



Immobilienverband Deutschland IVD  
Verband der Immobilienberater, Makler,  
Verwalter und Sachverständigen  
Region Süd e.V.  
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:  
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München  
Geschäftsstelle Stuttgart:  
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart  
[www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)

## Pressemeldung

PN 16/26.02.2024

### Stuttgarts Ladenlokalnieten liegen deutlich über denen anderer Großstädte Baden-Württembergs

**Ladenmieter zahlen in Stuttgart mehr als dreimal so viel wie in Pforzheim und fast dreimal so viel wie in Karlsruhe**

„In Folge der Corona-Pandemie brachen die Mieten für Einzelhandelsimmobilien in Baden-Württemberg markant ein. Nach einer zwischenzeitlichen wirtschaftlichen Erholung von den Corona-Verwerfungen wirkte sich die gedämpfte konjunkturelle Entwicklung im Gefolge des Ukraine-Kriegs auch im Herbst 2023 bremsend auf das Preisniveau an den Gewerbeimmobilienmärkten in den Großstädten Baden-Württembergs aus. Insbesondere bei den Ladenmieten konnten teils spürbare Preiskorrekturen nach unten beobachtet werden“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Nach wie vor liegen Stuttgarts Ladenlokalnieten deutlich über denen anderer Großstädte Baden-Württembergs.“

Das IVD-Institut analysierte die Ladenlokalnieten in der 1a-Geschäftskernlage ausgewählter Großstädte Baden-Württembergs<sup>1</sup>. Während im Herbst 2023 die Mieten kleinerer Lokale mit ca. 60 m<sup>2</sup> zwischen 46,5 €/m<sup>2</sup> und 160,0 €/m<sup>2</sup> lagen, bewegte sich die Range bei Mieten größerer Lokale mit ca. 150 m<sup>2</sup> in der Spanne zwischen 35,0 €/m<sup>2</sup> und 120,0 €/m<sup>2</sup>.

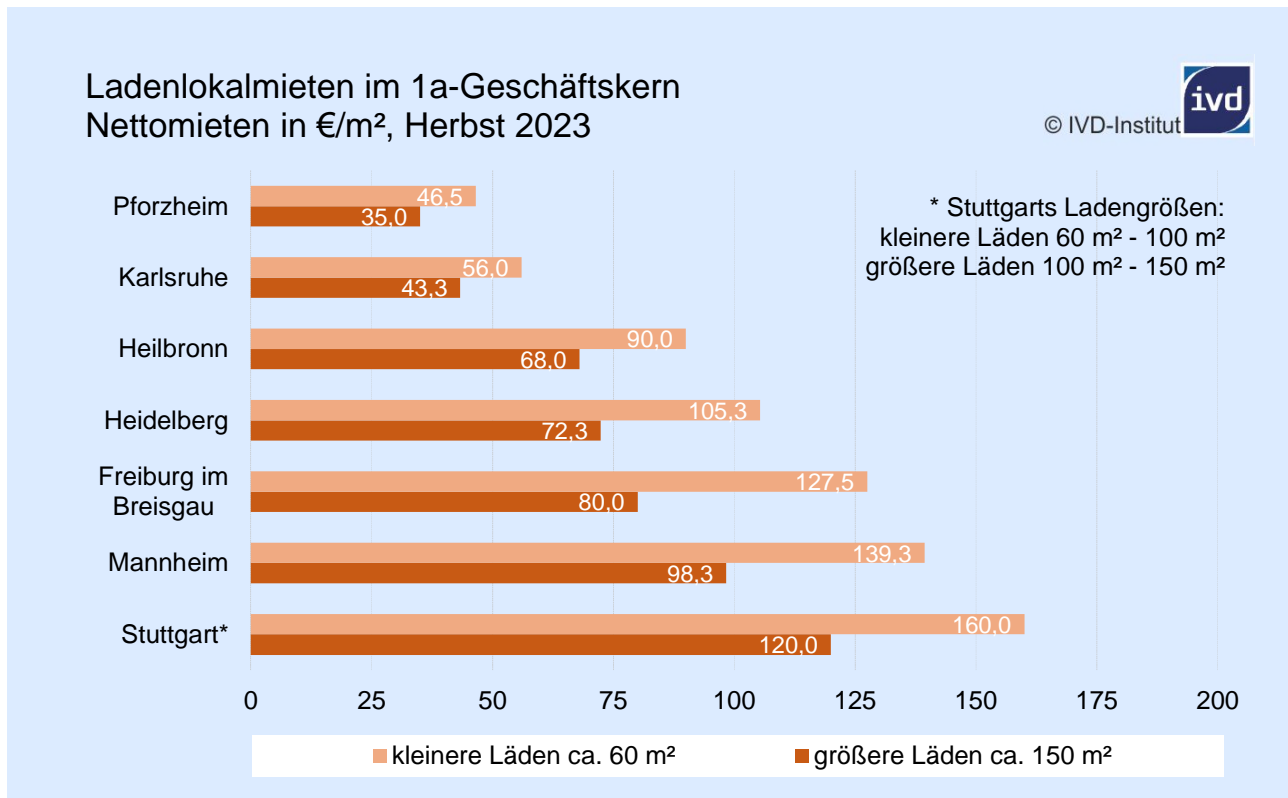
Die Landeshauptstadt Stuttgart, gefolgt von Mannheim und Freiburg, weisen die teuersten Ladenmieten auf, Pforzheim und Karlsruhe hingegen sind in diesem Marktsegment die mit Abstand günstigsten Städte. Dementsprechend lagen Stuttgarts Ladenlokalnieten mehr als dreimal so hoch wie in Pforzheim und fast dreimal so hoch wie in Karlsruhe.

