ELLWANGER & GEIGER
REAL ESTATE

DER EINZELHANDEL IN STUTTGART UND DER REGION

Copyright Stuttgart-Marketing GmbH

INHALT.

Vorwort. 4

Einfach besser: Leben in Stuttgart. 6

Schöner kaufen: Stuttgart baut aus. 7

Zukunft ausgraben: Stuttgart 21. 8

Wichtige Wirtschaftsdaten im Überblick. 9

Potenziale erkennen: Stuttgarter Einzelhandel. 10

Chancen nutzen: Erfolgsfaktoren des Stuttgarter Einzelhandels. 11

Richtig liegen: Die wichtigsten Einzelhandelslagen. 12

Übersicht der Einzelhandelslagen mit stündlicher Passantenfrequenz. 16

Laufplan Innenstadt Stuttgart. 18

Übersicht der Einzelhandelslagen und Nachfrageentwicklung. 22

Vielfalt fördern: Mehr Abwechslung durch Erhalt von B-Lagen. 23

Mehr bewegen: Einzelhandel in den Stadtteilen. 23

Besser genießen: Gastronomie und Einzelhandel. 24

Feste feiern: Nachtleben in Stuttgart. 24

Zeichen setzen: Einzelhandel in der Region. 25

Erfolgreiche Vermittlungen. 26

Weiter blicken: Entwicklung des Einzelhandels. 27

Tendenz steigend: Spitzenmieten im bundesweiten Vergleich. 28

Genau was Sie suchen: Unsere Profildatenbank. 29

Ihre Ansprechpartner. 30

ELLWANGER & GEIGER Real Estate. 31

VORWORT.

Stuttgart ist eine der attraktivsten und wirtschaftsstärksten Städte Deutschlands. Und setzt viele Benchmarks: mit ausgezeichneter Lebensqualität ebenso wie mit besten Zukunftsperspektiven. Die Lebendigkeit der City ist jeden Tag erkennbar, zum Beispiel an der hohen Passantenfrequenz in unserer Einkaufsmeile Königstraße, die zu den am besten frequentierten Fußgängerzonen Deutschlands gehört. Der Handelsstandort City boomt. Und das nicht erst seit der aktuellen Sanierung der Königstraße. Auch die Friedrich-, Bolz-, Stift- und besonders die Kronprinzstraße haben mächtig aufgeholt. Hohe Bauinvestitionen und viele Neubauplanungen gemeinsam mit einer außerordentlich starken Nachfrage nach Flächen, möglichst in 1A-Lagen, halten das Immobilienkarussell ständig in Bewegung. Insoweit ist es sehr erfreulich, dass die Maklerszene in Stuttgart renommierten Zuwachs bekommen hat. Und wenn wir dann noch gemeinsam bei den Vermietern für eine Quartiersverantwortung werben, für nachhaltige und wertige Mieter, dann haben City-Initiative Stuttgart e.V. und Makler auch ein gemeinsames Ziel.

Gemeinsame Ziele haben die CIS und die ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers schon lange. Sei es das ganz persönliche Engagement des 1. Vorsitzenden der CIS e.V., Dr. Volker Gerstenmaier, persönlich haftender Gesellschafter der Privatbank, seien es die Kontakte bei neuen Trends und Nutzungskonzepten oder insbesondere die gemeinsamen Bemühungen um eine Aufwertung des Quartiers Eberhardstraße. Intensivste Marktkenntnisse und lang gepflegte Verbindungen zu Eigentümern und Mietern sind unschätzbare Erfolgsfaktoren in dem spannenden Vermietungs- und Stadtentwicklungsgeschäft. Damit wird Stadtqualität geschaffen, ein Ziel, das uns ebenfalls verbindet. Wir freuen uns auf neue gemeinsame Herausforderungen.

Hans H. Pfeifer
Oberbürgermeister a. D.
Citymanager

Es bedarf keiner langwierigen Analysen um festzustellen, dass sich der Einzelhandel weiter im Wandel befindet. Vorbei sind die Zeiten, in denen der klassische Einzelhändler, das Kaufhaus oder der kleine Laden an der Ecke, die Hoheit über die Diskussion von Produkten hatte. Heute prüft der Konsument genau, ob sich der Gang in die Stadt und zum jeweiligen Händler noch lohnt oder ob er doch lieber vom heimischen Wohnzimmer aus bestellt und kauft. Denn das Onlineshopping erfreut sich nach wie vor wachsender Beliebtheit. Ist es auf Grund dieser starken digitalen Konkurrenz schlecht um den klassischen Einzelhandel bestellt? Ein kleiner Gang durch die Innenstadt zeigt: nein. Der Einzelhandel lebt und kann vielleicht sogar verloren geglaubtes Terrain zurückerobern, wenn er sich auf seine Stärken und Vorteile besinnt. Denn gute Konzepte setzen genau bei den Bedürfnissen moderner Menschen an. Deren Wunsch, etwas Besonderes zu erleben, ist heute stärker ausgeprägt denn je. Der Drang, zu bummeln und zu flanieren, ist dabei ebenso ungebrochen wie die Neugierde, Produkte anzufassen und live zu sehen.

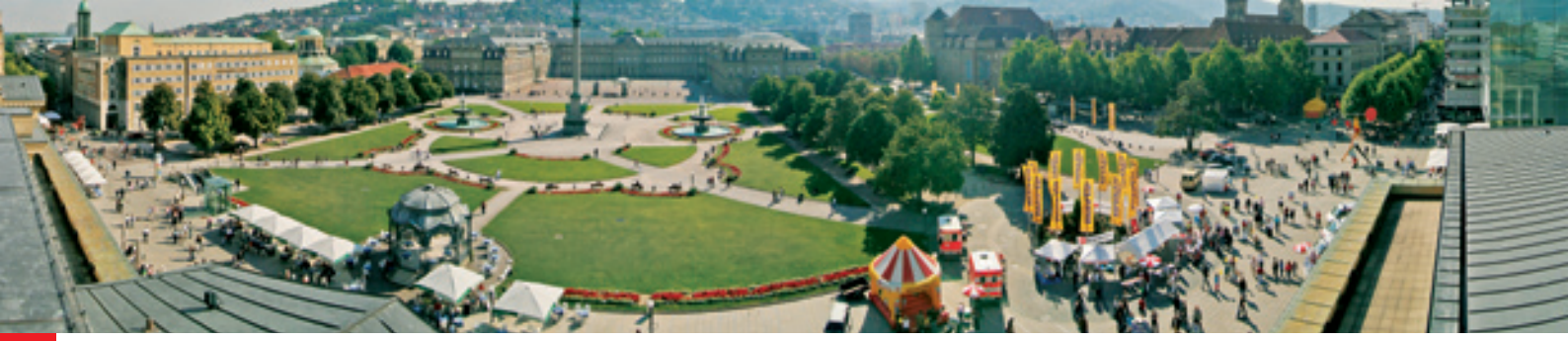
Dem muss der Einzelhandel gerecht werden mit zielgruppenadäquaten Angeboten, einem sorgfältig ausgewählten Sortiment und, als Grundbedingung, mit einem exzellenten Service. Nur so kann ein einzigartiges Einkaufserlebnis geboten werden. Und ein solches ist unseres Erachtens der Schlüssel für nachhaltigen Erfolg.

Stuttgart bietet hierfür übrigens ausgezeichnete Rahmenbedingungen. Die vielen grünen Parks, ein vielfältiges kulturelles Angebot, ansprechende Cafés, tolle Restaurants und natürlich ein hoch attraktives Einzelhandelsangebot machen die Shoppingtour hier zu einem Erlebnis, welches ihr virtuelles Pendant nicht vermitteln kann. Diese Chance gilt es zu nutzen.

Der aktuelle Einzelhandelsmarktbericht der ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers liefert hierzu Daten und Fakten und zeigt auf, wie sich Stadt und Einzelhandel entwickeln.
Wir wünschen eine spannende Lektüre.

Mario Caroli

Björn Holzwarth



EINFACH BESSER: LEBEN IN STUTTGART.

BUNT. ABWECHSLUNGSREICH. FRÖHLICH. ENTSPANNT. Stuttgart lebt auf. Und seine Bewohner tun es ihm gleich. Beim Shopping in der neusten Boutique, beim Arbeiten in einem erfolgreichen Weltunternehmen, beim Treffen netter Menschen: einfach beim Genuss des Lebens.

BIS SPÄT IN DEN ABEND. Im Sommer versprühen die zahlreichen Plätze und Cafés mediterranes Lebensgefühl. Das Dinner im Gourmetrestaurant, ein Erlebnis. Der Drink im Club, erfrischend. Die Stimmung, ausgezeichnet. Das Herz lacht. Und das zeigt sich nicht zuletzt am positiven Konsumverhalten.

SCHÖNER KAUFEN: STUTTGART BAUT AUS.

Stuttgart entwickelt sich prächtig: Zu diesem Schluss kommt, wer die Stadt in jüngster Zeit aufmerksam erkundet. Das öffentliche Straßenbild wurde in den letzten Jahren merklich aufgefrischt, zahlreiche Objekte neu gebaut. So wurde beispielsweise die obere und untere Königstraße saniert und erstrahlt jetzt in neuem Glanz. Von den neu erstellten Objekten sind insbesondere der Kronprinzbau und das Projekt Büx 10 in der Büchsenstraße hervorzuheben.

Im Kronprinzbau haben sich neben hochwertigen Textilfilialisten viele interessante Einzelhändler etabliert. Für die gastronomische Besetzung zeichnet hier Feinkost Böhm verantwortlich. Das Büx 10 ist sowohl an inhabergeführte Geschäfte als auch an Filialisten aus dem Einzelhandel vermietet. Das Objekt liegt in der Büchsenstraße. Diese mündet in die Königstraße und ist als Verlängerung der Schulstraße stark frequentiert.

Positive wirtschaftliche Impulse für die gesamte Region erhofft man sich von der Neuen Messe auf den Fildern, die letztes Jahr eröffnet wurde. Die zahlreichen Veranstaltungen, die hier bereits stattfanden, bestätigen diese Hoffnung.

Die wirtschaftliche Attraktivität Stuttgarts und der Region Mittlerer Neckar ist äußerst positiv ausgeprägt. Dies wird an der Position als drittgrößter Automobilstandort der Welt ebenso deutlich wie an der Bedeutung als einer der führenden Finanz- und Wirtschaftsstandorte Deutschlands.

