



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

Pressemeldung

PN 27/13.03.2026

Ladenmieten in Baden-Württemberg im Herbst 2025: Lediglich in Freiburg marginales Plus; Heilbronn mit den deutlichsten Mietpreisabschlägen

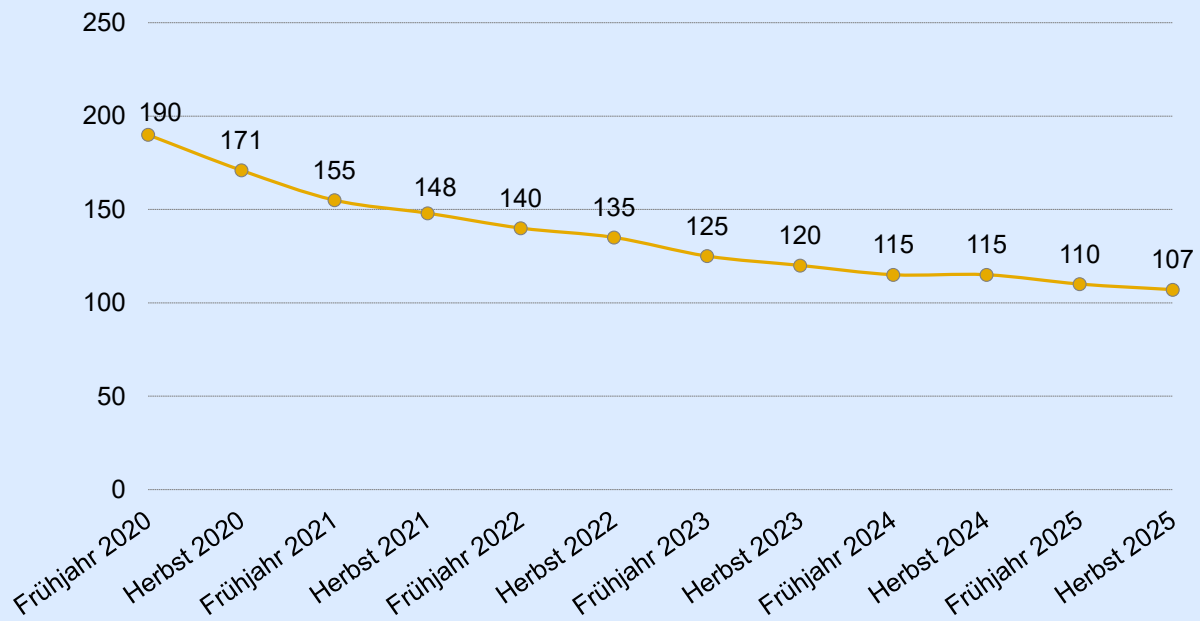
Landeshauptstadt Stuttgart im Herbst 2025 mit leichtem Mietpreinsnachlass; Mieten rund 44 % unter dem Vor-Corona-Niveau

„Weiterhin schwierige wirtschaftliche Rahmenbedingungen machen dem deutschen Einzelhandel noch immer zu schaffen. Eine gedämpfte Konsumlaune, ein großer Wettbewerbsdruck sowie hohe laufende Kosten haben in den letzten Jahren zu einer Reihe von Insolvenzen geführt; im stationären Geschäft mussten mehrere Händler ihre Filialen komplett schließen bzw. ihr Filialnetz ausdünnen“, berichtet Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Gerade in den absoluten Top-Lagen der großen Retail-Standorte sorgen insbesondere große internationale Einzelhandelsmarken derzeit dennoch für eine gewisse Nachfrage nach Einzelhandelsflächen. Nichtsdestotrotz entwickelten sich die Ladenmieten in den großen Einkaufsmeilen der baden-württembergischen Großstädte im Jahr 2025 tendenziell zurück, wenngleich bei Weitem nicht mehr so stark wie in den Corona-Jahren.“

Für seine Analyse wertete das IVD Marktforschungsinstitut Marktdaten bei Neuvermietungen aus den sieben einwohnerstärksten Städten in Baden-Württemberg aus. Betrachtet wurden die Ladenmieten in den begehrten 1a-Geschäftskernlagen für größere Ladeneinheiten (ca. 150 m² bzw. 100-150 m² in Stuttgart). Für Stuttgart werden die Schwerpunktpreise abgebildet, für die anderen Großstädte die Durchschnittswerte.

