INNENSTADT**

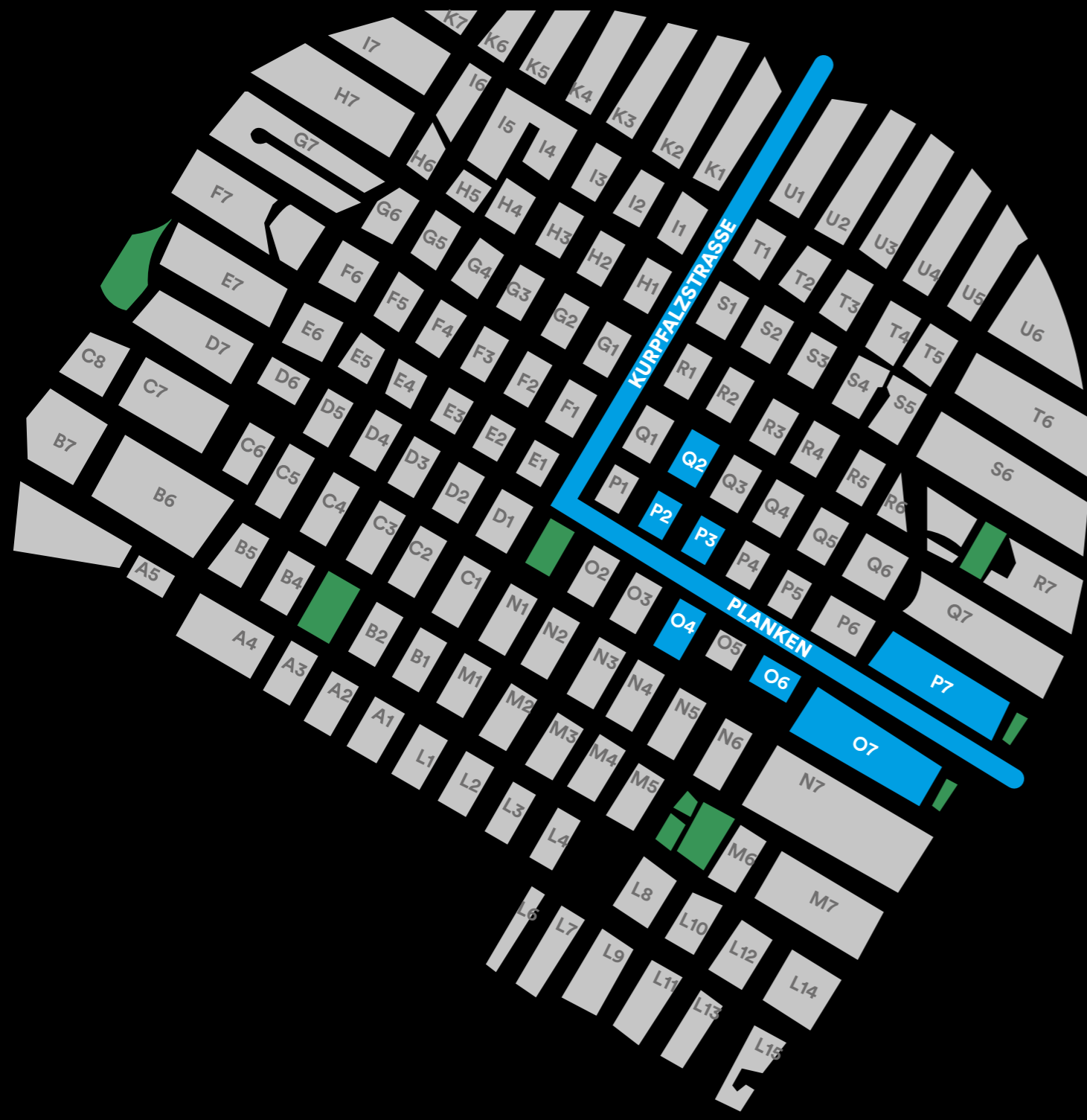
Die Fußgängerzone Planken bleibt das wirtschaftliche Rückgrat des innerstädtischen Einzelhandels in Mannheim. Die zentrale Achse zwischen Paradeplatz und Wasserturm verzeichnet auch im Jahr 2026 eine hohe Frequenz, einen gesunden Branchenmix sowie ein aktives Marktgeschehen – trotz struktureller Herausforderungen in Teilabschnitten und punktueller Rückgänge bei internationalen Marken.