Vergleicht man die süddeutschen Landeshauptstädte Stuttgart und München, wird deutlich, dass München deutlich höhere Ladenmieten als Stuttgart hat, auch wenn die Werte aufgrund der etwas unterschiedlichen Ladengröße und Schaufensterfläche nicht ganz vergleichbar sind. In Stuttgart betragen die Ladenmieten in den begehrten 1a-Geschäftskernlagen im Herbst 2023 160,0 €/m<sup>2</sup> für kleinere Läden bzw. 120,0 €/m<sup>2</sup> für größere Läden (Schwerpunktpreise), in München lagen die Spitzen-

<sup>1</sup> Leicht abweichende Größen in Stuttgart: kleinere Läden ca. 60 m<sup>2</sup> - 100 m<sup>2</sup>, größere Läden ca. 100 m<sup>2</sup> - 150 m<sup>2</sup>

werte bei Ladenmieten bei 285,0 €/m<sup>2</sup> für kleinere Läden und 220,0 €/m<sup>2</sup> für größere Läden.<sup>2</sup>

Die Nachfrage nach Ladenflächen, die während der Pandemie eingebrochen war, ist mittlerweile wieder vorhanden, auch wenn Leerstände nicht vor 1a-Lagen halten. Neben deutlich geringeren Mietpreisen wurden in Neuverträgen in den letzten Jahren vermehrt Incentives bzw. „Corona-Klauseln“, die im Falle unvorhergesehener Betriebsausfälle absichern sollen, eingebaut. Potenzielle Mieter streben zudem häufig kürzere Vertragslaufzeiten an.



In der Post-Corona-Zeit zeigen sich die Einkaufsmeilen wieder belebt. Befürchtungen, der stationäre Handel würde sich nach der Corona-Pandemie gegenüber dem stark gewachsenen Online-Handel nicht mehr behaupten können, haben sich nicht bestätigt. Jedoch werden insbesondere an hochpreisigen Standorten bei Weitem nicht mehr die Ladenmieten aus der Vor-Corona-Zeit erzielt.

„Auch wenn die Corona-Pandemie längst überstanden ist, so wird die Konsumlaune v.a. durch die gestiegene Inflation getrübt“, so Prof. Stephan Kippes, „abgesehen vom traditionellen Weihnachtsgeschäft herrscht eine allgemeine Kaufzurückhaltung. Hohe Lebenshaltungskosten und eine schwache konjunkturelle Entwicklung sorgen auch Anfang 2024 für eine eher gedämpfte Verbraucherstimmung.“

<sup>2</sup> Zu Grunde liegende Ladengrößen in München: kleinere Läden ca. 80 m<sup>2</sup>, größere Läden ca. 200 m<sup>2</sup>

**Pressekontakt**

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: [presse@ivd-sued.net](mailto:presse@ivd-sued.net)

Website: [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)