ELLWANGER & GEIGER
REAL ESTATE

DER EINZELHANDEL IN STUTTGART UND DER REGION 2010

Copyright Stuttgart-Marketing GmbH

INHALT.

Vorwort. 4

Stuttgart baut weiter auf und aus. 6

Stuttgart 21 ist nur ein Teil des neuen Stuttgarts. 7

Wichtige Wirtschaftsdaten im Überblick. 8

Die wichtigsten Einzelhandelslagen. 9

Übersicht der Einzelhandelslagen
und Nachfrageentwicklung. 11

Übersicht der Einzelhandelslagen
mit stündlicher Passantenfrequenz. 12

Laufplan Innenstadt Stuttgart. 14

Ihre Ansprechpartner. 18

ELLWANGER & GEIGER Real Estate. 19

VORWORT.

DER EINZELHANDELSSTANDORT STUTTGART

Stuttgart und insbesondere seine City genießt bei Investoren, Bewohnern und Gästen einen hervorragenden Ruf. Deshalb verwundert es nicht, dass die Attraktivität des Einzelhandels bei der Beliebtheitsskala der Stuttgarter die höchsten Bewertungen erhält. Aber auch die statistischen Daten von Kaufkraft-, Umsatz- oder Zentralitätskennziffern zeigen, dass Stuttgart im Ranking der Großstädte ständig unter den Besten eingruppiert wird. Dasselbe gilt für Kultur, Bildung und Sicherheit. „Stuttgart ist die Metropole in Deutschland, die mit einer unglaublich hohen Konstanz immer auf den vordersten Plätzen liegt." (Stuttgarter Immobilienbrief 48/2009)

Auch in den wirtschaftlich kritischen Zeiten der letzten Monate blieb die Kaufkraft hoch. Die Stadt erwies sich als guter Standort für den Einzelhandel. Nationale und internationale Filialisten suchen deshalb dringend nach interessanten Lagen. Deshalb wird es vom Markt gut angenommen werden, wenn in der Lautenschlagerstraße oder an der Paulinenbrücke neue Handelsbereiche entstehen. Nicht ohne Grund wird die Stadt im Immobilienranking zu den attraktivsten Immobilienmärkten gezählt. Stuttgart liegt laut der Fachzeitschrift immobilien**manager** dabei auf Platz eins, vor München, Frankfurt und Düsseldorf.

Wer nach Stuttgart kommt, will einkaufen. Dies trifft für 60 Prozent der Besucher zu, 40 Prozent wollen bummeln und 20 Prozent das gastronomische Angebot genießen. Mit der Erreichbarkeit der Innenstadt durch den öffentlichen Personennahverkehr sind fast alle zufrieden. Die Stadt hat also einen sehr guten Standard, der aber nicht dazu verleiten darf, in den Bemühungen um weitere Optimierungen nachzulassen. Dies gilt für die öffentlichen Räume genauso wie für die Privatinvestitionen.

Die City-Initiative Stuttgart e.V., ein Zusammenschluss von etwa 400 Händlern, Dienstleistungsunternehmen, Banken, Versicherungen, Medien, Gastronomen und Kulturanbietern, wird sich auch künftig für die Aufenthaltsqualität einsetzen. Im Interesse der Menschen und der Wirtschaft.

Hans H. Pfeifer
Oberbürgermeister a. D.
Citymanager

DIE ZUKUNFT DES EINKAUFENS

Viele wissenschaftliche Arbeiten der letzten zehn Jahre befassen sich mit dem Thema: Einzelhandel quo vadis? Die exzentrischsten Forscher versuchten zu belegen, dass das Internet dem stationären Einzelhandel massiv Kaufkraft nehmen würde und die Innenstädte dementsprechend vor gravierenden Herausforderungen und Umwälzungen stehen würden. Im Jahr 2010 und nach der Wirtschaftskrise erscheinen die Dinge bei unaufgeregter Betrachtung in einem deutlich differenzierteren Licht. Selbst die Wirtschaftskrise, die die Industrie gerade in Baden-Württemberg kurzzeitig schwer in Mitleidenschaft zog, konnte den Konsumdrang der Bürger im Südwesten nicht stoppen. Und die Attraktivität von Stuttgart als Einkaufsmetropole scheint ungebrochen. Dessen ungeachtet ist der Handel einer kontinuierlichen Evolution unterworfen. Schließlich ändern sich Konsumgewohnheiten und damit die Anforderungen an Geschäfte, Produkte und Leistungen. Und das ist gut so, denn nur so können Konsumenten immer wieder ein neues Einkaufserlebnis entdecken. Und dies ist die größte Triebfeder für Konsum.