Mannheim befindet sich in einer spannenden Transformationsphase. Zahlreiche Neuvermietungen, Nachbesetzungen insolventer Marken und ein selektives Investoreninteresse prägen das aktuelle Bild. Für Eigentümer ergeben sich aus dieser Marktdynamik sowohl risikominimierende Stabilität als auch wertschöpfende Opportunitäten.

# NEUE VERMIETUNGEN

## UND KONZEPTUMSTELLUNGEN

### VERMIETUNGSMARKT



› Die dänische Interior-Marke **Bolia** hat eine Fläche im ehemaligen Tommy Hilfiger Store in der O6 4 in Mannheim angemietet. Die Anmietung umfasst zusätzliche Nebenflächen und stärkt die Attraktivität der Lage als hochwertige Retail-Destination in der Mannheimer Innenstadt. Lührmann hat den Deal begleitet.

› **Søstrene Grene**, das erfolgreiche dänische Home und Living Konzept, hat durch die Vermittlung von Lührmann den ehemaligen Waldhof Mannheim Store im Objekt P7 16 bis 18 angemietet und verlagert sich damit gezielt vom Center auf die stark frequentierte Highstreet.

› **Only** hat darüber hinaus die ehemalige s.Oliver-Fläche im Haus O6 5 übernommen und zeigt mit der hiesigen Präsenz die Stärke von Mannheim.

› **Tchibo** hat sich nach längerer Evaluierung entschlossen, in den bisherigen Standort in P2 11–17 zurückzukehren. Das Ladenlokal wurde nach umfassendem Umbau Anfang November eröffnet – die Modernisierung wird als Signal für eine nachhaltige Standortbindung gewertet.

› **Juwelier Wenthe** bezieht die prominente Ecklage O6 7 und folgt damit auf Juwelier Wempe.

› **Guess** konnte den früheren Store von Scotch & Soda in O7 3 übernehmen. Dies ist Teil einer nationalen Strategie: Guess hat insgesamt 15 frühere Scotch & Soda-Flächen deutschlandweit übernommen. Die Präsenz in Mannheim bedeutet für das Unternehmen eine Positionierung in einer der stärksten Fußgängerzonen der Rhein-Neckar-Region.

› **Cookie Couture**, ein gehyptes Cookie- und Patisserie-Konzept, hat im Juli 2025 die ehemalige Eye Catcher-Fläche in O6 9 übernommen. Die Eröffnung sorgte für großes mediales Echo sowie lange Besucherschlangen bereits zur Soft-Opening-Phase.

› **Walbusch** hat Ende 2024 die vormals von Hallhuber genutzte Fläche in P3 14 übernommen. Die hochwertige Warenpräsentation richtet sich gezielt an ein qualitätsbewusstes Publikum – ein strategischer Kontrast zum jüngeren Zielgruppensegment anderer Mieter in der Umgebung.

› **Starbucks** wurde im Objekt O4 7 durch Lührmann vermittelt und nach längerer Wartezeit im Q2 2025 eröffnet.

› Die Bestseller-Gruppe **Name it**, mit dem Kinderkonzept, hat ca. 200 m2 im Objekt P3 12-13 angemietet.

# FLÄCHEN- VERFÜGBARKEIT

## UND MARKTBEREINIGUNG

### STRUKTURWANDEL

Trotz zahlreicher positiver Neuvermietungen sind weiterhin vereinzelte Leerstände im Stadtbild präsent. Diese sind jedoch weniger Ausdruck einer schwachen Nachfrage, sondern vielmehr auf eine Diskrepanz zwischen den Preisvorstellungen auf Eigentümerseite und den aktuellen Marktgegebenheiten zurückzuführen. Hinzu kommt, dass notwendige Investitionen in Flächenqualitäten und Konzeptanpassungen nicht immer im erforderlichen Umfang erfolgen, was die Nachvermietung zusätzlich verzögert.

› Die ehemalige Fläche von Görtz, ein prominentes Ecklokal, wurde nach der Insolvenz der Schuhkette frei und bietet Entwicklungspotenzial in Bestlage.

› Nach dem Rückzug von Gero Mure, Liebeskind und Comma wurden die vakanten Flächen neu strukturiert und zusammengelegt. In diesem Zuge konnte mit Name it ein neuer Mieter gewonnen werden, der die gebündelte Fläche nun nutzt und damit zur Reaktivierung des Standorts beiträgt.