Zahlen wie der Beitrag zum BIP von gut 92,1 Milliarden[1] Euro, die niedrige Arbeitslosenquote von zirka 3,9 Prozent[2] und die hohe Produktivität von rund 63.800 Euro pro Jahr und Erwerbstätigem[3] unterstreichen diese wirtschaftliche Kraft eindrucksvoll. Die Region mit ihren rund 2,7 Millionen Einwohnern stellt zudem zirka 30 Prozent der Arbeitsplätze Baden-Württembergs[4]. Stolze Werte, die zudem die überdurchschnittliche Kaufkraft der Stuttgarter widerspiegeln.

Ein weiterer Pluspunkt der Stadt ist die moderne Infrastruktur. Stuttgart liegt direkt an der A81 und der A8, die zu den wichtigsten Lebensadern der Region gehören. Wichtiger Verkehrsknotenpunkt ist auch der Stuttgarter Hauptbahnhof mit täglich mehr als 200.000 Reisenden und Besuchern. Dieser wird im Zuge des Umbaus zu Stuttgart 21 weiter an Bedeutung gewinnen.

Der Stuttgarter Flughafen, vom Zentrum aus in etwa 15 Minuten erreichbar, befördert jährlich mehr als 10 Millionen Fluggäste und verbindet Stadt und Region mit der ganzen Welt.

All dies sind vitale Belege dafür, welche positiven Voraussetzungen Stuttgart und seine Umgebung dem Einzelhandel bieten.

Quellen:
[1] IHK Stuttgart, Stand 2005,
[2] Stat. Amt Stuttgart, Stand Juni 2008,
[3] IHK Stuttgart, Stand 2005,
[4] Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 2005

Copyright Stuttgart-Marketing GmbH

ZUKUNFT AUSGRABEN: STUTTGART 21.

Entscheidende Impulse für Stuttgart und die Region erhofft man sich durch die nun beschlossene Projektierung von Stuttgart 21. Mit Fertigstellung des unterirdischen Durchgangsbahnhofes werden rund 134 Hektar der noch in Betrieb befindlichen Gleisflächen zur Neubebauung frei. Neben den 50 Hektar Nettobauland mit einer Bruttogeschossfläche von zirka 1,4 Millionen Quadratmetern werden auch die vorhandenen Parkanlagen von Schlossgarten und Rosensteinpark um zirka 20 Hektar erweitert. Aktuelle Planungen legen nahe, dass die neu entstehenden Büro- und Gewerbeflächen Platz für rund 24.000 Arbeitsplätze bieten werden und Wohnraum für 11.000 Menschen entstehen lassen.

Diese Fakten machen klar: Stuttgart 21 ist kein reines Bahnprojekt. Es ist das Stadtprojekt schlechthin.

Speziell für den Einzelhandel sind die im Rahmen von Stuttgart 21 geplanten 50.000 Quadratmeter Einzelhandelsflächen von Bedeutung. Die Dimension dieser Neubebauung wird jedoch erst richtig deutlich, wenn man ihr die heute bestehenden Verkaufsflächen von rund 320.000 Quadratmetern gegenüberstellt. Die Auswirkungen auf den gesamten Stuttgarter Markt der Einzelhandelsimmobilien werden also beachtlich sein. Noch gilt allerdings: Die konkrete Umsetzung von Stuttgart 21 befindet sich im Projektstadium. Die mögliche Fertigstellung ist momentan auf das Jahr 2019 datiert.

Das milliardenschwere Projekt bietet eine einmalige Chance, die City zu erweitern und deutlich aufzuwerten. Der neue Bahnhof wird dabei die Mitte der „neuen Stuttgarter City“ bilden.

Die 1,2 Kilometer lange Haupteinkaufsmeile Königstraße, die einen besonderen Mix aus historischen Gebäuden und markanten, modernen Geschäftshäusern bildet, ist und bleibt natürlich einzigartig. Wie sich das Projekt Stuttgart 21 auf Flair und Anziehungskraft der Toplage „Königstraße“ sowie ihrer Nebenstraßen auswirken wird, bleibt abzuwarten.

Quelle: DB Services Immobilien GmbH, Projekt Stuttgart 21, Luftbild: Storck, Gebiet A1 Richtung Süden

WICHTIGE WIRTSCHAFTSDATEN IM ÜBERBLICK

Bevölkerung Stuttgart Quelle: Stat. Landesamt Baden-Württemberg, Stand April 2008	**590.720**
Bevölkerungswachstum der Stadt Stuttgart vom 30.04.2006 bis 30.04.2008	**–0,1 %**
Bevölkerung der Region Stuttgart Quelle: Stat. Landesamt Baden-Württemberg, Stand Ende 2006	**2.668.833**
Kaufkraft 2008, je Einwohner Quelle: GfK, Stand: 2008	**€ 21.098,–**
Zentralitätskennziffer 2008 (Bundesdurchschnitt = 100) Quelle: GfK, Stand: 2008	**130,2**
Umsatzkennziffer 2008 (Bundesdurchschnitt = 100) Quelle: GfK, Stand: 2008	**140,2**
Kaufkraft-Index (Bundesdurchschnitt = 100) Quelle: GfK, Stand: 2008	**112,6**
Übernachtungen im Jahr 2007 in Stuttgart Quelle: Stat. Landesamt Baden-Württemberg, Stand: Mai 2008	**2.586.640**
Berufseinpendler täglich Quelle: Stat. Amt Stuttgart, Stand: 30.06.2007	**206.378**
Berufsauspendler täglich Quelle: Stat. Amt Stuttgart, Stand: 30.06.2007	**60.966**
Beschäftigte in Stuttgart Quelle: Stat. Amt Stuttgart, Stand: 30.06.2007	**340.581**
Beschäftigungsentwicklung 30.04.2004 bis 30.06.2006 Quelle: Stat. Amt Stuttgart, Stand: 30.06.2006	**–1,2 %**
Arbeitslosenquote der Region Stuttgart im Juni 2008 Quelle: Stat. Amt Stuttgart, Stand: Juni 2008	**3,9 %**

EINIGE DER GRÖSSTEN ARBEITGEBER DER REGION (ALPHABETISCH):
Allianz Versicherungs-AG, Behr GmbH & Co. KG, Robert Bosch GmbH, BW-Bank, Celesio AG, Daimler AG, debitel AG, EnBW AG Energieversorgung Baden-Württemberg, IBM Deutschland GmbH, Mahle GmbH, Porsche AG, Wüstenrot & Württembergische AG, Ed. Züblin AG

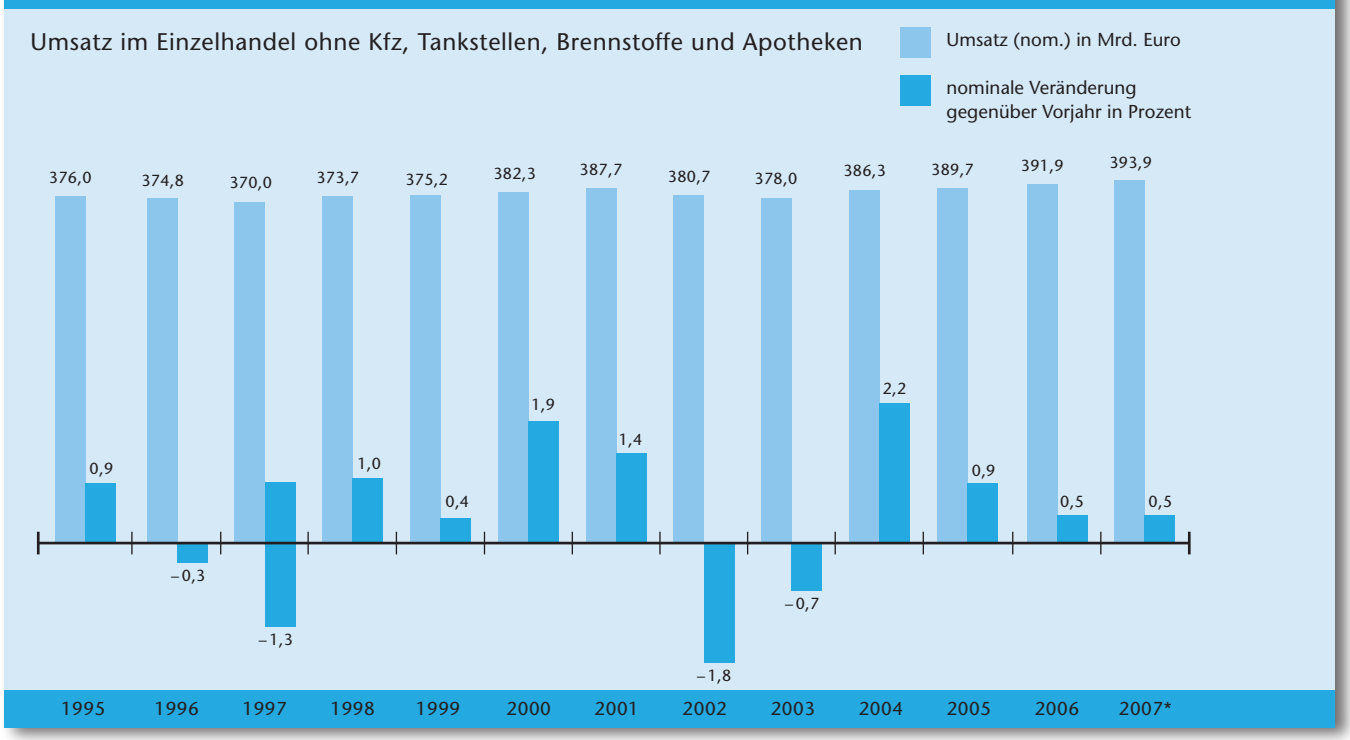
POTENZIALE ERKENNEN: STUTTGARTER EINZELHANDEL.

Die Stimmung im Einzelhandel hat sich in den vergangenen Jahren leicht verbessert. Die Grafik veranschaulicht, dass die Einzelhandelsumsätze seit dem Jahr 2003 stetig wachsen, wenn auch nur gering. Nach einer HDE-Prognose haben die Umsätze im Jahr 2007 gegenüber dem Vorjahr auf rund 394 Milliarden Euro weiter zugenommen und markieren damit die höchsten Umsätze der letzten zwölf Jahre (Quelle HDE: Stand Mai 2008).