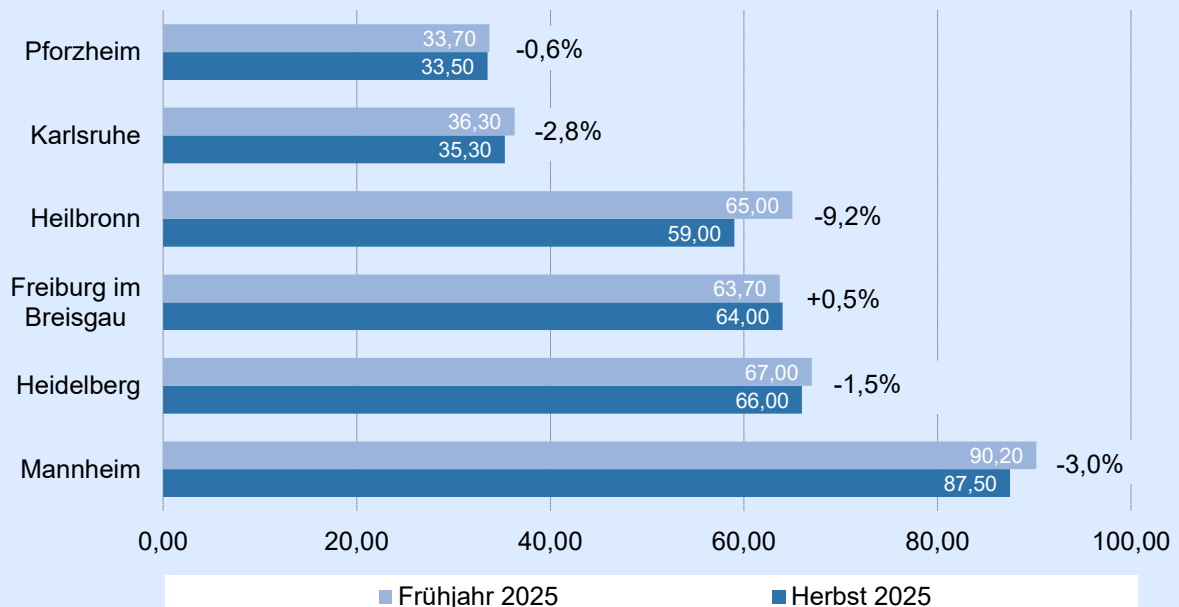
In den Top-Einzelhandelslagen der Landeshauptstadt Stuttgart wurden im Frühjahr 2020, also direkt vor der Corona-Pandemie, für größere Läden Mieten (Schwerpunktpreise) von 190 €/m² aufgerufen. In den folgenden IVD-Erhebungen sank das Preisniveau kontinuierlich, besonders drastisch fiel der Preisabschlag coronabedingt zwischen Frühjahr 2020 und Frühjahr 2021 aus (-18 %). Im jüngsten Halbjahresvergleich Frühjahr zu Herbst 2025 gaben die Ladenmieten in Stuttgart leicht um -2,7 % nach. Im Vergleich zu Frühjahr 2020 lag das Preisniveau im Herbst 2025 beachtliche rund 44 % niedriger.

Mieten für Ladenlokale im 1a-Geschäftskern in Stuttgart, größere Läden, Mieten in €/m², Schwerpunktpreise



Auch in den Top-Lagen der weiteren untersuchten Großstädte in Baden-Württemberg entwickelten sich die durchschnittlichen Ladenmieten für größere Geschäfte im Halbjahresvergleich Frühjahr zu Herbst 2025 meist rückläufig. Den deutlichsten Preisverlust musste Heilbronn mit -9,2 % verkraften; lediglich in Freiburg im Breisgau konnte ein marginales Plus von 0,5 % ermittelt werden. Im Durchschnitt der untersuchten Großstädte (ohne Stuttgart) fiel der Preisverlust zwischen Frühjahr 2020 und Herbst 2025 mit rund 32 % spürbar niedriger als in der Landeshauptstadt aus.

Mietpreise für Ladenlokale im 1a-Geschäftskern im Halbjahresvergleich, größere Läden, Durchschnittsmieten in €/m²



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

Website: www.ivd-sued.net