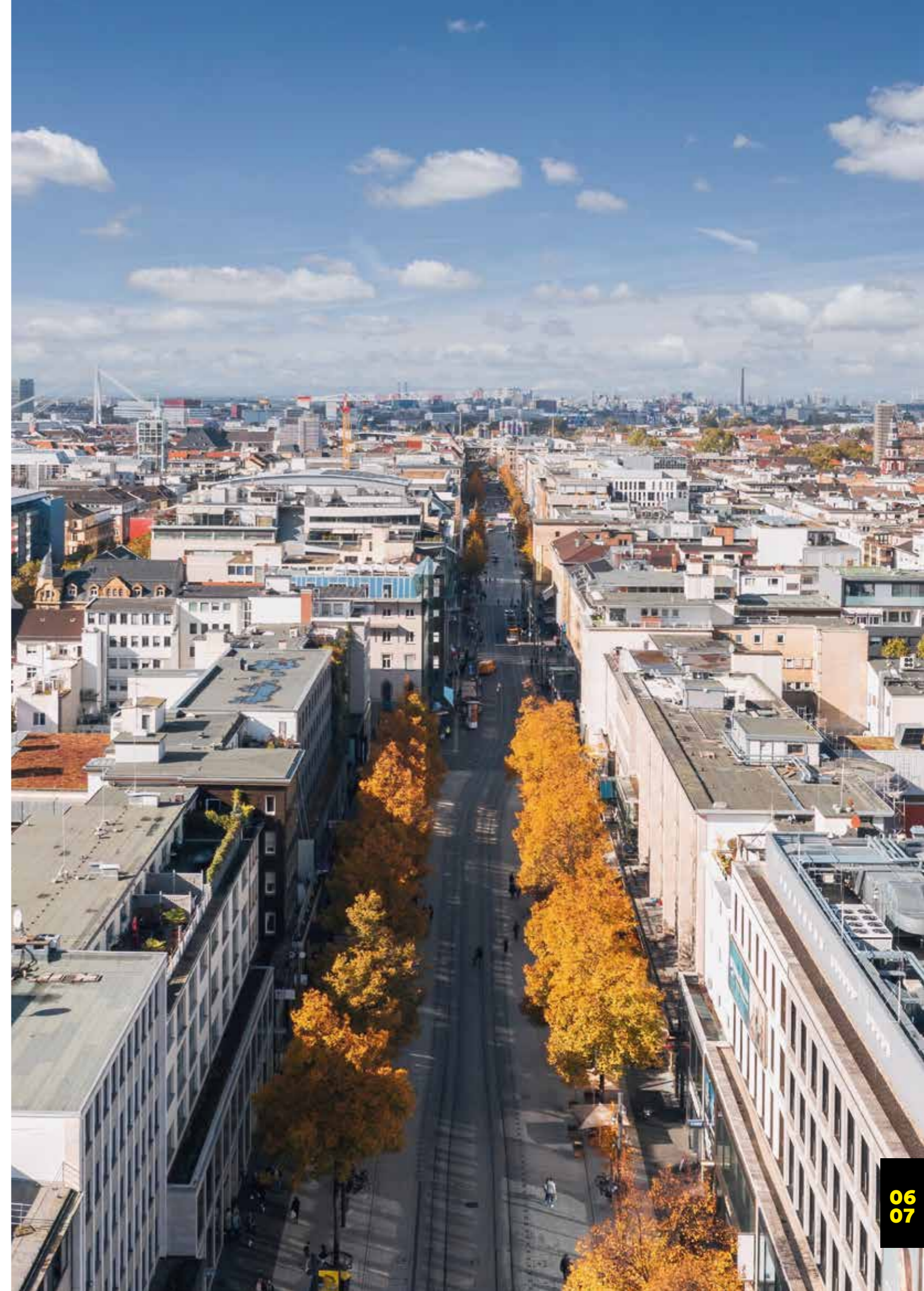
# MIETPREISE

## UND MARKTENTWICKLUNGEN

### MARKTANALYSE

In 1A-Lagen auf den Planken sind aktuell Spitzenmieten zwischen 110 und 125 €/m<sup>2</sup> erzielbar – abhängig von Zuschnitt, Sichtbarkeit und Ausstattungsstandard. Die Marktsituation ist selektiv: Premiumflächen in Bestlagen mit hoher Frequenz erzielen stabile Mieten, während Randlagen und B-Flächen preisliche Anpassungen verzeichnen.

