

# IN:STADT

Das Magazin für Handel, Lage & Stadtgespräche

2026

WIESBADEN



LÜHRMANN

# WIESBADEN 2026

RETAIL-STANDORT MIT SUBSTANZ UND ENTWICKLUNGSPOTENZIAL



## NEUE KONZEPTE, NACHVERMIETUNGEN UND STADTRAUMGESTALTUNGEN IN DER INNENSTADT

Wiesbaden zeigt sich auch 2026 trotz der anhaltenden strukturellen Veränderungen im stationären Einzelhandel als stabiler und weiterhin gefragter Handelsstandort. Die hessische Landeshauptstadt profitiert von einem kaufkräftigen Einzugsgebiet, einer soliden Innenstadtfrequenz und ihrer architektonischen Qualität.

In den vergangenen 18 Monaten konnten wieder zahlreiche Neuvermietungen abgeschlossen werden, darunter prominente Konzepte wie Snipes, Søstrene Grene oder Bolia. Gleichzeitig wandeln sich zentrale Innenstadtlagen strukturell: Umnutzungen, temporäre Leerstände und ein deutlich selektiveres Mietverhalten der Betreiber prägen die Gespräche zwischen Eigentümern und Mietinteressenten.

# VIEL BEWEGUNG

## AUF KIRCHGASSE UND LANGGASSE

### VERMIETUNGSMARKT

› Die **A. Leistenschneider GmbH** hat ein neues Geschäft in der Langgasse 21 eröffnet. Zuvor befand sich dort eine Filiale von Paper & Tea, die infolge einer Insolvenz geschlossen wurde. Lührmann hat den Deal vermittelt.

› **Snipes** bezog Ende 2024 die ehemalige H&M-Fläche in der Kirchgasse 22. Die markante Lage sorgt für starke Sichtbarkeit und einen frequenzstarken Anker in der Fußgängerzone.

› **Apollo Optik** eröffnete im Sommer 2025 eine neue Filiale in der Kirchgasse 53, ehemals G-Star / Scotch & Soda. Vermittelt wurde die Fläche durch Lührmann.

› Die zuvor durch Apollo bespielten Flächen in der Kirchgasse 51 wurden durch das Gastronomiekonzept **Loco Chicken** übernommen.

› Die dänische Home- & Lifestyle-Marke **Søstrene Grene** ist im Herbst 2024 in das ehemalige Ladenlokal von United Colors of Benetton in der Kirchgasse 58 am Mauritiusplatz gezogen.

› **Picknweight** bezog kurzfristig die Flächen von Ace & Tate in der Langgasse 26, musste jedoch infolge der Unternehmensinsolvenz den Standort bereits wieder aufgeben.

Die beobachteten Umnutzungen stehen im Zusammenhang mit veränderten Markt- und Konsumbedingungen. Betreiberwechsel gehen dabei teilweise auch mit Wertanpassungen einher, können jedoch zugleich im Rahmen von Repositionierungen genutzt werden, um auf veränderte Nachfrage zu reagieren und neue Zielgruppen anzusprechen.