Erfreulicherweise hat sich das Mietpreisniveau in den meisten B-Lagen nicht weiter verschlechtert. Teilweise konnten sogar Preissteigerungen beobachtet werden: beispielsweise in der Kronprinzstraße, da sich hier, zumindest partiell, eine erhöhte Nachfrage geeigneter Einzelhandelsflächen abzeichnet. Nach wie vor bieten die B-Lagen Existenzgründern aber auch inhabergeführten Einzelhandelsunternehmen gute Möglichkeiten, sich in der City anzusiedeln.

In den A-Lagen, insbesondere in der Königstraße, sind die Mieten teilweise weiter angestiegen. In der Königstraße sind nun sogar Spitzenmieten bis zu 250 Euro je Quadratmeter zu bezahlen. Die Mietpreise haben damit in den letzten zwei Jahren von 215 auf 250 Euro je Quadratmeter zugelegt, was einer Steigerung von rund 16 Prozent entspricht.

EINZELHANDELSUMSATZ IM ENGEREN SINNE, 1995 – 2007



Quelle: HDE, Stand: Mai 2008

*HDE-Prognose September 2007

CHANCEN NUTZEN: ERFOLGSFAKTOREN DES STUTTGARTER EINZELHANDELS.

Das Entwicklungspotenzial für den Einzelhandel ist in der Landeshauptstadt Baden-Württembergs unverändert hervorragend.

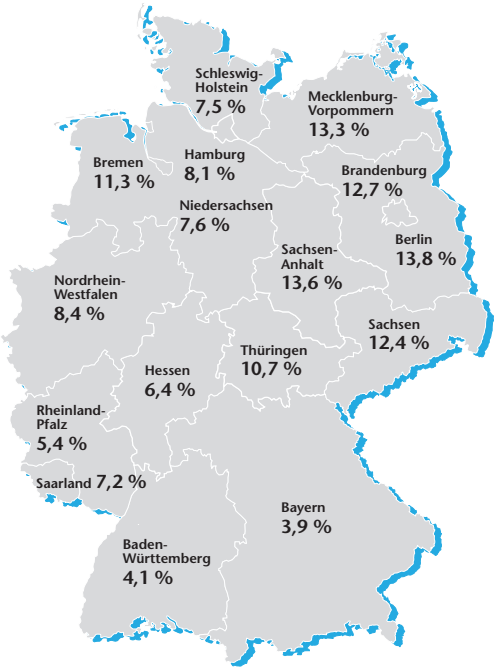
Denn ungeachtet der positiven Entwicklung des Einzelhandels in den letzten Jahren gibt es noch immer ein breites Angebot an attraktiven Einzelhandelslagen aller Kategorien.

Die Spitzenlage Stuttgarts ist nach wie vor die Königstraße. Nach der umfassenden Renovierung ihres Straßenbelags erscheint sie nun sogar in neuem Glanz. Damit wurde die Attraktivität der gesamten Stadt ebenso gesteigert wie die Anziehungskraft des Einzelhandels in der Königstraße und ihren zahlreichen Nebenstraßen. Diese positive Entwicklung findet mittlerweile in einer stetig wachsenden Nachfrage nach Ladenflächen sowie weiter anziehenden Mietpreisen ihren Ausdruck.

Ein großes Potenzial für den Einzelhandel liegt auch in den zahlreichen Tagestouristen und Übernachtungsgästen: rund 2,6 Millionen Menschen blieben 2007 für mindestens 1 Nacht in einem Stuttgarter Hotel (Quelle: Stat. Landesamt Baden-Württemberg, Stand Mai 2008).

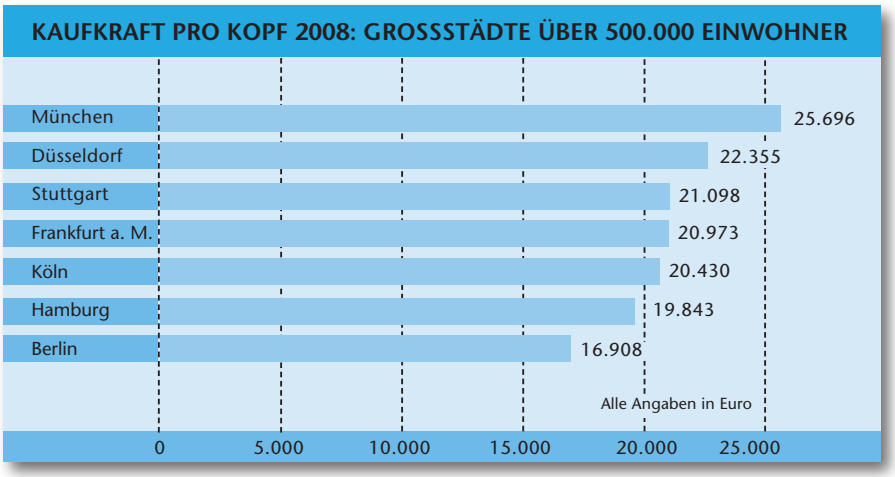
Zur Attraktivität der Stadt für Touristen tragen Besuchermagnete wie das Kunstmuseum am Schlossplatz, das Mercedes-Benz-Museum in Untertürkheim, die Staatsgalerie oder die Stuttgarter Oper einen entscheidenden Teil bei.

Zudem kann Stuttgart die Einzelhändler mit ganz besonderen infrastrukturellen Vorzügen überzeugen: Innerhalb des City-Rings konzentriert sich die Vielzahl der Einzelhandelsattraktivitäten und bündelt damit den Besucherstrom. Dieses Phänomen wird durch eine Zentralitätskennziffer von 30,2 Prozent sowie durch eine Umsatzkennziffer von 40,2 Prozent über Bundesdurchschnitt konkret messbar.



Arbeitslosenquote des Bundesgebiets im August 2008

Quelle: Informationsangebot der Statistik der Bundesagentur für Arbeit (BA). Alle übrigen Rechte bleiben vorbehalten.



Quelle: GfK, Stand: 1.7.2008

RICHTIG LIEGEN: DIE WICHTIGSTEN EINZELHANDELSLAGEN.

BOLZSTRASSE
Die Bolzstraße wurde in den letzten Jahren erheblich aufgewertet. Maßgeblich dafür verantwortlich ist sicherlich die Eröffnung der Königsbau Passagen im April 2006. Denn in diesem Zusammenhang wurden der Fahrbahnbelag sowie die Fußgängerbereiche der Bolzstraße saniert und damit ein wertiges Erscheinungsbild geschaffen. Als Resultat der hohen Nachfrage stiegen die Mietpreise in dieser neuen 1A-Lage in den letzten 2 Jahren um 40 Prozent.

KÖNIGSTRASSE
Durch umfangreiche Renovierungsarbeiten wurde die Attraktivität der Königstraße, die gemessen an Passantenfrequenz und Größe bisher schon die unangefochtene Spitzenlage für den Stuttgarter Einzelhandel war, weiter gesteigert. Einzelhändler und Kunden honorieren dies. So haben sich in den letzten beiden Jahren beispielsweise neue internationale Filialisten hier etabliert. Übrigens: Auch im Vergleich mit Einkaufsstraßen anderer deutscher Großstädte gehört die Königstraße zu den am stärksten frequentierten Einkaufsmeilen überhaupt.

KLETTPASSAGE
An die untere Königstraße grenzt die Klettpassage an. Als Zubringer zum Hauptbahnhof sowie zu den S- und U-Bahnen ist sie eine weitere Hochfrequenzlage. Mit mehr als 80.000 Passanten täglich bildet sie zudem den Knotenpunkt für alle Bahnreisenden und Pendler, was sie für den Einzelhandel hochattraktiv macht. Zusätzliche Anziehungskraft üben die verlängerten Öffnungszeiten bis 22 Uhr aus. Sie ermöglichen vielen Arbeitnehmern das Einkaufen auch nach dem regulären Geschäftsschluss.

SCHULSTRASSE
Als Verbindungsachse zwischen der Königstraße und dem Marktplatz bildet die Schulstraße eine weitere Hochfrequenzlage. Geprägt ist sie überwiegend durch ihr gastronomisches Angebot sowie eine Vielzahl von Telekommunikationsgeschäften.

Brigitte von Boch, Kronprinzstraße, Stuttgart-City, vermittelt durch ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers

Beauty Hair Shop, Schulstraße, Stuttgart-City, vermittelt durch ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers

Es konnten sich hier aber weitere neue Einzelhändler einmieten, darunter auch der durch ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers vermittelte Friseurartikelhändler Beauty Hair Shop.

MARKTPLATZ

Auf dem Marktplatz sind überwiegend inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte wie Haufler, Breitling, Schuhhaus Bletzinger oder Spielwaren Kurtz ansässig. Aber auch mit einem interessanten gastronomischen Angebot kann der Marktplatz aufwarten: Das Café Scholz hat sich bestens etabliert und sorgt sowohl tagsüber als auch abends für eine zusätzliche Belebung und mediterranes Lebensgefühl direkt gegenüber dem Rathaus.

KIRCHSTRASSE UND STIFTSTRASSE

Exklusive Lagen befinden sich in der Stift-, Kirch- sowie in der Münzstraße, alle angrenzend an den Marktplatz. Hier haben sich höchstwertige Weltmarken wie Louis Vuitton, Mont Blanc, Escada oder Lacoste etabliert. Für Neuvermietungen sind hier Quadratmeterpreise von 50 bis 150 Euro üblich. ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers konnte in der Stiftstraße den unter anderem auf hochwertige Lederhandschuhe spezialisierten Filialisten Roeckl vermitteln.

SPORERSTRASSE

Prägend für die Sporerstraße ist nach wie vor die im Jahre 1914 erbaute Markthalle mit ihrem äußerst reichhaltigen Sortiment an Lebensmitteln. Durch das moderne Lifestylekonzept von Merz & Benzing im Obergeschoss wird sie gut in das Umfeld des hochwertigen Sortiments von Stift-, Kirch- und Münzstraße integriert.

BÄRENSTRASSE

Galt die Bärenstraße in der Vergangenheit noch als Insidertipp für hochwertigen Schmuck und Antiquitäten, so hat sich ihr glänzendes Repertoire spätestens seit der Erweiterung des Auktionshauses Eppli herumgesprochen. Die Vermittlung übernahmen hier ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers.