Natürlich gibt es auch weiterhin innovative Konzepte und Ideen, die die Zukunft des Einkaufens prägen könnten. Ein Beispiel hierfür liefert die METRO GROUP, welche gerade in Rheinberg bei Duisburg ihren weltweit ersten „Future Store“ eröffnet hat. In dem umgebauten Verbrauchermarkt der ehemaligen Metro-Handelskette Extra wurden neue Technologien zu einem komplexen System verknüpft, um so einen Ausblick auf die Zukunft des Einkaufens zu gewähren. Zu den Neuerungen im Laden zählen drahtlose Datenübertragung, eine intelligente Waage, die frische Waren automatisch erkennt und wiegt, elektronische Preisauszeichnung und weitere Einkaufshilfen wie die automatische Selbstzahlerkasse. In einer modernen Verkaufsatmosphäre sollen Zukunftstechnologien für den Handel von morgen unter realen Bedingungen getestet und weiterentwickelt werden.

Wenn es um die Zukunft des Einzelhandels in Stuttgart geht, muss man kein Visionär sein, um zu dem Schluss zu kommen, dass hier im Moment viele neue interessante Chancen entstehen. Die Aufgabe der Beteiligten ist es, diese Chancen im Sinne des Verbrauchers zu ergreifen und erfolgreich in die Tat umzusetzen. Wir hoffen, mit unserem aktuellen Bericht eine fundierte Basis zur Lage des Einzelhandels und seinen Perspektiven liefern zu können und wünschen Ihnen eine gute und anregende Lektüre.

Mario Caroli

Björn Holzwarth

STUTTGART BAUT WEITER AUF UND AUS.

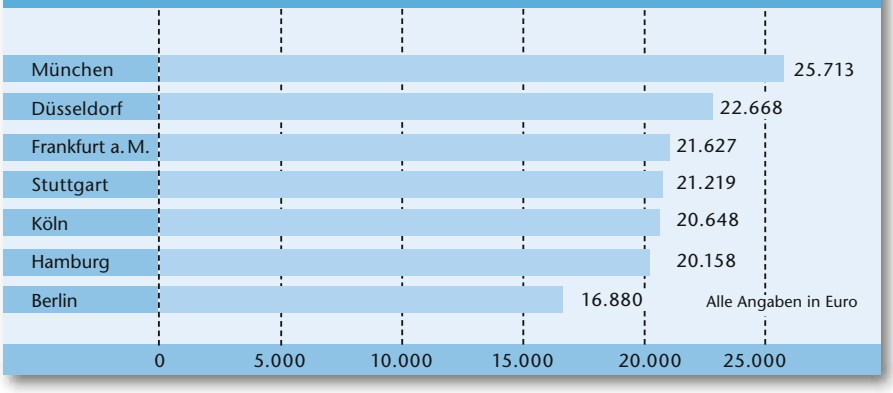
Selbst die Wirtschaftskrise der letzten beiden Jahre konnte den Stuttgarter Konsumenten nicht die Lust am Einkaufen nehmen. Und spätestens seit den ersten Quartalsberichten 2010 kann auch diese Krise ad acta gelegt werden. Die weltbekannten Wirtschafts- und Industrieunternehmen wie Daimler, Bosch und Porsche, aber auch die mittelständischen Zulieferer sind zurück auf dem Wachstumspfad, der Auftragseingang ist überdurchschnittlich gut und die Erträge fließen wieder. Kurzarbeit gehört der Vergangenheit an, die Arbeitslosenquote bewegt sich langsam wieder unter die 3-Millionen-Grenze und dementsprechend ist die Kauflaune der Stuttgarter bestens.