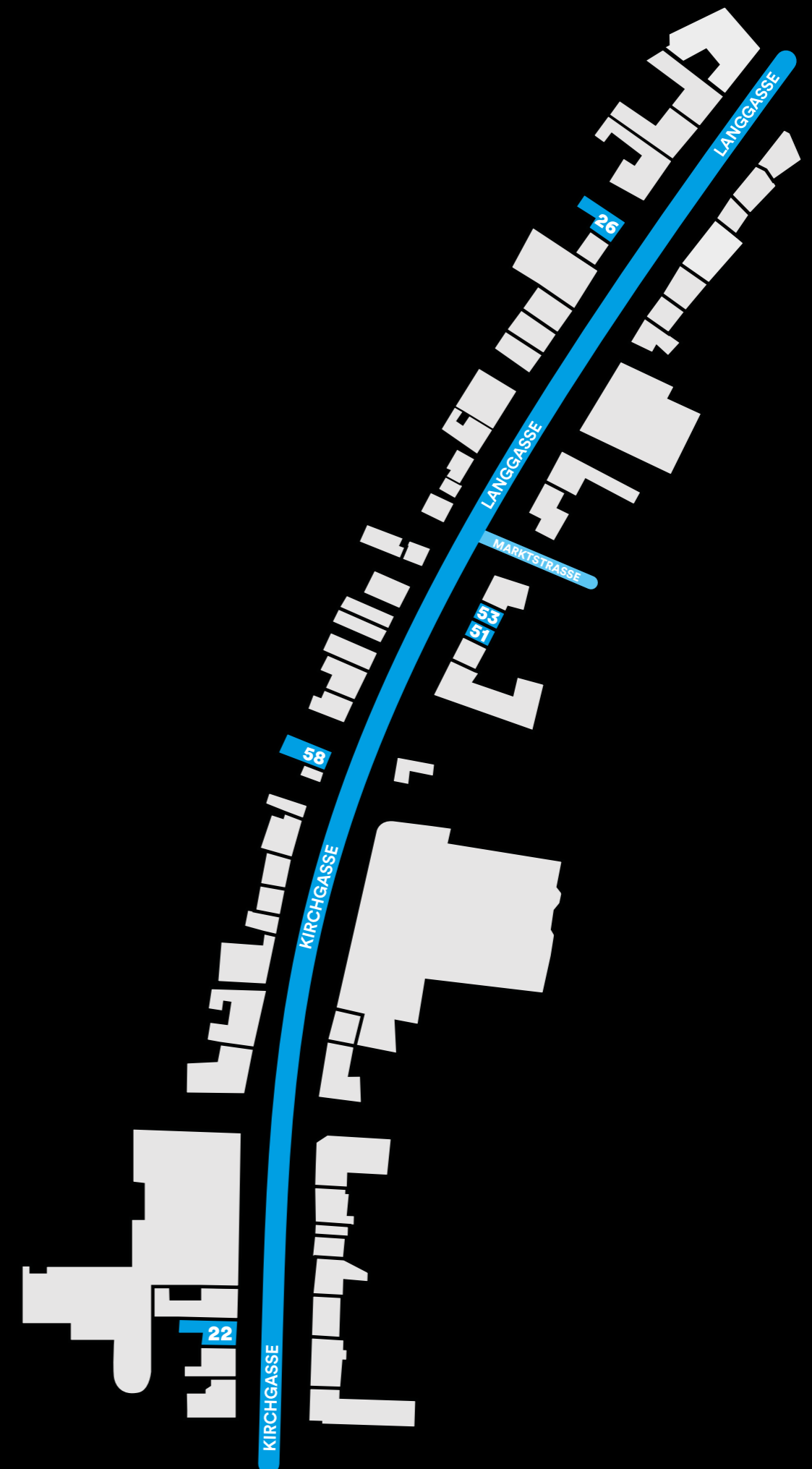


Abb. ohne Maßstab.

VERÄNDERUNG

# LUISENFORUM

## FLÄCHENOPTIMIERUNG UND NEUANMIETUNGEN

Das Luisenforum, eine der zentralen Einkaufsadressen in der Stadt, wird aktuell in mehreren Schritten neugestaltet:

› **TK Maxx** vergrößert seine Fläche im 1. Obergeschoss deutlich – der Umbau wurde Ende 2025 beendet.

› **New Yorker** wird Mitte 2026 mit über 2.000 m<sup>2</sup> im Center eröffnen.

› **Woolworth** ist im April neu ins Luisenforum eingezogen und setzt damit ein deutliches Zeichen für die Konsolidierung und den Ausbau der Nahversorgungsfunktion.

VERÄNDERUNG

# MAURITIUS HÖFE

## EIN NEUES STADTBILD ENTSTEHT

Der Baubeginn für die Mauritius-Höfe in Wiesbaden wird sich um drei Jahre verzögern. Wie der Wiesbadener Kurier berichtet, hat der Aufsichtsrat der städtischen Holding WVV dem zugestimmt. Damit wurde ein entsprechender Nachtrag zum Vertrag mit dem Immobilienentwickler Art-Invest genehmigt.

