LÜHRMANN.

CITY NEWS Stuttgart

1001 Projekte in der Innenstadt…

Stuttgart steht in wirtschaftlicher Hinsicht blendend da: Mit einer Einzelhandelskaufkraft von 5.930 Euro je Einwohner (2008) liegt die Stadt im Metropolenvergleich nach München und Düsseldorf auf dem dritten Rang – und kann darüber hinaus mit 6,5 Prozent (Juni 2009) auf die zweitniedrigste Arbeitslosenquote im Großstadtvergleich verweisen. Dazu kommt noch die starke Anziehungskraft auf das Umland. Die Zentralitätskennziffer der baden-württembergischen Landeshauptstadt liegt mit 130,52 (2008) deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt und an fünfter Stelle im Metropolenvergleich. Es ist nicht zuletzt die seltene Mischung aus Modernität und historischem Flair, die Stuttgart auch als Einkaufsstadt attraktiv macht. Inmitten der beliebtesten Stuttgarter Einkaufsstraße, der Königstraße, befindet sich mit dem Schlossplatz zugleich der innerstädtische Mittelpunkt Stuttgarts. Eine barocke Gartenanlage mit Brunnen und Musik-Pavillon sorgt für besonderen Charme und für ein abwechslungsreiches Shoppingerlebnis. Und die Königstraße selbst bietet den Einzelhändlern den Vorteil einer guten Flächenmischung von kleinteiligen und großflächigeren Objekten. Der überwiegende Anteil von attraktiven Nachkriegsbauten bietet beste Voraussetzungen für eine attraktive und wirtschaftliche Nutzung durch den Einzelhandel. Entsprechend haben sich viele anziehungsstarke Betreiber in der 1A-Lage etabliert.

Der beste Bereich erstreckt sich über die obere Königstraße vom Rotebühlplatz bis zum Schloss sowie über die untere Königstraße vom Schlossplatz in Richtung Hauptbahnhof bis zur Kreuzung Thouretstraße. Dabei stehen sich beide Top-Abschnitte der Königstraße in nichts nach: Im oberen Bereich haben sich Unternehmen wie H&M, Orsay oder Fielmann angesiedelt, im unteren Bereich finden sich Peek & Cloppenburg, Hallhuber und Galeria Kaufhof. Die gute Substanz und die stabile Entwicklung nehmen Einfluss auf die Einzelhandelsmieten. Seit Jahren schnellen Stuttgarts Mietpreise für 1A-Flächen kontinuierlich in die Höhe. Allein in den letzten zehn Jahren sind diese pro Quadratmeter um rund 40 Prozent angestiegen. Aktuelle Spitzenmieten liegen bei rund 230 Euro pro Quadratmeter.

Auch die Schulstraße wird für den Einzelhandel immer interessanter.

Auch andere inner städtische Lagen zeigen eine positive Entwicklung: Vor dem Hintergrund des starken Mieterinteresses wird auch die Schulstraße für den Einzelhandel immer interessanter. So hat sich der an die Schulstraße anschließende Marktplatz längst als stabile und gute 1A-Lage etabliert. Regional tätige Traditionsunternehmen wie der Textilfilialist Breuninger und der Schreibwarenexperte Haufler am Markt prägen hier den Besatz. Die Spitzenmieten belaufen sich auf etwa 120 Euro pro Quadratmeter. Noch etwas höhere Spitzenmieten mit rund 135 Euro pro Quadratmeter sind im Bereich Stiftstraße und Kirchstraße zu erzielen. Mit Anbietern wie Louis Vuitton, Cartier oder Jil Sander sind hier mehrere Luxus-Labels vertreten.

Kennziffern Stuttgart

		Rang*	Ø **	Stand
Einwohner	593.923	6	136.831	2006
Arbeitslosenquote	6,50%	61	8,97%	2007
Umsatzkennziffer	140,19	81	131,72	2008
Kaufkraftkennziffer	107,40	25	100,18	2008
Wertentwicklung***	38,60%	35	13,60%	2008

* Rangordnung unter 253 von LÜHRMANN untersuchten Städten
** Durchschnitt der von LÜHRMANN untersuchten Städte
*** Einzelhandelsimmobilie in 1A-Lage 1999-2008

Aktuelles

Zuletzt ist der Anbieter von Wohnaccessoires Das Depot in die Königstraße 43 gezogen. Das Unternehmen aus Niedernberg eröffnete ein Ladenlokal in der ehemaligen Fläche von Leiser Schuhe.

Buffalo Boots mietete in der Königstraße 10a. Der Schuhspezialist aus Hochheim bezog ein rund 100 Quadratmeter Gesamtfläche umfassendes Ladenlokal in dem Eckhaus zur Kronenstraße. Weitere Mieter sind unter anderem der ebenfalls neu eingezogene Schmuckanbieter Bijou Brigitte sowie Hallhuber.

Neu ist auch o2. Das Münchner Telekommunikationsunternehmen unter dem Dach der spanischen Telefonica hat einen Shop mit ebenfalls rund 100 Quadratmetern Gesamtfläche in der Königstraße 40 bezogen.