Roeckl, Stiftstraße, Stuttgart-City, vermittelt durch ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers

Eppli, Bärenstraße, Stuttgart-City, vermittelt durch ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers

HIRSCHSTRASSE
Die Hirschstraße verbindet den Marktplatz mit der Eberhardstraße und zählt zu den frequenzstärkeren Einkaufsstraßen der Stadt. Kleinere Einzelhändler und einige Filialisten prägen hier das Bild. Das Mietpreisniveau blieb in den letzten Jahren überwiegend stabil und hat sich aktuell zwischen 30 und 80 Euro je Quadratmeter eingependelt. Geeignete Einzelhandelsflächen werden in jüngster Zeit jedoch wieder verstärkt nachgefragt. ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers konnte hier beispielsweise den Apple Premium Reseller compustore vermitteln.

CALWER STRASSE UND CALWERPASSAGE
Die Calwer Straße ist unverändert vor allem im oberen Bereich durch ihr gastronomisches Erscheinungsbild geprägt. Aber auch Einzelhändler wie ciro Juwelen haben sich hier neu eingemietet. Die Mietpreise sind hier mittlerweile stabil und liegen bei 30 bis 65 Euro je Quadratmeter. In der Calwerpassage hat sich viel bewegt: Nach zahlreichen Mieterwechseln ist sie nun voll vermietet.

MARIENSTRASSE
Als Verlängerung der Königstraße erfüllt die Marienstraße eine Zubringerfunktion für die Innenstadt. Die Passantenfrequenz hat sich den vergangenen Jahren bis zur Höhe der Kleinen Königstraße noch etwas verbessert. Neuer Frequenzbringer im unteren Bereich ist vor allem die Filiale des Lebensmitteldiscounters Lidl. Im oberen Bereich konnten ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers die beiden Kommunikationsanbieter T-Punkt und desello erfolgreich platzieren. Das gastronomische Angebot der Marienstraße ist überwiegend auf junges Publikum abgestimmt. Und auch die Einzelhändler im Bereich der Marien- und Sophienstraße sowie der Tübinger Straße sprechen hauptsächlich junge Konsumenten an.

easyCredit, Büchsenstraße, Stuttgart-City, vermittelt durch ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers

Top Ten, Tübinger Straße, Stuttgart-City, vermittelt durch ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers

Flush 25, Tübinger Straße, Stuttgart-City, vermittelt durch ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers

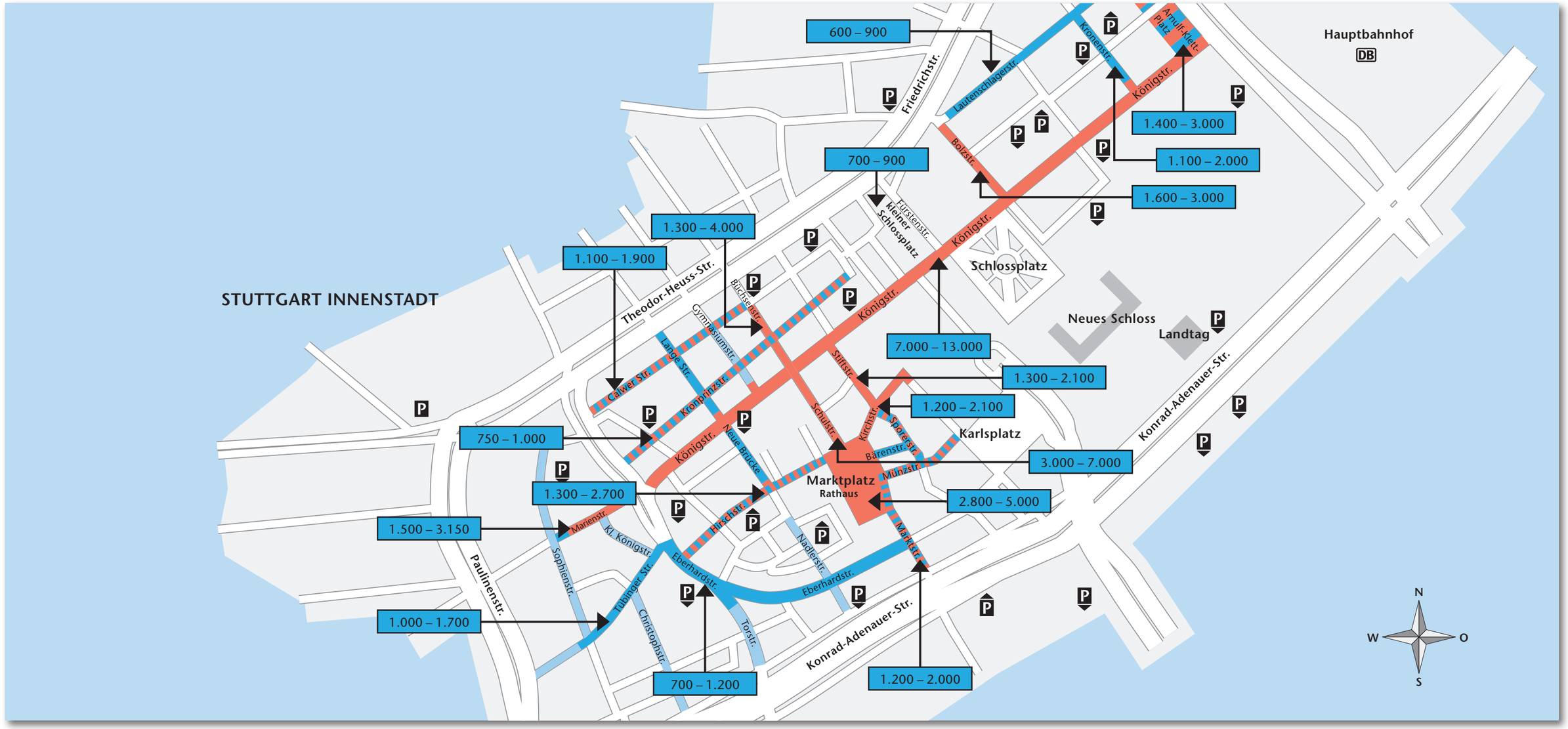
EBERHARDSTRASSE
Die Eberhardstraße bietet neben filialisierten Händlern auch zahlreichen inhabergeführten Geschäften sowie einigen gastronomischen Einrichtungen geeignete Flächen. Sie stellt eine Verbindung zwischen der Galeria Kaufhof und dem bekannten Kaufhaus Breuninger her. ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers unterstützt gemeinsam mit der City-Initiative Stuttgart e.V. eine „private Quartiersinitiative", um das Potenzial der Eberhardstraße sowie das umliegende Areal besser zu nutzen. Ziel ist es, die Straße durch eine strukturierte Vermietung aufzuwerten und dadurch die Passantenfrequenz zu erhöhen. Diese repräsentative Lage ist und bleibt eine attraktive Alternative zu anderen 1B-Lagen in der Stuttgarter City. Nicht zuletzt, da sie direkt in die Karlspassage mündet, die heute zwei Gebäudekomplexe des Kaufhauses Breuninger miteinander verbindet.

MÜNZSTRASSE
Die Münzstraße bildet eine Verbindung zwischen Marktplatz und Markthalle. Hier befinden sich, neben einem weiteren Eingang zum Kaufhaus Breuninger, überwiegend inhabergeführte Geschäfte aus den Bereichen Textilien, Spirituosen, Schuhe und Schmuck. In der Münzstraße ist, speziell seit der umfassenden Neugestaltung des Kaufhauses Breuninger, ein Nachfrageanstieg zu verzeichnen, der sich auch in anziehenden Mietpreisen niederschlägt. Zudem hat sich hier das auf Herrenübergrößen spezialisierte Modehaus Hirmer durch einen Anbau vergrößert.

T-Punkt, Marienstraße, Stuttgart, vermittelt durch ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers

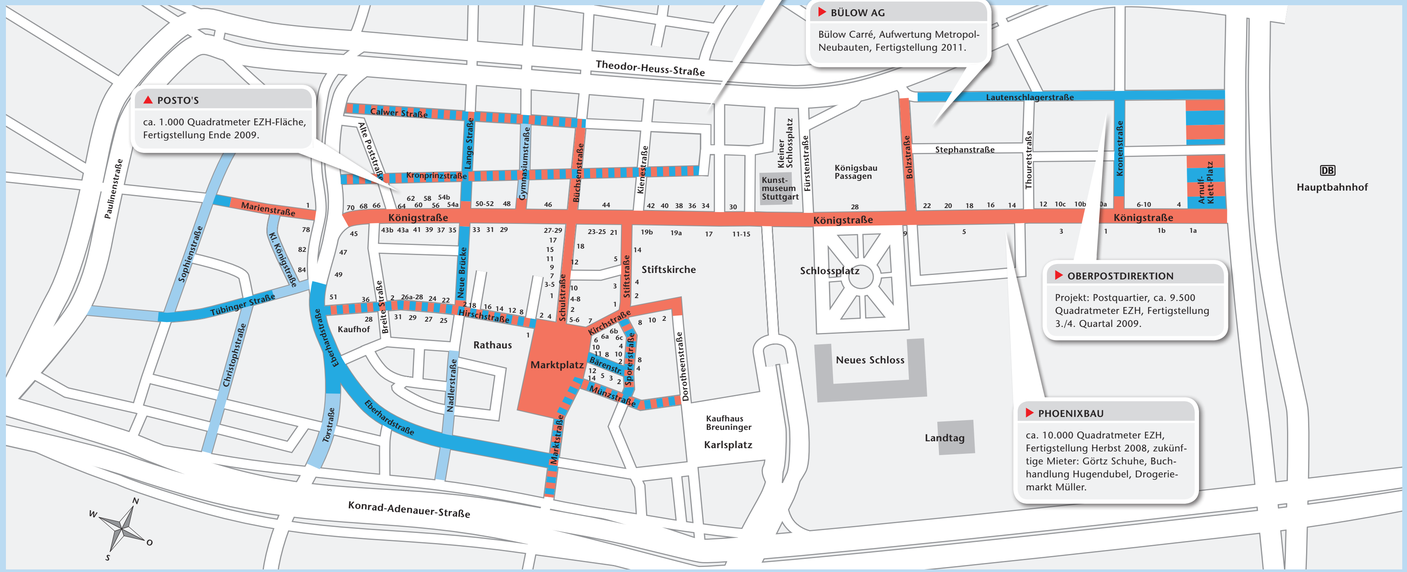
Bose, Büchsenstraße, Stuttgart-City, vermittelt durch ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers

ÜBERSICHT DER EINZELHANDELSLAGEN MIT STÜNDLICHER PASSANTENFREQUENZ.