Die Stadt und Art-Invest erklärten demnach in einer Mitteilung, dass sich das Projekt in der aktuellen Marktlage mit veränderten wirtschaftlichen Bedingungen nicht in der bislang geplanten Zeit realisieren lasse. Wegen der allgemeinen Baukrise sei das Vorhaben für den Investor zurzeit „wirtschaftlich nicht darstellbar“. Dem Vernehmen nach würden die Kosten für den Bau der Mauritius-Höfe insgesamt rund 180 Millionen Euro betragen.

# MIETEN UND NACHFOLGER

## UND STANDORTENTWICKLUNGEN

MARKTANALYSE

Trotz der sich wandelnden Marktstruktur bleibt Wiesbaden ein solides Mietniveau erhalten. In den 1A-Lagen, insbesondere auf der Kirchgasse, werden aktuell Spitzenmieten für Kleinflächen zwischen 100 und 110 €/m<sup>2</sup> erzielt. Dabei gilt, dass Lagen mit klarer Sichtachse, hoher Passantenfrequenz und passenden Flächen die höchsten Preise erzielen.

Die Langgasse hat in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklung genommen und profitiert von einer zunehmenden Belebung durch vielfältige gastronomische Angebote. Gleichzeitig eröffnen die im Vergleich niedrigeren Mietniveaus neue Perspektiven für den Einzelhandel, sodass sich die Straße zunehmend als attraktiver und zukunftsfähiger Standort etabliert.

Besonders der Kreuzungsbereich zur Kirchgasse und Marktstraße verstärkt die Standortqualität: Während die Kirchgasse eher filialisiert geprägt ist und die Marktstraße stärker durch individuelle Konzepte besticht, profitiert die Langgasse von der Nähe zu beiden Lagen und hebt sich zugleich durch ihr niedrigeres Mietniveau positiv ab.

Mietinteressenten verhandeln intensiver über mietfreie Zeiten, Baukostenzuschüsse und Übergabestandards. Der Mietermarkt etabliert sich stärker – gleichzeitig bleiben viele Eigentümer zurückhaltend in der Preisgestaltung, was zu längeren Verhandlungsphasen führt.

Die Nachfrage in Wiesbaden bleibt stabil, insbesondere Großflächen ab ca. 600 qm sind gefragt. Gleichzeitig ist das Angebot an geeigneten Flächen begrenzt, sodass viele Gesuche nicht kurzfristig bedient werden können. Viele Leerstände weisen strukturelle Schwächen auf, etwa kleine Erdgeschosse mit überproportional großen Ober oder Untergeschossen, was Vermietbarkeit und Wirtschaftlichkeit erschwert.