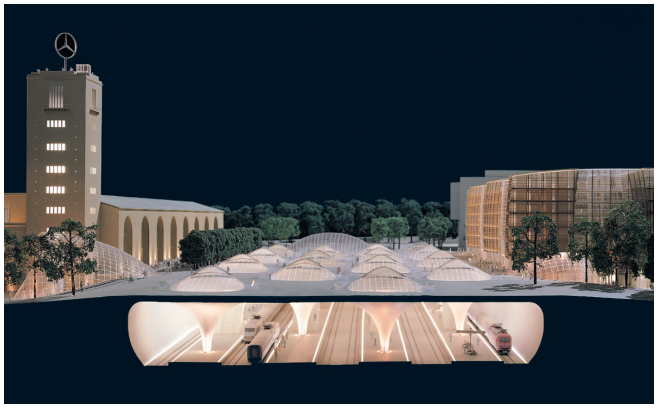
Schon im April mietete Tally Weijl eine rund 1100 Quadratmeter umfassende Einzelhandelsfläche in der Stuttgarter 1A-Lage. Die bis dahin von Salamander genutzten, zweistöckigen Räumlichkeiten befinden sich in der Königstraße 56. Das gesamte Objekt ist in institutionellem Besitz.

In den Phönixbau an der Königstraße 5 sind Görtz, Hugendubel und Müller gezogen.

Ein Höhepunkt war die Eröffnung des „Phoenixbau“ an der Königstraße 5 gegen Ende des letzten Jahres. Rund 18.000 Quadratmeter Nutzfläche, davon etwa 10.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche, bietet das neue Büro- und Geschäftsgebäude auf dem ehemaligen Gelände der Landesbank. Mieter sind der Schuhspezialist Görtz, die Buchhandlung Hugendubel und der Drogeriemarkt Müller.

Laufende Projekte

Einkaufen in Stuttgart hat Zukunft. In der Schwabenmetropole tragen derzeit einige Veränderungen zu einer weiteren Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels bei. Bekanntestes Vorzeigeprojekt ist der geplante Bahnhofsumbau Stuttgart 21. Das vieldiskutierte Bauvorhaben sieht eine Verlagerung des bisherigen Kopfbahnhofs unter die Erde vor. Im Zuge des Projekts, das von immer weniger Befürwortern als die bedeutendste Entwicklung der Metropolregion Stuttgart in den kommenden 20 Jahren angesehen wird, geht es auch um die Realisierung eines Einkaufscenters mit rund 48.000 Quadratmetern Einzelhandelsfläche an der Wolframstraße. Wann und ob es kommt, ist bisher noch nicht geklärt, mit der kompletten Fertigstellung des gesamten Areals rechnen Experten jedoch nicht vor 2019. Erst kürzlich wurde bekannt, dass die Pläne in der aktuellen Form vom Tisch seien, da die Investoren die Bauvoranfrage zurückgezogen haben. Dennoch werde an dem Projekt festgehalten und eine neue Bauvoranfrage eingereicht. Zu Streitigkeiten führte zuletzt die Zahl der benötigten Pkw-Stellplätze: Von Investorenseite wurden 2.200 Stellplätze eingeplant, während der Gemeinderat lediglich 1.200 Parkplätze befürwortet. Aufgrund der Größe des geplanten Objekts kann es durchaus zu spürbaren Kaufkraftabflüssen aus der Stuttgarter Innenstadt kommen. Die Bahn schätzt die Kosten für den Bau des Tiefbahnhofs und der Tunnels derzeit offiziell auf 3,1 Milliarden Euro, der Bundesrechnungshof erwartet hingegen Kosten von mindestens 5,3 Milliarden Euro. Anders die Gegner: Sie gehen sogar von bis zu 8,7 Milliarden Euro aus. Das hin und her sowie die explodierenden Kosten sorgen für einen schwindenden Rückhalt in der Bevölkerung. Laut einer aktuellen Erhebung haben 47 Prozent der Stuttgarter eine schlechte bis sehr schlechte Meinung von dem Projekt. Die Zahl der Befürworter sank mittlerweile auf lediglich 30 Prozent.



Zukunftsvision: Das Vorzeigeprojekt Stuttgart 21.

Weitere Großprojekte stehen derzeit ebenfalls in den Startlöchern: An der Paulinenbrücke soll ab Ende 2009 zwischen Marien-, Tübinger- und Sophienstraße das Quartier S, ein Einkaufszentrum mit etwa 24.000 Quadratmetern Verkaufsfläche, entstehen. Zusätzlich gibt es Überlegungen, die Querspange und die Eberhardstraße zu revitalisieren und umzubauen.