1A-Lage | 1A/B-Lage | 1B-Lage | 2A-Lage | Passantenfrequenz/stündlich

LAUFPLAN INNENSTADT STUTTGART.



▲ POSTO'S

ca. 1.000 Quadratmeter EZH-Fläche, Fertigstellung Ende 2009.

▶ WINDOW'S

ca. 800 Quadratmeter EZH, Fertigstellung 1. Quartal 2009.

▶ BÜLOW AG

Bülow Carré, Aufwertung Metropol-Neubauten, Fertigstellung 2011.

▶ OBERPOSTDIREKTION

Projekt: Postquartier, ca. 9.500 Quadratmeter EZH, Fertigstellung 3./4. Quartal 2009.

▶ PHOENIXBAU

ca. 10.000 Quadratmeter EZH, Fertigstellung Herbst 2008, zukünftige Mieter: Görtz Schuhe, Buchhandlung Hugendubel, Drogeriemarkt Müller.

1A-Lage | 1A/B-Lage | 1B-Lage | 2A-Lage

Königstraße

1 Apollo Optik
1 Karstadt Sport
1 Adidas
1a Tourist-Information
1a my name is, Young Fashion
1a Lush
1a WOM World of Music
1b Hainlin, Küche/Besteck
1b Kamps, Bäckerei
1b T-Punkt
1b Salamander, Schuhe
2 Atlas Reisen
2 Tabac Edico
2 T-Punkt
2 dm Drogeriemarkt
3 K&L Ruppert, Bekleidungshaus
3 BW-Bank
3 Douglas, Parfümerie
3 Terranova, Young Fashion
4 Schlemmermeyer
4 Café Lang
4 Bahnhof Apotheke
5 **Phoenixbau mit:**
Hugendubel,
Görtz Schuhe,
Müller Drogeriemarkt
6 – 10 Galeria Kaufhof
9 Dresdner Bank
10a Hallhuber, Young Fashion
10a BiBa, DOB
10a Hochland
10a E-Plus, Mobilfunk
10a Trend Box, Geschenkartikel
10b Vodafone, Mobilfunk
10c United Colors of Benetton
11 – 15 Commerzbank
12 Zara, Young Fashion
12 P&C, Bekleidungshaus mit Sport Scheck, Esprit und Mango
14 H&M, Young Fashion
16 Kult
16 New Yorker
16 Apollo Optik
17 Runners Point, Schuhe
17 Fossil
17 Pimkie, Young Fashion
17 L'TUR, Reisebüro

Königstraße

18 C&A
19a Geox Schuhe
19a Vodafone, Mobilfunk
19a New Yorker
19b Modehaus Fischer
20 O_2, Mobilfunk
20 Tally Weijl, Young Fashion
20 Görtz 17
20 Rena Lange
21 Puma
21 friedo frier, Juwelier
21 Foot Locker, Sportschuhe
21 Air Field
22 Hut Hanne, Damenhüte
22 14U, Coffeebar
22 Foto Hobby
22 Magnus Villing, Waffen
22 Kratzmann, Optik
22 Tabakwaren
22 Coyote Club
23 – 25 Sport Arena
27 – 29 Karstadt
26 – 28 **Königsbau mit Königsbau Passagen u.a mit:**
Douglas, Parfümerie,
Saturn,
OLYMP Hemden,
Deutsche Post,
Strauss Innovation,
Tee Gschwendner,
Rossmann,
Stilwerk
29 Roland Schuhe
30 Wittwer, Buchhandlung
31 WMF,
Presto Kaffeebar
33 Eckerle, HAKA
34 Esprit, Young Fashion
34 Douglas, Parfümerie
35 Orsay, Young Fashion
35 T-Punkt
36 Swarovski
36 Camper, Young Fashion
37 Shoetown Werdich
38 H&M, Young Fashion
38 Claire's
38 dug
39 Deichmann
39 Six Art Accessoires

Königstraße

40 Yves Rocher
40 Timberland, Schuhe
41 Wempe, Juwelier
42 H&M, Young Fashion
43a Zero, Young Fashion
43a Nanu Nana, Geschenkartikel
43b Schuhhaus Laiser
43b O_2, Mobilfunk
43b H&M Man
43b Baby Walz
44 Maute Benger Moden
44 Swatch-Store, Uhren
44 Tritschler, Glas u. Porzellan
44 Starbucks
45 Rent a Juwelier
45 Allerlei, Schnäppchenmarkt
45 Salamander, Schuhe
45 Lang, Bäckerei
45 Tchibo
45 Nokia Shop, Mobilfunk
45 König Pizza & Kebap
46 CO5
46 tizian by Fritz, Schuhe
46 s. Oliver, Young Fashion
46 Kutter, Uhren/Juwelen
46 Rosenthal, Studiohaus
47 C&A
48 Hussel
48 Juwelier Christ
48 BiBa, DOB
49 Toni&Guy
49 Avie Apotheke
49 Kamps, Bäckerei
50 – 52 Zara, Young Fashion
51 Tahiti Bar
51 Grill-Station
54a Boss Store
54b Base/E-Plus
56 Promod
56 Salamander
56 Mexx
60 Mango
62 Castro
64 Snipes street culture store
66 Pro Optik
68 Fielmann Optik
70 Sasch, Young Fashion
70 Nokia Shop
70 Internationale Apotheke

Dorotheen-/Kirchstraße

2 Sigrun Woehr
2 van Laack
2 Sör
2 Bei Christiane
4 Merz & Benzing
8 Schuhhaus Wurster
10 Messer Gebr. Müller
10 Hochland Café

Stiftstraße

1 Happy Kids,
Kinderbekleidung
1 Roeckl
1 Uli Knecht
2 Louis Vuitton
3 Jil Sander
4 Montblanc
5 Cartier
5 Diesel
5 Lacoste
14 Aigner-Shop

Marktplatz

1 Ratskeller, Gastronomie
2 Breitling Herrenmode
4 Elles Schokolade
4 Buddelei, DOB
4 Juwelier Schumacher
4 Vodafone, Mobilfunk
5 – 6 dug
5 – 6 Haufler Büro Aktuell
7 Tritschler
10 Spielwaren Kurtz
11 Binder Optik
12 Café Scholz
14 Schuhhaus Bletzinger

Münzstraße

3 La Casa
5 Modehaus Hirmer

Bärenstraße

2 Hotel Restaurant Arche
5 Eppli Auktionshaus
8 Eppli Auktionshaus

Kirchstraße

4 Public Mode
6 Die Brille
6a Hieber Herrenmode
6b Holanka Coffee-Bar
6c Wellendorff
8 Krawatteneck

Schulstraße

1 GameStop
2 The Phone House
2 Bijou Brigitte
2 Korb Mayer
3 – 5 McDonald's
3 – 5 Backwerk
4 – 8 Bonita, DOB
4 – 8 Arcor
4 – 8 Hofpfisterei, Bäckerei
7 Accessorize
7 Petit Bateau
9 T-Punkt
10 Nordsee
11 Tchibo
11 Beauty Hair Shop
12 Kamps, Bäckerei
15 dug
15 Nordsee
17 Emil Reimann Bäckerei
17 E-Plus
18 Schlemmermeyer
18 freenet
25 Sportarena

Wilhelmsbau/Königstraße

78 Parfümerie
78 Jack Wolfskin
82 Deutsche Bank
84 Friseur Bauer
84 BW-Bank

Rotebühlplatz

1 Segmüller, Einrichtungshaus
1 Pizza Hut

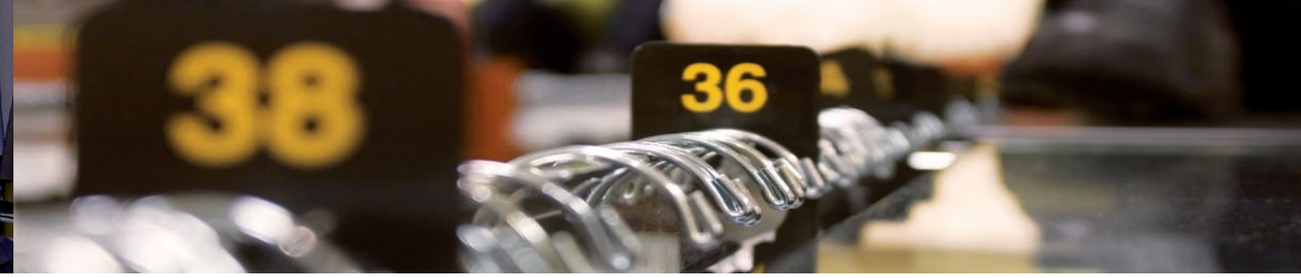
Hirschstraße

2 Bäckerei Lang
4 Sigrun Woehr
8 Metzgerei Wolf
12 Wolle Bühler
14 Lebkuchen Schmidt
14 Adulis II
16 Schlecker, Drogeriemarkt
16 Herr Schmid, Bar Restaurant
18 Vitalia, Reformhaus
18 Chris Woman, DOB
20 Heudorf, Parfümerie
22 Ara Shoes
22 Gradmann, Parfümerie
22 freenet
24 Kadoh Accessoires
25 Lindemanns Buchhandlung
26a – 28 Jako-O
27 Caffè È
27 Kap Tormentoso
27 Umbau
27 Johannes Berner,
Obst-Brände-Liköre
compustore,
Apple Premium Reseller
29 Peter Hahn, DOB