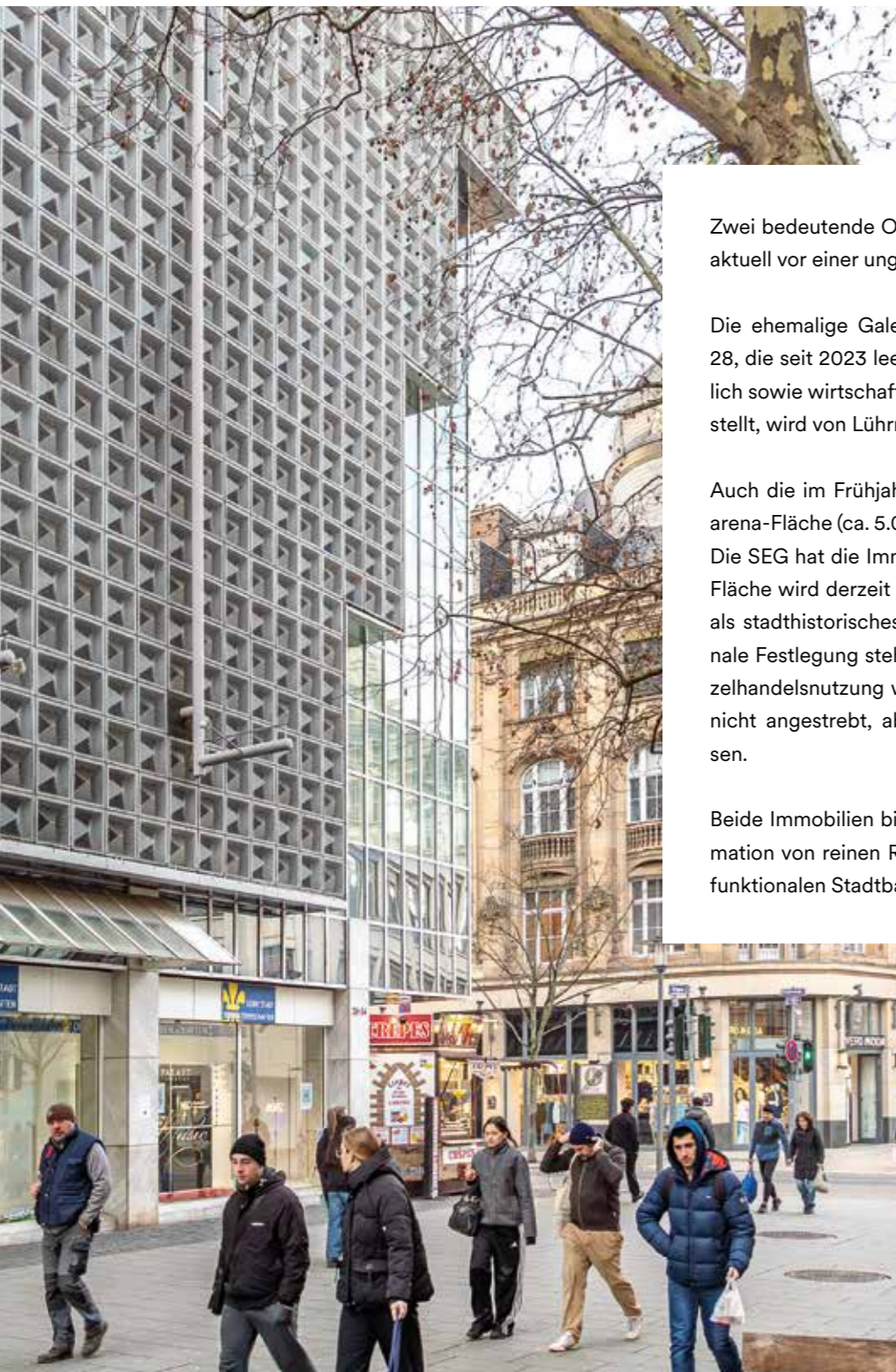
Gefragt sind vor allem gut strukturierte Objekte mit Altbaucharme oder Entwicklungspotenzial. Insgesamt prägt ein knappes Angebot den Markt, während lokale und regionale Investoren verstärkt auf nachhaltige Substanz und langfristige Perspektiven setzen. Perspektivisch ist durch Projektentwicklungen und städtische Maßnahmen mit einer Entspannung zu rechnen.



## INVESTMENTMARKT

## LEERSTÄNDE

## UND ENTWICKLUNGSPOTENZIAL



Zwei bedeutende Objekte der Innenstadt stehen aktuell vor einer ungewissen Zukunft:

Die ehemalige Galeria Filiale in der Kirchgasse 28, die seit 2023 leer steht und einen städtebaulich sowie wirtschaftlich relevanten Standort darstellt, wird von Lührmann beratend begleitet.

Auch die im Frühjahr 2024 geschlossene Sportarena-Fläche (ca. 5.000 m<sup>2</sup>) ist derzeit in Planung: Die SEG hat die Immobilie übernommen. Für die Fläche wird derzeit unter anderem eine Nutzung als stadthistorisches Museum diskutiert, eine finale Festlegung steht jedoch noch aus. Eine Einzelhandelsnutzung wird zum aktuellen Zeitpunkt nicht angestrebt, aber auch nicht ausgeschlossen.