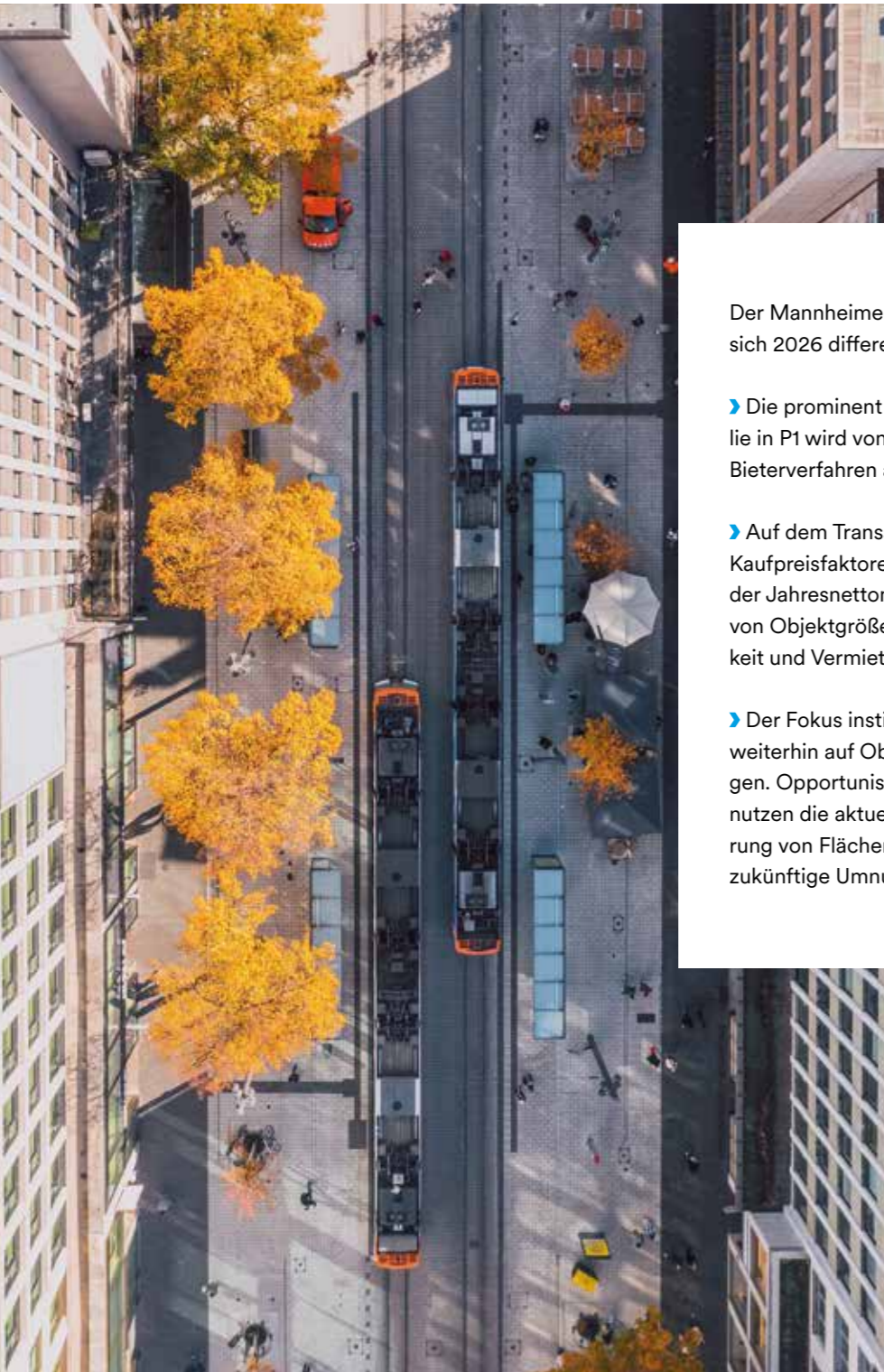
Die Kurpfalzstraße entwickelt sich derzeit verstärkt zu einem Gastronomieschwerpunkt mit einem sichtbaren Rückzug klassischer Einzelhändler. Die Mischung aus Food-Konzepten, Imbissen und Lebensmittelhändlern führt zur Herausbildung eines B/C-Niveaus in der Mietstruktur.



## INVESTMENTMARKT

NEUE  
DYNAMIK

## UND LANGFRISTIGES POTENZIAL



Der Mannheimer Investmentmarkt zeigt sich 2026 differenziert:

- ▶ Die prominent gelegene Galeria-Immobilie in P1 wird von Lührmann im exklusiven Bieterverfahren angeboten.
- ▶ Auf dem Transaktionsmarkt sind derzeit Kaufpreisfaktoren von 17,0- bis 19,0 -fach der Jahresnettomiete erzielbar – abhängig von Objektgröße, Drittverwendungsfähigkeit und Vermietungsstand.
- ▶ Der Fokus institutioneller Investoren liegt weiterhin auf Objekten in absoluten Bestlagen. Opportunistische Investoren hingegen nutzen die aktuelle Phase zur Repositionierung von Flächen oder zur Spekulation auf zukünftige Umnutzungen.