Eberhardstraße

1 Kunsthaus Schill
1 Müller Drogerie
1 Ralf C. New Woman
2 Schwanen Apotheke
3 KIND Hörgeräte
4a Juwelier Ralf Häffner
4b Schuh Grau
5 Friseur Klier
5 Linea Mode & Schuhe
5 Villeroy & Boch
6 Schuh Mohr
6 Tabak Kiosk
6 Schaible Antiquitäten
6 Photo Bergmeister
6a Boutique Elena, DOB
6a Boutique Jafar Fashion, DOB
6a Restaurant Saigon
8 Life Style & Services (Bosch/Siemens Haushaltsgeräte)
10 Mephisto Schuhe
10 Jet Line, DOB
10 Brandt, T-Shirts
10 Salon Hölzl, Friseur
10 Blumen Dornröschen
10 Optik Rünz
10 Travel Overland, Reisebüro
10 Block House – Steakrestaurant
12 Beauty House, Nails and More
14 City Call & Internet Center
16 Everytime 24 Stunden Supermarkt
16 China WOK Imbiss
18 Spielhallen- und Gaststätte
22 His & Her Room
22 Memo Kebap House
28 Galeria Kaufhof
31 Antiquitäten Pavillion
31 Andreas Henn Kunsthandel
31 Jacadi
31 Gordons Bar
31 La Chaussure
31 Ralph G., HAKA
33 Luys Feinkost
33 Weihnachtsladen
33 Artani
33 Bürgerservice
35 dm Drogeriemarkt
35 Odlo Store
35 Bertelmann der Club
35 Anne Korn, Ringe und Schmuck
35 Bäckerei/Konditorei Hafendörfer
37 Golf House
43 CD Coffee & More, Gastro
43 Fashion Extra, DOB
45 Dilan Kebap
47 San's Sandwichbar
47 tel.net, Kabel-BW
49 Gastronomie Samson
49 Bar Lounge Dilayla
51 Tausche Taschen
51 Hebold Schlüsseldienst
53 Hegel-Haus, Museum
61 Hall Eleven City, Young Fashion
63 Sultan, Döner
63 Premiere Sports Bar
65 K&M Elektronik
65 Teppich Galerie
69 – 71 DOC Hörsysteme
69 – 71 STOP Fashion
69 – 71 C&M Frisöre
73 Bord.L, Young Fashion Schuhe

Stand 1.9.2008



ÜBERSICHT DER EINZELHANDELSLAGEN UND NACHFRAGEENTWICKLUNG.

Straßenname	Lagekategorisierung	Passantenfrequenz/stündl.	Mietpreisspanne bei Neuvermietung/m²	Einzelhandels-Highlight	Gastronomisches Highlight	Nachfragetendenz
Königstraße inkl. Klettpassage	1A	7.000 – 13.000	€ 80,00 – 250,00	Puma, Adidas, Peek&Cloppenburg, H&M, New Yorker, Juwelier Wempe	Starbucks Coffee, Maredo	↑
Schulstraße	1A	3.000 – 7.000	€ 100,00 – 180,00	Korb Mayer, Petit Bateau	Schlemmermeyer, McDonald's	↑
Marktplatz	1A	2.800 – 5.000	€ 50,00 – 150,00	Binder Optik, Spielwaren Kurtz, Breitling	Café Scholz, Ratskeller	↑
Kirchstraße	1A	1.200 – 2.000	€ 50,00 – 100,00	Sigrun Woehr, Escada, Sör, van Laack, Tommy Hilfiger	Holanka Bar	↑
Stiftstraße	1A	1.300 – 2.100	€ 50,00 – 120,00	Louis Vuitton, Montblanc, Lacoste, Diesel, Roeckl, Bungalow, Uli Knecht	–	↑
Marienstraße	1A	1.500 – 3.150	€ 25,00 – 80,00	dm Drogeriemarkt, T-Punkt, Lidl	Hotel Ketterer, Pizza Hut, McDonald's	↗
Büchsenstraße	1A	1.300 – 4.000	€ 20,00 – 110,00	Crabtree & Evelyn, Bose, Parfümerie Heudorf	Starbucks Coffee	↑
Bolzstraße	1A	1.600 – 3.000	€ 30,00 – 80,00	b.six Mode, Königsbau Passagen	Café Le Théatre, Marshall Bar	↑
Münzstraße	1A/1B	700 – 1.000	€ 50,00 – 80,00	Felix W., La Casa, Schuh Horsch, Bernd Wolf Schmuck, Bernd Kreis Weinhandlung	–	↑
Sporerstraße	1A/1B	700 – 1.200	€ 30,00 – 80,00	Modehaus Hirmer, Merz & Benzing	Restaurant Arche, Markthalle	↑
Hirschstraße	1A/1B	1.300 – 2.700	€ 30,00 – 80,00	compustore/Apple Grüne Erde, Peter Hahn, Sigrun Woehr	Caffè È	↗
Marktstraße	1A/1B	1.200 – 2.000	€ 30,00 – 55,00	Kaufhaus Breuninger, Annikki Karvinnen, Super Cut	–	↗
Calwer Straße	1A/1B	1.100 – 1.900	€ 30,00 – 65,00	Marc O'Polo, Habitat, Juwelier von Hofen, Andreas Sapper Schuhe, Juwelier Willi Rothfuss	Starbucks Coffee, Weber, Fai sushi	→
Arnulf-Klett-Platz	1A/1B	1.400 – 3.000	€ 50,00 – 70,00	Media Markt, Photo Planet	Block House, Hotel Steigenberger	↗
Kronprinzstraße	1A/1B	750 – 1.000	€ 25,00 – 45,00	Habitat, René Lezard, Max Mara, eterna, dm Drogerie, Horst Wanschura, Peak Performance, Frankonia Jagd	Maredo, Kostbar, Conte, Bürger-Meister	↗
Kleiner Schlossplatz	1B	700 – 900	€ 60,00 – 80,00	Kunstmuseum, Abseits	Oggi, San's Sandwichbar, Waranga, Cube Restaurant	↗
Eberhardstraße	1B	700 – 1.200	€ 20,00 – 50,00	Odlo, Villeroy & Boch, Juwelier Anne Korn, dm Drogeriemarkt, Juwelier Häffner	Café Hafendörfer, San's Sandwichbar	→
Bärenstraße	1B	500 – 600	€ 30,00 – 45,00	Auktionshaus Eppli	Restaurant Arche	↗
Neue Brücke	1B	950 – 1.300	€ 25,00 – 40,00	Woick Outdoor	–	↘
Lange Straße	1B	400 – 600	€ 15,00 – 40,00	Boss Store	–	↘
Kronenstraße	1B	1.100 – 2.000	€ 15,00 – 40,00	Sport Scheck, Siematic Küchenstudio, Idee Künstlerbedarf	Café Lavazza	↗
Lautenschlager Str.	1B	600 – 900	€ 15,00 – 35,00	Pronuptia Brautmoden, Toni & Guy	Amici, Salvini, Bravo Charlie	→
Tübinger Straße	1B/2A	1.000 – 1.700	€ 15,00 – 75,00	Strauss Innovation, Yeans Halle, E+H Meyer, Alnatura, Flush 25, Top Ten Friseur	Subway Sandwiches, Tü 8/Spaghettissimo	→
Nadlerstraße	2A	500 – 800	€ 25,00 – 40,00	Azar Mode, Lebe Gesund	Pane e vino	↘
Gymnasiumstraße	2A	500 – 800	€ 15,00 – 40,00	Das Depot, Friseur Bauer	Di Gennaro	↘
Torstraße	2A	300 – 500	€ 15,00 – 30,00	Arlt Computer + Zubehör	Fleck + Schneck Café Bar, Reiskorn, Tauberquelle	↓
Sophienstraße	2A	300 – 500	€ 13,00 – 25,00	Ursula Schwab, Studio 26 Hifistudio, Optiker sichtbar, Espressoladen, Seidenstraße Wohnkulturen	–	↓
Christophstraße	2A	250 – 400	€ 12,50 – 20,00	Einklang Klassik	Punto Fisso, Café Graf Eberhard	↓
Kleine Königstr.	2A	350 – 500	€ 15,00 – 20,00	E+H Meyer Möbel	Asiate	↓
Theodor-Heuss-Str.	Ausfallstraße	keine Angabe	€ 12,50 – 25,00	Piano Fischer	Suite 212, Barcode, Muttermilch, Rohbau, L'Oasis	↗
Friedrichstraße	Ausfallstraße	keine Angabe	€ 12,50 – 25,00	Bo Concept, Poggenpohl Küchen, Marktex, Lamborghini Stuttgart	Palast der Republik	→

Quelle: E&G Research, Stand: Juni 2008

VIELFALT FÖRDERN: MEHR ABWECHSLUNG DURCH ERHALT VON B-LAGEN.

In einigen B-Lagen der Stadt konnte der Abwärtstrend der vergangenen Jahre aufgehalten werden. Viele haben jedoch nach wie vor mit hoher Mieterfluktuation, sinkender Akzeptanz bei den Kunden und der damit einhergehenden Stagnation der Mietpreise zu kämpfen. Der Verdrängungswettbewerb in den A-Lagen hat sich in den letzten Jahren nochmals verschärft. So sind beispielsweise in der unteren Königstraße zwei inhabergeführte Einzelhändler durch filialisierte Unternehmen ersetzt worden. Für die verdrängten Mieter bietet meist nur der Wechsel in eine B-Lage die Möglichkeit, ihr Geschäft weiter zu betreiben. Dauerhaft bestehen können sie allerdings nur mit klarer Zielgruppenfokussierung, einer ansprechenden Produktpalette, sowie mit einem Mehr an Service gegenüber den Filialisten. Einzelne B-Lagen haben gegen den allgemeinen Trend in den letzten zwei Jahren eine Aufwertung erfahren. So konnte zum Beispiel die Bolzstraße von der Eröffnung der Königsbau Passagen und die Kronprinzstraße von der Fertigstellung des Kronprinzbaus profitieren. In beiden Fällen haben wir unsere Lagekategorisierung von 1B auf 1A beziehungsweise 1A/B angehoben und damit der neuen Situation angepasst.

MEHR BEWEGEN: EINZELHANDEL IN DEN STADTTEILEN.

Interessante Einzelhandelslagen finden sich auch außerhalb der Stuttgarter City.

Das Anfang 2006 eröffnete Cannstatter Carré im Stadtteil Bad Cannstatt findet bei Mietern wie Kunden nach wie vor großen Anklang. Die rund 22.000 Quadratmeter Verkaufsfläche sind an Einzelhändler aus den unterschiedlichsten Bereichen vermietet. Darunter Filialisten wie Kaufland, Lidl, New Yorker, C&A, Bijou Brigitte, Deichmann und H&M.

Stuttgart und seine Stadtteile

BESSER GENIESSEN: GASTRONOMIE UND EINZELHANDEL.

