

IN:STADT

Das Magazin für Handel, Lage & Stadtgespräche

2026

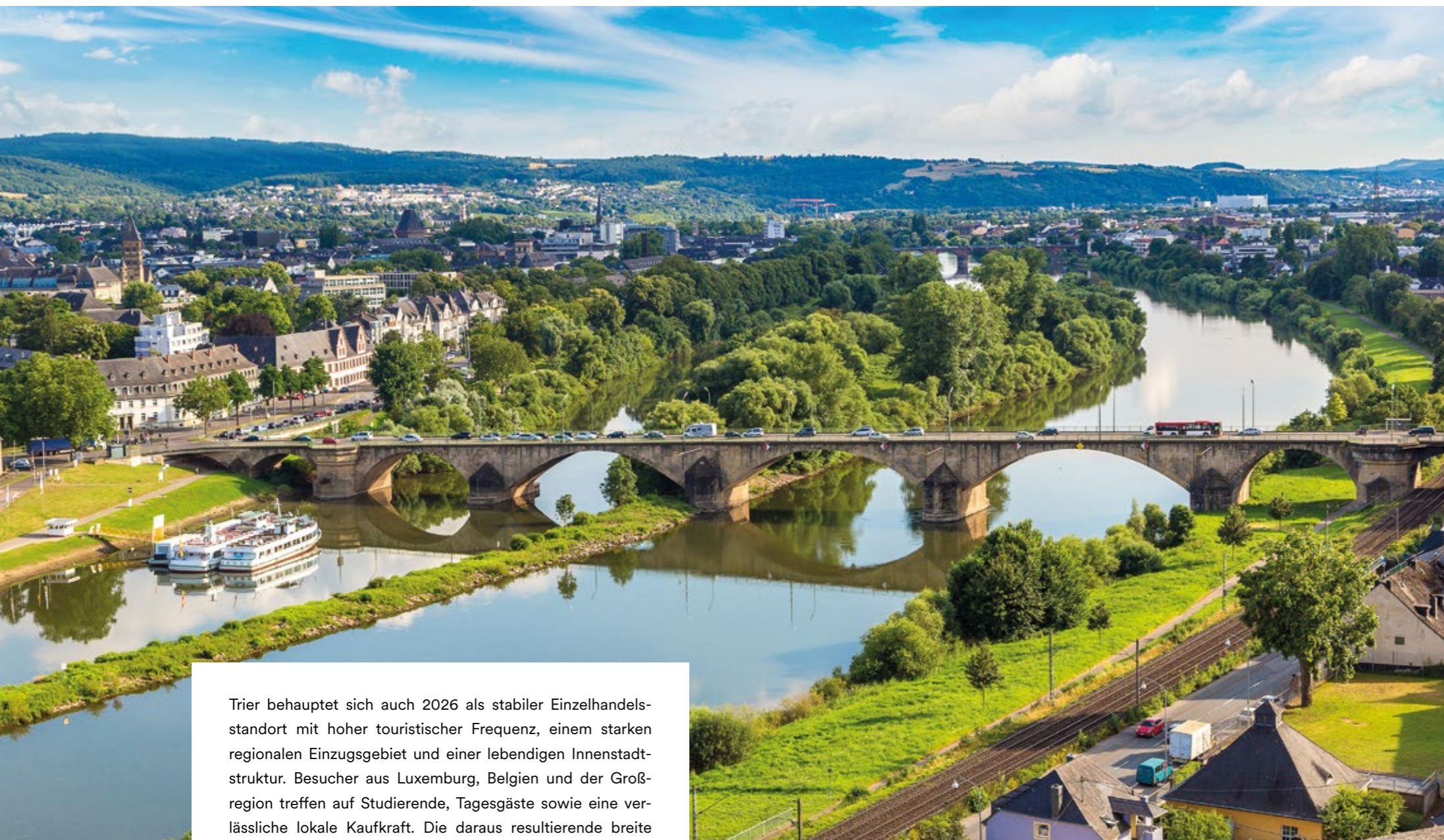
TRIER



LÜHRMANN

TRIER 2026

STABILER INVESTMENTMARKT MIT REGIONALER STÄRKE UND LANGFRISTIGER PERSPEKTIVE



Trier behauptet sich auch 2026 als stabiler Einzelhandelsstandort mit hoher touristischer Frequenz, einem starken regionalen Einzugsgebiet und einer lebendigen Innenstadtstruktur. Besucher aus Luxemburg, Belgien und der Großregion treffen auf Studierende, Tagesgäste sowie eine verlässliche lokale Kaufkraft. Die daraus resultierende breite Nachfragebasis sorgt für eine hohe Resilienz des Standorts und schafft stabile Rahmenbedingungen für Handel und Immobilienwirtschaft.