PERSPEKTIVEN  
FÜR EIGENTÜMER

## UND INVESTOREN

## STABILITÄT

Der Mannheimer Investmentmarkt präsentiert sich weiterhin stabil, zeigt sich jedoch differenzierter als in den vergangenen Jahren. Während insbesondere nationale Investoren – allen voran private Anleger und Family Offices – das Marktgeschehen prägen, bleibt die Nachfrage insgesamt vorhanden, wenngleich sie sich in den letzten 24 Monaten leicht abgeschwächt hat. Gleichzeitig ist die Angebotsseite weiterhin begrenzt, was insbesondere bei Objekten in Bestlagen zu einem anhaltenden Wettbewerb führt. Auffällig ist dabei das ausgeprägte regionale Ankaufsinteresse, das den Markt zusätzlich stabilisiert.

Unverändert zählt Mannheim zu den Top-20-Einzelhandelsstandorten in Deutschland und steht aufgrund seiner etablierten Marktstruktur weiterhin im Fokus vieler Investoren. Dennoch verschieben sich die Anforderungen zunehmend: Die Qualität der Objekte rückt stärker in

den Mittelpunkt der Investitionsentscheidungen. Gefragt sind vor allem flexible Grundrisse, moderne Gebäudetechnik sowie eine gute Belichtungssituation – insbesondere in den Obergeschossen. Diese Kriterien spiegeln den wachsenden Anspruch an langfristige Drittverwendungsfähigkeit und nachhaltige Nutzbarkeit wider.

Im direkten Standortvergleich zeigt sich jedoch eine leichte Verschiebung innerhalb der Region. Während Mannheim seine Stärke weiterhin aus seiner klaren Handelsfunktion bezieht, gewinnt Heidelberg zunehmend an Bedeutung. Die höhere touristische Anziehungskraft sowie eine ausgeprägte Aufenthaltsqualität sorgen dort für zusätzliche Impulse, die sich auch im Investoreninteresse widerspiegeln.

# ASSET MANAGEMENT

MEHR WERT. MEHR STRATEGIE. MEHR ZUKUNFT.

## FAZIT: MANNHEIM BLEIBT EIN STANDORT MIT KONTINUITÄT UND CHANCEN

› Mannheim steht auch 2026 für hohe Flächenqualität, investitionsfreundliche Rahmenbedingungen und eine zukunftsfähige Stadtentwicklung. Die Planken sind und bleiben die zentrale Einkaufs- und Flaniermeile der Stadt.

› Obwohl Marktberichtigungen stattfinden, ist die Substanz des Standorts intakt – und durch gezielte Neuvermietungen sogar gestärkt.

› Eigentümern und Investoren bietet sich die Möglichkeit, von dieser Dynamik zu profitieren – durch aktives Asset Management, Modernisierungsinvestitionen und strategisches Repositionieren leerstehender Flächen. Mannheim bleibt somit ein attraktiver Einzelhandels- und Investmentstandort im deutschen Mittelstadtgefüge.

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.



**KEVIN  
KITZMANN**

Leiter Asset Management



Asset Management Broschüre  
als PDF downloaden

# REFERENZEN VERKAUF



# REFERENZEN VERMIETUNG



**STARBUCKS**  
O4 7, MANNHEIM



**BIJOU BRIGITTE**  
HAUPTSTRASSE 9-13, HEIDELBERG



**BOLIA**  
O6 4, MANNHEIM



**SØSTRENE GRENE**  
P7 16-18, MANNHEIM



**LOVISA**  
HAUPTSTRASSE 34, HEIDELBERG



**DM**  
HAUPTSTRASSE 9-13, HEIDELBERG

# REFERENZEN VERMIETUNG



**THOMAS SABO**  
ROSSMARKT 17, FRANKFURT



**APOLLO**  
KIRCHGASSE 53, WIESBADEN



**ADIDAS**  
EHRENSTRASSE 11, KÖLN



**CALZEDONIA**  
SIMEONSTRASSE 38, TRIER



**VERO MODA**  
AM BRAND 5, MAINZ



**VERSACE**  
KÖNIGSALLEE 11, DÜSSELDORF

# 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.**