Nach einer ausgiebigen Shopping-Tour durch Stuttgart bietet eine vielfältige Auswahl an Cafés, Restaurants und Kaffeebars die Möglichkeit zur Erholung und Stärkung. Das Angebot ist so umfassend, dass für jede Altersgruppe und jeden Geschmack etwas dabei ist. So findet man neben Filialen von Starbucks, Lavazza, Subway, Vapiano oder McDonald's auch zahlreiche individuelle Angebote von rustikal bis Haute Cuisine. Dabei hat sich die Umgebung der Calwer Straße als wertige Gastronomiemeile bewährt.

In der Calwer Straße zeigt sich, dass gerade ein attraktiver Mix aus Gastronomie und inhabergeführtem Einzelhandel das Erscheinungsbild aufwerten und die Gesamtattraktivität einer Lage nachhaltig steigern kann.

Subway, Rotebühlplatz, Stadtmitte, vermittelt durch ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers

FESTE FEIERN: NACHTLEBEN IN STUTTGART.

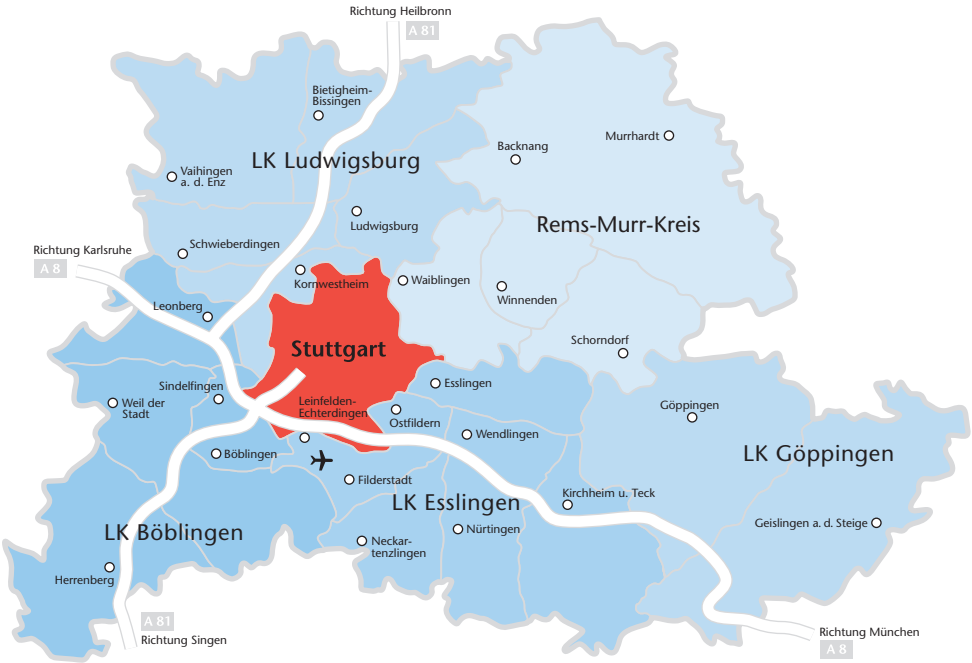
Das bunte Nachtleben in Stuttgart ist mittlerweile in ganz Deutschland bekannt. Hier hat sich speziell die Theodor-Heuss-Straße etabliert, bei Insidern einfach als „Theo“ bekannt. Bars und Clubs wie Suite 212, Barcode, Rohbau, Muttermilch oder L'Oasis sorgen dafür, dass speziell am Wochenende tausende Nachtschwärmer nach Stuttgart kommen, um hier die Nacht zum Tag zu machen. Vielfältige weitere Nachtlokalitäten, die von der Theodor-Heuss-Straße teilweise in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind, runden das umfassende Angebot ab.

ZEICHEN SETZEN: EINZELHANDEL IN DER REGION.

Gute Einzelhandelsflächen erfreuen sich in der gesamten Region Mittlerer Neckar einer starken Nachfrage. Das verwundert kaum: Angesichts niedriger Arbeitslosigkeit und starker Kaufkraft ist die Region für den Einzelhandel nach wie vor hoch attraktiv.

Beispielhaft möchten wir auf die Standorte Reutlingen und Karlsruhe eingehen. Gute Umsatzerwartungen bewegten zahlreiche namhafte Filialisten dazu, sich in der Reutlinger Wilhelmstraße anzusiedeln. Diese ist die Top 1A-Lage Reutlingens mit Spitzenmieten von rund 80 Euro pro Quadratmeter.

In Karlsruhe bildet die Kaiserstraße die 1A-Lage in der City. Auch hier haben sich viele bekannte Filialisten niedergelassen. Die Spitzenmieten liegen bei rund 115 Euro je Quadratmeter. ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers verhalf dem Kommunikationsanbieter Vodafone sowie der Südwestbank AG hier zu attraktiven neuen Ladenflächen. Die Baumaßnahmen, um unter anderem die Straßenbahn im Bereich der Kaiserstraße unterirdisch zu verlegen, werden voraussichtlich Ende 2009 beginnen. Nach deren Abschluss ist mit einer Entspannung der jetzigen Verkehrssituation sowie mit einer Attraktivitätssteigerung der Karlsruher City, insbesondere der Kaiserstraße, zu rechnen.



Region Stuttgart

Vodafone, Kaiserstraße, Karlsruhe-City, vermittelt durch ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers

Südwestbank, Kaiserstraße, Karlsruhe, vermittelt durch ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers

ERFOLGREICHE VERMITTLUNGEN.

1. Erfolgreiche Vermietung an dm Drogeriemarkt in Reutlingen.

Die Wilhelmstraße ist die 1A-Lage in der Reutlinger City. Hier sind zahlreiche etablierte Filialisten wie Breuninger, Juwelier Christ, Esprit, H&M, New Yorker, Douglas, Foot Locker und Bijou Brigitte vertreten.

Durch die Vermittlung von ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers konnte nun ein weiterer namhafter Filialist in der Wilhelmstraße platziert werden: die Drogeriemarktkette dm. Auf rund 710 Quadratmetern eröffnete diese ihren Flagshipstore in Reutlingen. Zuvor waren die Flächen an ein alteingesessenes Spielwarenfachgeschäft vermietet. Der Eigentümer des Objekts trat bereits Anfang 2006 auf ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers zu und beauftragte unsere Spezialisten alleinig mit der vertraulichen Interessentensuche. Diese konnten die dm Geschäftsführung von den Qualitäten der Fläche überzeugen. Das Resultat: ein langfristiger Mietvertrag mit dem Eigentümer.

dm Drogeriemarkt, Wilhelmstraße, Reutlingen, vermittelt durch ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers

2. Neu- und Nachvermietung an Roeckl Handschuhe und compustore in Stuttgart.

ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers konnte im Frühjahr 2007 den Filialisten Roeckl in die Stiftstraße vermitteln. Der Anbieter hochwertiger Lederwaren reiht sich mit seinen Produkten harmonisch in das exklusive Sortiment der Stiftstraße ein, in der unter anderem Mieter wie Louis Vuitton, Montblanc, Cartier, Lacoste und Diesel ansässig sind. Die früher von Roeckl genutzten Einzelhandelsflächen in der Hirschstraße, die zwischenzeitlich an Interimsmieter vermietet waren, konnte ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers langfristig an compustore, einem lizenzierten Apple Premium Reseller, vermitteln.

Roeckl, Stiftstraße, Stuttgart-City, vermittelt durch ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers

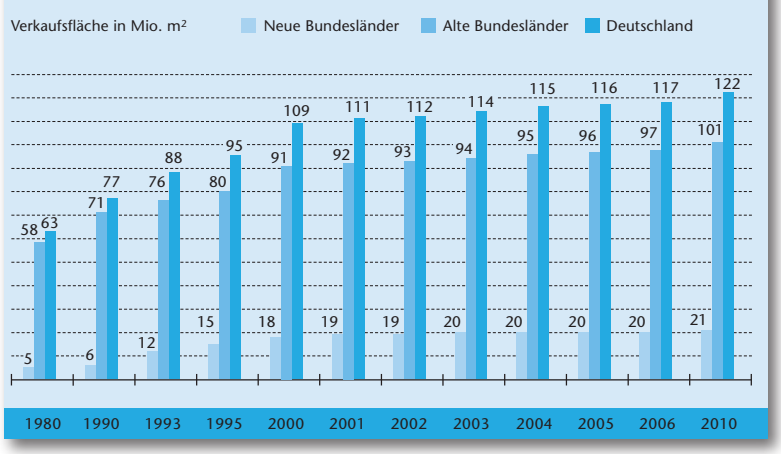
compustore (Apple Premium Reseller), Hirschstraße, Stuttgart-City, vermittelt durch ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers

WEITER BLICKEN: ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELS.

Der Expansionsdrang vieler Filialisten wird sicherlich auch in den nächsten Jahren weiter anhalten: Vielfach ist es ihnen nur durch eine gezielte Expansion möglich, die teilweise sinkenden Umsätze auszugleichen.

Als problematisch für die künftige Umsatzentwicklung des Einzelhandels könnte sich die zunehmende Inflation herausstellen. Überwiegend bedingt durch stark gestiegene Lebenshaltungskosten und Energiepreise. Die Folge: zusätzliche Kaufzurückhaltung der Konsumenten sowie die Tendenz, Anschaffungen die nicht dringend notwendig sind, erst einmal zurückzustellen.