Die zentralen Handelslagen der Trierer Innenstadt konzentrieren sich auf die Fleischstraße, Simeonstraße, Brotstraße, Grabenstraße sowie den Bereich rund um den Hauptmarkt. Während die Simeonstraße insbesondere vom touristischen Besucheraufkommen profitiert, zeichnen sich die übrigen Lagen durch eine ausgewogene Nutzungsstruktur und einen stabilen Branchenmix aus.

Die höchsten Spitzenmieten werden derzeit am Hauptmarkt mit rund 100 €/m² erzielt. Es folgen die Simeonstraße mit etwa 90 €/m² sowie die Fleischstraße und Grabenstraße mit jeweils rund 85 €/m². In der Brotstraße werden aktuell Spitzenmieten von rund 70 €/m² erreicht. Für großflächige Anmietungen ab etwa 1.000 m² werden unabhängig von der jeweiligen Mikrolage Mietniveaus von rund 45 €/m² erzielt. Hintergrund ist das sehr begrenzte Angebot größerer zusammenhängender Flächen innerhalb der Trierer Innenstadt.

Lührmann begleitet die Entwicklung des Trierer Marktes seit vielen Jahren und verfügt aufgrund zahlreicher vermittelter Geschäftshäuser über eine enge Vernetzung innerhalb der Innenstadt.

2025/2026

MARKTBEWEGUNG

NEUE KONZEPTE STÄRKEN DIE INNENSTADT

Der Trierer Einzelhandelsmarkt konnte auch 2026 mehrere relevante Neuvermietungen und Standortwechsel verzeichnen, die die Attraktivität der Innenstadt erneut unterstreichen.

› **MyJewellery** hat die ehemalige Fläche von Paper & Tea in der Fleischstraße 82 übernommen. Das moderne Schmuck- und Accessoirekonzept ergänzt den bestehenden Mietermix sinnvoll und bringt zusätzliche Dynamik in die Lage. Lührmann war vermittelnd tätig.

› In der Simeonstraße 30 eröffnet **Cheese & More** ein neues Konzept mit starker touristischer Ausrichtung. Die Anmietung wurde durch Lührmann begleitet.

› **Rituals** hat sich die ehemalige Tommy-Hilfinger-Fläche in der Fleischstraße 77 gesichert und stärkt damit seine Präsenz in Trier nachhaltig.

› Mit **Name It** hat zudem erstmals ein reines Kindermodekonzept der Bestseller-Gruppe einen Store in der Trierer Innenstadt eröffnet. Der neue Standort in der Grabenstraße 9 stellt eine interessante Ergänzung des Branchenmixes dar und unterstreicht die Attraktivität der Lage für internationale Filialisten. Auch hier war Lührmann beratend tätig.

› Am Hauptmarkt 1 hat sich **Früh Kölsch** angesiedelt und ergänzt die gastronomische Nutzung des Platzes insbesondere in den Sommermonaten sinnvoll.

› **Calzedonia** hat innerhalb der Simeonstraße 38 einen neuen Store bezogen und damit sein Flächenkonzept deutlich modernisiert und aufgewertet. Zuvor befand sich an diesem Standort Tchibo. Die Vermittlung erfolgte ebenfalls durch Lührmann.

Die aktuellen Vermietungsaktivitäten zeigen deutlich, dass Trier trotz wirtschaftlicher Herausforderungen weiterhin ein gefragter Einzelhandelsstandort bleibt. Auffällig ist dabei insbesondere, dass nicht nur neue Marktteilnehmer Flächen suchen, sondern auch etablierte Marken aktiv innerhalb der Innenstadt optimieren und sich neu positionieren. Dies spricht für die hohe Stabilität und Attraktivität des Standorts.