Beide Immobilien bieten Raum für eine Transformation von reinen Retailstandorten hin zu multifunktionalen Stadtbausteinen.



## REGIONALE PRÄGUNG

## UND SELEKTIVE NACHFRAGE

Der Investmentmarkt in Wiesbaden zeigt sich weiterhin stabil, ist jedoch zunehmend regional geprägt. Das Marktgeschehen wird vor allem von Investoren aus Wiesbaden und dem Rhein-Main-Gebiet sowie von Family Offices bestimmt. Überregionale Käufer haben sich in den vergangenen ein bis zwei Jahren spürbar zurückgezogen – auch infolge einer leicht nachlassenden Strahlkraft der Kirchgasse auf nationaler Ebene.

Das Preisniveau bleibt in den Bestlagen konstant: Kaufpreiskennzahlen zwischen etwa dem 17,5- und 19,0-Fachen sind weiterhin erzielbar, abhängig von Lage, Bausubstanz und Drittverwendungsfähigkeit. Besonders gefragt sind gut strukturierte Objekte mit Altbaucharme sowie Immobilien mit Wertsteigerungs- und Developmentpotenzial – ein klares Zeichen für den Fokus auf langfristige Strategien.

Innerhalb der Innenstadt ist eine Verschiebung der Investmentnachfrage erkennbar. Die Langgasse, insbesondere im Übergang zur Kirchgasse, gewinnt zunehmend an Bedeutung und profitiert von einer positiven Vermietungsentwicklung. Gleichzeitig bleibt das Angebot insgesamt knapp, vor allem im Preissegment zwischen 3 und 8 Millionen Euro, das besonders stark nachgefragt wird.

Für die weitere Entwicklung des Standorts sind mittelfristig zentrale Projekte entscheidend. Die Neupositionierung der ehemaligen Galeria-Fläche sowie die Realisierung der Mauritius Höfe könnten maßgeblich zur Stärkung von Frequenz und Wahrnehmung der Innenstadt beitragen.

# ASSET MANAGEMENT

MEHR WERT. MEHR STRATEGIE. MEHR ZUKUNFT.

## FAZIT: STRUKTURELLER WANDEL MIT PERSPEKTIVE

Wiesbaden zeigt auch 2026, dass urbane Handelslagen nicht aus der Zeit gefallen sind. Der Markt befindet sich in einem funktionalen Übergang, bei dem Leerstände nicht nur als Problem, sondern auch als Chance für Umgestaltung und Neujustierung betrachtet werden sollten.

Die gute Nachricht: Es gibt Nachfrage, es gibt Ideen, und die Stadt bietet weiterhin beste Rahmenbedingungen für hochwertige Einzelhandels- und Gastronomiekonzepte – wenn Eigentümer, Investoren und Stadtverwaltung gemeinsam agieren.

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



KIRCHGASSE 20, WIESBADEN



KÖNIGSALLEE 34A, DÜSSELDORF



KASERNENSTR. 6, DÜSSELDORF



APOSTELNSTRASSE 15-17, KÖLN



HAUPTSTRASSE 9-13, HEIDELBERG

# REFERENZEN VERMIETUNG



**MISTER SPEX  
KIRCHGASSE 56, WIESBADEN**



**APOLLO  
KIRCHGASSE 53, WIESBADEN**



**LEISTENSCHNEIDER  
LANGGASSE 21, WIESBADEN**



**PANDORA  
KIRCHGASSE 68, WIESBADEN**



**LOVISA  
KIRCHGASSE 49, WIESBADEN**

# REFERENZEN VERMIETUNG



**THOMAS SABO**  
ROSSMARKT 17, FRANKFURT



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



**VERO MODA**  
AM BRAND 5, MAINZ



**ADIDAS**  
EHRENSTRASSE 11, KÖLN



**HUNKEMÖLLER**  
SCHILDERGASSE 77-79, KÖLN



**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.**