Darüber hinaus wollen das Traditionskaufhaus Breuninger und die Landesregierung gemeinsam den Breuninger-Standort am Marktplatz, zwischen Karlsplatz und Willy-Brandt-Straße, neu gestalten. Hier soll ein Luxusquartier mit Geschäften, Büros, Restaurants, einem Fünf-Sterne-Hotel sowie mehreren Ministerien entstehen. Das Projekt das mal Da-Vinci-Quartier, mal Quartier am Karlsplatz genannt wird, würde – wenn denn alle finanziellen und gesellschaftsrechtlichen Fragen geklärt werden – nicht vor 2013 fertig gestellt. Nächster Schritt bei dem rund 270 Millionen Euro teuren Vorhaben ist die Entscheidung des Architektenwettbewerbs im März 2010. Hierzu sollen zwölf renommierte Baumeister aus der ganzen Welt ihre Entwürfe beisteuern.

Kurz vor der Fertigstellung steht das Postquartier der Hines Immobilien GmbH. Das für eine Nutzungsmischung aus Büros, Einzelhandel und Gastronomie vorgesehene Objekt befindet sich in zentraler Lage in der Stuttgarter Innenstadt zwischen Kronen-, Lautenschlager- und Thouretstraße. Insgesamt entstehen rund 9.600 Quadratmeter Fläche für den gehobenen Einzelhandel.

Einzelhandelsmieten 1A-Lage Stuttgart*

Mietpreise Calwer Straße

80 - 120 m²	5 - 6 m Front	60 €/m²
150 - 200 m²	7 - 8 m Front	50 €/m²
350 - 400 m²	9 -10 m Front	40 €/m²
1.200 - 1.500 m²	12 -15 m Front	20 €/m²

Mietpreise Hirschstraße

80 - 120 m²	5 - 6 m Front	80 €/m²
150 - 200 m²	7 - 8 m Front	70 €/m²
350 - 400 m²	9 -10 m Front	55 €/m²
1.200 - 1.500 m²	12 -15 m Front	30 €/m²

Mietpreise Königstraße 2/2

80 - 120 m²	5 - 6 m Front	225 €/m²
150 - 200 m²	7 - 8 m Front	190 €/m²
350 - 400 m²	9 -10 m Front	170 €/m²
1.200 - 1.500 m²	12 -15 m Front	85 €/m²

Mietpreise Büchsenstraße/Schulstraße

80 - 120 m²	5 - 6 m Front	150 €/m²
150 - 200 m²	7 - 8 m Front	130 €/m²
350 - 400 m²	9 -10 m Front	100 €/m²
1.200 - 1.500 m²	12 -15 m Front	70 €/m²

Mietpreise Königstraße 1/2

80 - 120 m²	5 - 6 m Front	230 €/m²
150 - 200 m²	7 - 8 m Front	200 €/m²
350 - 400 m²	9 -10 m Front	180 €/m²
1.200 - 1.500 m²	12 -15 m Front	90 €/m²

* Die angegebenen Mietpreise setzen einen guten Bauzustand und eine Einzelhandelsgerechte Ausstattung (stufenfreier Zugang, entsprechende Deckenhöhe) voraus. Abweichungen davon haben demgemäß positive oder negative Auswirkungen auf den Mietpreis.

Die zentral am Schlossplatz gelegenen Königsbaupassagen haben sich zu einem starken Anziehungspunkt in der Stuttgarter Innenstadt entwickelt.

Prognose

Die Projekte werden den Ruf der Stuttgarter Innenstadt als hervorragender Einzelhandelsstandort weiter festigen. Das zeigt auch das ungebrochen große Interesse der Filialisten. Dieses Potential gilt es zu nutzen, denn je interessanter die Innenstadt wird, desto schwerer wird es ein Center hinter dem neuen Bahnhof haben.

Eine berechtigte Frage ist, was Stuttgarts Einzelhandel überhaupt noch benötigt. Denn die kürzlich fertig gestellten Bauprojekte haben den Standort schon nachhaltig gestärkt. Die Innenstadt profitiert offen erkennbar von den abgeschlossenen Entwicklungen. Nachdem sich schon die im Jahr 2006 eröffneten, zentral am Schlossplatz gelegenen Königsbaupassagen zu einem starken Anziehungspunkt in der Stuttgarter Innenstadt entwickeln konnten, sorgte auch die im Sommer 2007 erfolgte Einweihung des nahe gelegenen Kronzprinzbaus für eine spürbare Ausweitung der Einkaufsmöglichkeiten: In Verbindung mit der Umgestaltung der Kienestraße und der Kronprinzstraße zur Fußgängerzone, wurde das Areal deutlich belebt.
Die generell Prognose für Stuttgarts 1A-Lage bleibt angesichts der ungebrochenen Popularität positiv: Wie schon im vergangenen Jahr herrscht eine sehr starke Nachfrage überregionaler Filialunternehmen und es ist von einem weiterhin positiven Trend auszugehen, so dass die Neuvermietungspreise mindestens stabil bleiben.

Bildquelle: Stuttgart-Marketing GmbH

LÜHRMANN München GmbH & Co. KG

Herrnstraße 44
80539 München

Ansprechpartner:
Frank Pfützner (Vermietung)
Daniel Campbell (Verkauf)

Telefon: +49 89 21028-0
Telefax: +49 89 21028-121

www.luehrmann.de
muenchen@luehrmann.de