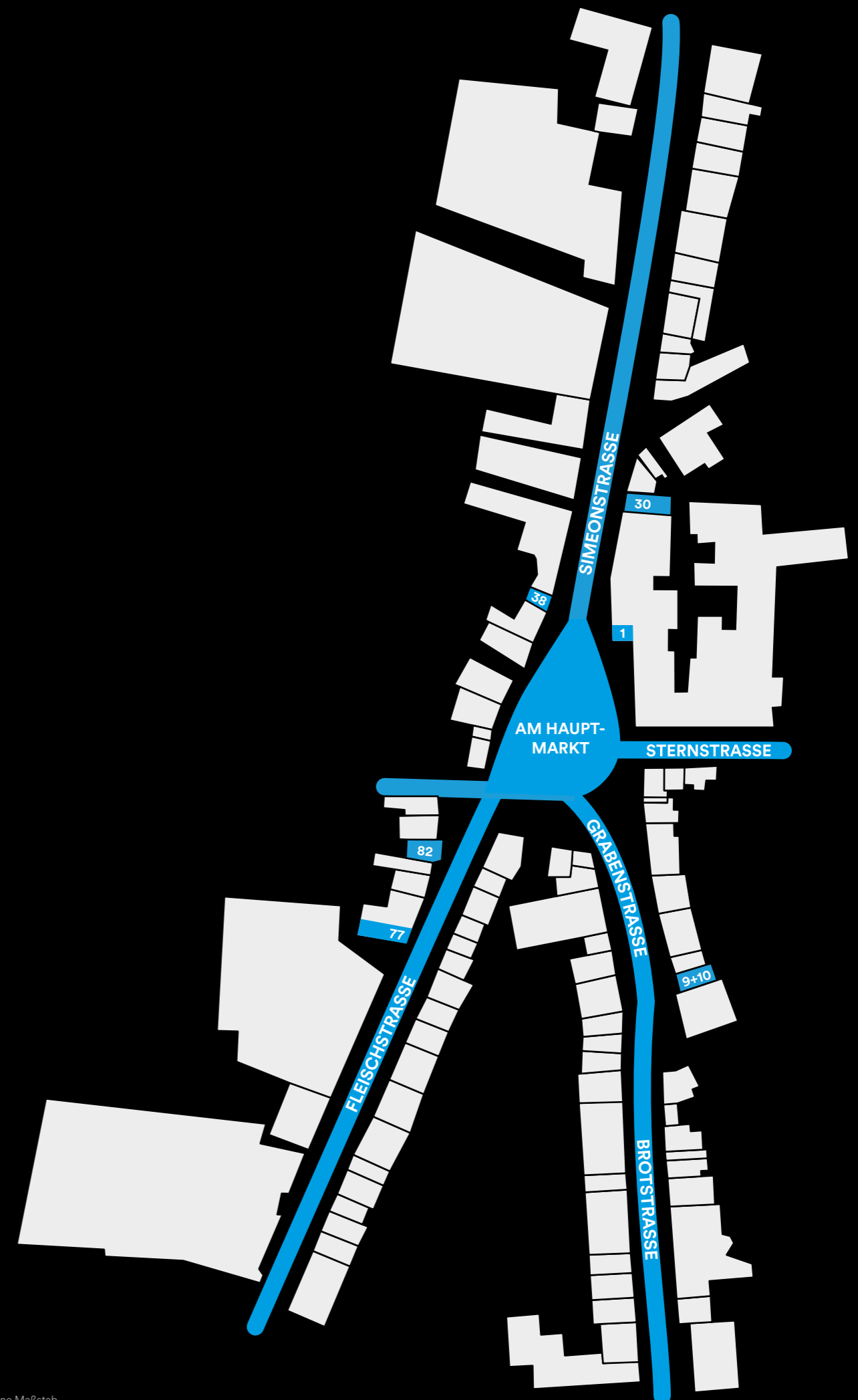


Abb. ohne Maßstab.

GRENZNÄHE

STABILE FREQUENZEN UND HOHE ATTRAKTIVITÄT



Die besondere Lage Triers im Dreiländereck mit der Nähe zu Luxemburg und Frankreich sorgt seit Jahren für eine hohe regionale und internationale Frequenz und trägt wesentlich zur Stabilität des Einzelhandelsstandortes bei.

Besucher aus Luxemburg, Belgien und der Großregion treffen auf eine stabile regionale Kaufkraft sowie eine hohe touristische Frequenz. Die konstanten Besucherzahlen und die im Vergleich zu vielen anderen Mittelstädten weiterhin stabilen Einzelhandelsumsätze wirken sich entsprechend auch positiv auf den Investmentmarkt aus.

Als besonders gefragte Investmentlagen gelten weiterhin die Bereiche rund um den Hauptmarkt sowie die unmittelbar angrenzenden Straßenzüge.



NEUE IMPULSE UND STARKE 1A-LAGEN

NEUE NUTZUNGSKONZEPTE

Wesentliche Impulse für die Weiterentwicklung der Trierer Innenstadt gehen derzeit von der Neupositionierung ehemaliger Warenhausstandorte aus. Die Transformationsprojekte schaffen die Grundlage für neue Nutzungsmischungen und stärken die Attraktivität des Zentrums nachhaltig.

Im Fokus stehen Konzepte, die klassischen Einzelhandel mit ergänzenden Nutzungen verbinden. Gastronomie, medizinische Angebote, studentisches Wohnen sowie Serviced Apartments tragen dazu bei, zusätzliche Besuchergruppen

anzusprechen und die Aufenthaltsqualität innerhalb der Innenstadt weiter zu erhöhen.

Parallel dazu entwickelt sich auch die Trier Galerie positiv. Durch Neuvermietungen, Modernisierungsmaßnahmen und eine aktivere Positionierung konnte die Leerstandsquote zuletzt spürbar reduziert werden.