FLÄCHENENTWICKLUNG EINZELHANDEL, 1980 – 2010



Quelle: HDE, Stand: Sommer 2008

Südwestbank, Hauptstraße, Offenburg, vermittelt durch ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers

Coffee Fellows, Kaiserstraße, Frankfurt am Main, vermittelt durch ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers

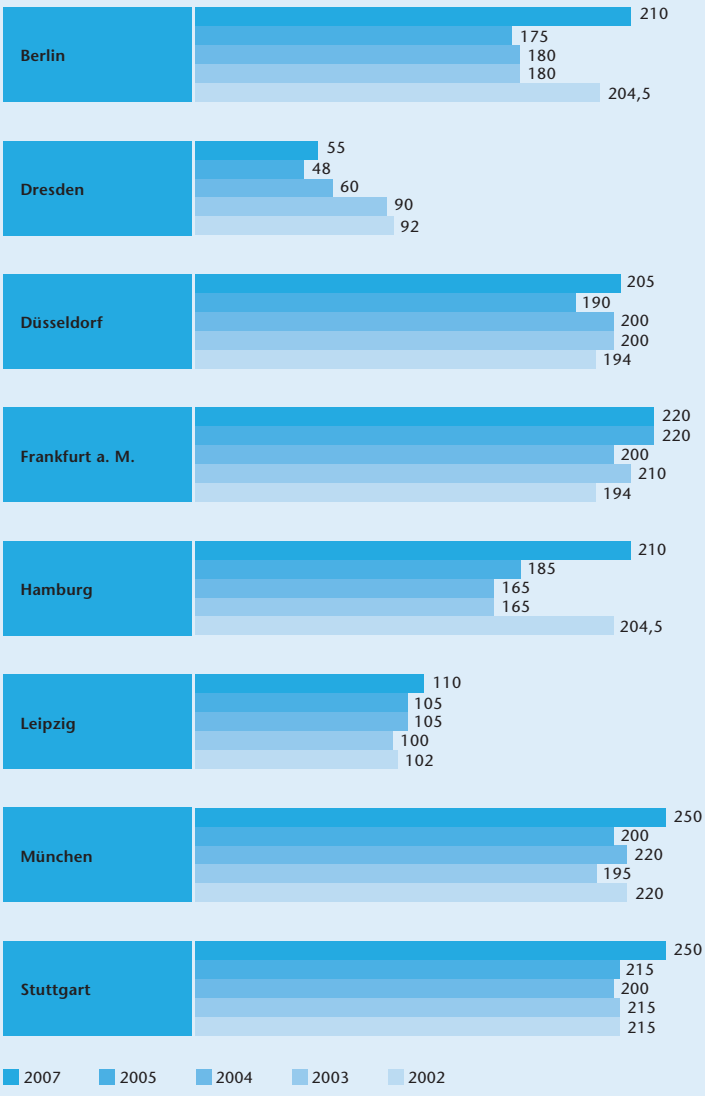
TENDENZ STEIGEND: SPITZENMIETEN IM BUNDESWEITEN VERGLEICH.

In den besten Lagen der deutschen Großstädte haben die Mietpreise weiter angezogen. Die einzige Ausnahme bildet Frankfurt am Main: Hier stagnierten die Spitzenmieten im Zeitraum von Dezember 2005 bis Dezember 2007.

In Stuttgart stiegen die Spitzenmieten der Königstraße in den letzten beiden Jahren um etwa 16 Prozent. Und in diesem Jahr wurden die Höchstmieten der vergangenen Jahre bereits übertroffen.

Maßgeblich verantwortlich dafür sind die anhaltend hohe Nachfrage und die steigende Qualität durch Sanierungen und Neubauten. Insbesondere bei den Topflächen ist angesichts der gegenwärtigen Nachfragesituation auch weiterhin mit steigenden Spitzenmieten zu rechnen.

EINZELHANDELSMIETEN IM JAHRESVERGLEICH (€ / m²)



Quelle: DIP, Stand: Dezember 2007

GENAU WAS SIE SUCHEN: UNSERE PROFILDATENBANK.

Durch das Ermitteln und Anlegen eines detaillierten Profils unterbreiten wir Ihnen genau die Angebote, die Ihre Bedürfnisse und Anforderungen voll erfüllen. Dieses Vorgehen hat sich über Jahre hinweg bewährt und wird konstant weiterentwickelt. Mittlerweile ergeben sich, dank der kontinuierlichen Pflege, rund 50 Prozent aller Mietverträge durch dieses System. In ihm finden sich nahezu sämtliche Suchprofile aller nationalen und internationalen Filialisten mit Tätigkeiten in der Bundesrepublik.

Durch unsere Mitgliedschaft im Verbund der DIP·Deutsche Immobilien-Partner erfassen wir Profile auch auf Bundesebene.

IMMOBILIEN CONSULTING

Research	Bestandsanalysen	Wertgutachten	Standortanalysen
Projektkonzeption	Analyse, Altlasten- und Abbruchmanagement, Entwicklung und Optimierung des Baurechts, Erschließung		
Schlüsselfertige Projektierung	Vorbereitung und Abwicklung von individuellen, schlüsselfertigen Gesamtlösungen		
Immobilienfinanzierung	Durch die Kreditabteilung erstellte individuelle Finanzierungskonzepte		E&G Financial Services GmbH
Gewerbliche Vermietung	Büros	Einzelhandel	Industrieflächen
Investment/Verkauf	Entwicklungs- und Bauträgergrundstücke	Projekte	Anlageobjekte: Büro, Einzelhandel, Industrie
Portfolio-Transaktionen/ Bereinigungen	Portfolioberatung	Portfoliooptimierung	Strukturierung von Verkaufsprozessen
Corporate Real Estate Management	Erarbeitung von Strategien zur Aktivierung des Ertragspotenzials von Immobilien		
Immobilienverwaltung	Kaufmännisch-juristischer Bereich	Technischer Bereich	Ergänzende Leistungen, Projektmanagement
Asset Management	Komplettbetreuung von Immobilienbeständen institutioneller und privater Investoren		

EIN STARKES TEAM: DIP·DEUTSCHE IMMOBILIEN-PARTNER

Die DIP sind ein Zusammenschluss von in Deutschland führenden Immobilienunternehmen, darunter unter anderem Aengevelt Immobilien, Arnold Hertz und die ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers. Die DIP bündeln und koordinieren lokale Standortkompetenz mit umfassender Marktkenntnis und Innovation auf nationaler Ebene.

DIP
THE ALLIANCE OF
PROPERTY COMPETENCE

IHRE ANSPRECHPARTNER.

ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers ist der kompetente Partner für die Vermarktung Ihrer Einzelhandelsimmobilie. Dank unserer langjährigen Erfahrung und unseres einmaligen Leistungsspektrums sind wir fähig, den Markt zu bewegen und Trends frühzeitig zu erkennen. Bei uns ist der sechste Sinn keine übernatürliche Fähigkeit, sondern Teil unseres Services für den Kunden.

Unser Team in Stuttgart freut sich auf Ihren Anruf oder Ihren Besuch. Sie erreichen uns unter: Telefon 0711/2148-297 oder Telefax 0711/2148-290.

Informationen im Internet: www.privatbank.de

Roxy Akinyemi
Leiter des Geschäftsfelds
Einzelhandel
Telefon 0711/2148-359
Roxy.Akinyemi@privatbank.de

Michael Brenz
Berater Einzelhandel
Telefon 0711/2148-294
Michael.Brenz@privatbank.de

Alice Simon
Vertriebsassistenz Einzelhandel
Telefon 0711/2148-297
Alice.Simon@privatbank.de

HAFTUNGSHINWEIS:
Die Erstellung dieser Studie wurde mit größter Sorgfalt durchgeführt. Für die Richtigkeit der durchgeführten Einschätzungen können die ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers aber keinerlei Haftung übernehmen. Hierfür bitten wir um Verständnis. Dennoch ermöglicht unsere Untersuchung dem Betrachter einen aktuellen Überblick über die Entwicklungen und die Trends im Einzelhandelssektor der Region Stuttgart. Dieser Marktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen, Auszüge oder Zitate dürfen nur nach Rücksprache mit dem Verfasser erfolgen.

ELLWANGER & GEIGER REAL ESTATE.

ELLWANGER & GEIGER Real Estate bietet Ihnen ein umfassendes Leistungsspektrum rund um die Asset-Klasse institutioneller Immobilien aus einer Hand. Mit einem Höchstmaß an Diskretion und Seriosität behalten wir für Sie dabei stets die Orientierung in den sich schnell verändernden Märkten. Unser Erfolg basiert vor allem auf exzellenter Marktkenntnis und jahrzehntelanger Erfahrung im Immobiliengeschäft.

GEWERBLICHE IMMOBILIEN

Umfangreiches Research bildet die Basis für unsere marktkonformen Standort-, Portfolio- und Wirtschaftlichkeitsanalysen. Daraus leiten wir Strategien ab, deren Ziel die Aktivierung von Ertrags- und Wirtschaftlichkeitspotenzialen ist.

Neben umfangreichen Vermietungsdienstleistungen zählen das Projektconsulting und das Transaktionsgeschäft zu unseren Kernkompetenzen. Bei Immobilieninvestments verfolgen wir einen ganzheitlichen Consultingansatz: Angefangen bei der Entwicklung von Vermarktungsstrategien über die Aufarbeitung von Objektdaten bis hin zur Realisierung von Vermarktungsprozessen sind wir Ihr Partner.

UNSERE LEISTUNGEN

- Research
- Investmentanalyse und -beratung
- Transaktion, An- und Vermietung von Büro-, Einzelhandels-, Industrie und Logistikflächen

IMMOBILIEN-MANAGEMENT

Mit intelligenten Life-Cycle-Konzepten bringen und halten wir Ihre Liegenschaften auf Erfolgskurs. Und begleiten sie während des gesamten Lebenszyklus. Dabei sind wir bundesweit mit über sieben Standorten immer direkt vor Ort.

UNSERE LEISTUNGEN

- Bestandsberatung
- Projektmanagement
- Technisches Objektmanagement
- Kaufmännisches Objektmanagement
- Life Cycle Management

ASSET MANAGEMENT

Wir betreuen nationale und internationale Investoren umfassend vom Markteintritt bis zum Exit. Immer auf der Basis eines fundierten Research, um die Entwicklung und Umsetzung einer Anlagestrategie zielgerichtet unterstützen zu können. Als Spezialisten in der Wertermittlung erstellen wir für unsere Kunden auch Gutachten nach nationalen und internationalen Standards – für Einzelobjekte wie für Portfolios.

UNSERE LEISTUNGEN

- Strategische Beratung
- Akquisition
- Bewertungen nach Red Book, § 194 BauGB sowie Beleihungswertermittlungen gemäß § 12 HGB
- Due Diligence-Prüfungen
- Portfolio Management

UNSERE WEITEREN PUBLIKATIONEN

- Industrie- und Logistikmarktbericht
- Büromarktbericht

erhalten Sie kostenfrei unter:
Corinna.Bluemke@privatbank.de

BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG
Geschäftsbereich Real Estate
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart
Telefon 0711/2148-297, Telefax 0711/2148-290
www.privatbank.de