Die laufenden Entwicklungsmaßnahmen leisten damit einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Weiterentwicklung der Trierer Innenstadt.

MIKROLAGEN

STABILES PREISNIVEAU

UND SELEKTIVE NACHFRAGE

Die Kaufpreisfaktoren für innerstädtische Geschäftshäuser liegen aktuell durchschnittlich beim 18- bis 19-fachen der Jahresnettokaltmiete. Bei besonderen Mikrolagen oder Liebhaberobjekten sind vereinzelt auch höhere Faktoren möglich.

Gleichzeitig rückt die bauliche Qualität der Immobilien stärker in den Fokus. Aufgrund des hohen Anteils älterer Gebäude innerhalb der historischen Innenstadt achten Käufer und finanzierende Banken zunehmend auf techni-

sche Qualität, Modernisierungsbedarf sowie langfristige Investitionsrisiken. Dies führt zu differenzierteren Preisbewertungen und teilweise entsprechenden Kaufpreisabschlägen bei Objekten mit höherem Investitionsbedarf.

Zu den prägenden Transaktionen der vergangenen Jahre zählt unter anderem der Verkauf der ehemaligen Galeria-Immobilie in der Fleischstraße an Maas Real Estate, bei dem Lührmann mitvermittelnd tätig war.

REGIONALE INVESTOREN

SICHERN STABILITÄT

MARKTGESCHEHEN

Der Trierer Investmentmarkt hat sich in den vergangenen Jahren deutlich verändert. Während früher vereinzelt auch institutionelle Investoren aktiv waren, dominieren heute vor allem private Investoren, Family Offices sowie sogenannte Local Heroes aus Trier und dem regionalen Umfeld das Marktgeschehen. Viele dieser Käufer kennen die Stabilität der Stadt und investieren entsprechend langfristig und nachhaltig orientiert.

Begünstigt wird diese Entwicklung durch die kleinteilige Struktur der Trierer Innenstadt. Viele Geschäftshäuser bewegen sich preislich unterhalb von 5.000.000 €, wodurch Finanzierung und Ankauf insbesondere für private Investoren attraktiv bleiben. Die breite Käuferbasis sowie die stabilen innerstädtischen Frequenzen sorgen dafür, dass sich der Investmentmarkt weiterhin robust präsentiert.

ASSET MANAGEMENT

MEHR WERT. MEHR STRATEGIE. MEHR ZUKUNFT.

FAZIT: TRIER BLEIBT EINE STARKE MITTELSTADT MIT GUTER INVESTOREN-RESONANZ.

Trier zeigt sich auch 2026 als stabiler Handels- und Investmentstandort mit solider Nachfrage und belastbarer Marktstruktur. Die Innenstadt profitiert weiterhin von ihrer touristischen Bedeutung, der Grenznähe zu Luxemburg und einer stabilen regionalen Kaufkraft.

Insbesondere die breite regionale Käuferbasis sowie die kleinteilige Struktur der Innenstadt

sorgen für ein vergleichsweise resilientes Marktumfeld. Gleichzeitig gewinnen Objektqualität, Drittverwendungsfähigkeit und nachhaltige Investitionsstrategien zunehmend an Bedeutung.

Damit bleibt Trier trotz veränderter Marktbedingungen ein attraktiver Standort für langfristig orientierte Investoren und Eigentümer.

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



GOETHESTRASSE 5, FRANKFURT



HAUPTMARKT 5, TRIER



KÖNIGSALLEE 34A, DÜSSELDORF



KASERNENSTR. 6, DÜSSELDORF



APOSTELNSTRASSE 15-17, KÖLN



MAXIMILIANSTRASSE 70-71, SPEYER

REFERENZEN VERMIETUNG



**NAME IT
GRABENSTRASSE 9, TRIER**



**SØSTRENE GRENE
P7 16-18, MANNHEIM**



**CHEESE & MORE
SIMEONSTRASSE 30, TRIER**



**JACK & JONES
GRABENSTRASSE 18, TRIER**



**CALZEDONIA
SIMEONSTRASSE 38, TRIER**



**LOVISA
HAUPTSTRASSE 34, HEIDELBERG**

REFERENZEN VERMIETUNG



ADIDAS
EHRENSTRASSE 11, KÖLN



ABERCROMBIE & FITCH
SCHADOWSTRASSE 29, DÜSSELDORF



APOLLO
KIRCHGASSE 53, WIESBADEN



THOMAS SABO
ROSSMARKT 17, FRANKFURT



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

- Berlin
- Düsseldorf
- Frankfurt
- Hamburg
- München
- Osnabrück

Wir verbinden Potenziale.