Gilt dies auch für das Angebot und die Infrastruktur? Die S-Bahn- und Stadtbahnverbindungen werden weiter ausgebaut und sorgen so dafür, dass die City schnell zu erreichen ist. Zudem bieten sich eine Vielzahl an Zug- und Busverbindungen an, um zügig in die Stadt zu kommen. Das Straßennetz ist gut ausgebaut und die letzten Baustellen, zum Beispiel auf der A 8, werden in naher Zukunft der Vergangenheit angehören. Einmal angekommen steht für Autofahrer eine ordentliche Anzahl an Parkhäusern und -plätzen zur Verfügung. Doch auch Flugreisende erreichen die Innenstadt bequem in 15 Minuten. Kurz: Die Infrastruktur stimmt und wird weiter optimiert werden. Daran ändern auch die temporären Beeinträchtigungen durch die Stuttgart-21-Baustelle nichts.

Und wie steht es mit dem Angebot an Einkaufsmöglichkeiten? Auch hier hat sich in den letzten Jahren viel getan. Mehrere Großprojekte wurden fertiggestellt und überwiegend an namhafte Mieter vermietet. Weitere Projekte sind in Planung oder im Bau, darunter beispielsweise das Postquartier, welches Stuttgartkundige bisher unter dem Namen Oberpostdirektion kannten. Hier wird derzeit saniert, um danach mit neuen interessanten Mietern attraktive Angebote in guter Lage zu bieten. Doch auch in den klassischen 1-a-Lagen der Stadt, in der Königstraße, der Stiftstraße und am Marktplatz finden anspruchsvolle Konsumenten abwechslungsreiche Angebote unterschiedlichster Genres: von günstig bis hochexklusiv.

Hier zeigen Filialisten neueste Trends und spannende Ladenbaukonzepte. Das Mietniveau bewegt sich dort weiterhin auf hohem Niveau. Nicht verwunderlich, da die Königstraße nach wie vor eine Passantenfrequenz von bis zu 12.000 Menschen stündlich erreicht. In den B-Lagen findet man noch viele Geschäfte, die inhabergeprägt Ihren ganz eigenen Stil verfolgen und das zu Mieten, die noch bezahlbar sind. Dies alles macht die Stuttgarter City für Shopper abwechslungsreich und spannend. Dabei runden die übrigen Angebote im kulturellen und gastronomischen Bereich das Einkaufsvergnügen wohltuend ab. Der Trend zur Gastronomie mit Außenbereich ist ungebrochen. Cafés locken mit Liegestühlen, Bars mit Stränden und Restaurants mit Außenbestuhlung. Dabei belegen die erfreulichen Übernachtungszahlen, dass das Einkaufsvergnügen nicht unbedingt am Abend enden muss.

KAUFKRAFT PRO KOPF 2010: GROSSSTÄDTE ÜBER 500.000 EINWOHNER



Datengrundlage: GfK GeoMarketing, Stand: Juni 2010

STUTTGART 21 IST NUR EIN TEIL DES NEUEN STUTTGARTS.

Im letzten Einzelhandelsmarktbericht hatten wir bereits über das Projekt Stuttgart 21 berichtet. In den vergangenen zwei Jahren hat sich einiges getan – so wurde u. a. bereits mit dem Bau der neuen Bibliothek auf dem Areal A1 begonnen, die jetzt als erste „Landmarke" auf dem Gelände Fernwirkung entfaltet. Sie ist zudem der Nukleus, um den herum sich zukünftig Einzelhandelsangebote gruppieren werden. Hier soll der neue urbane Mittelpunkt dieses Stadtviertels entstehen. Hervorzuheben ist das geplante „Quartier am Mailänder Platz", welches die Einzelhandelslandschaft in Stuttgart nachhaltig verändern wird. Waren es im Jahr 2008 noch geplante zirka 50.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche, im Rahmen des Projekts „Galeria Ventuno", so wurde das Projekt mittlerweile umgetauft und reduziert auf zirka 43.000 Quadratmeter Verkaufsflächen. Die Projektierung sieht drei eigenständige Gebäude an der Wolframstraße und der Heilbronner Straße vor, die jeweils durch zwei Brücken im ersten Obergeschoss miteinander verbunden sind.

Weitere interessante Großprojekte, die in nächster Zeit realisiert werden oder werden sollen, sind das bereits erwähnte Postquartier, das Bülow Carré, welches nachhaltig aufgewertet wird, sowie das Quartier S. Letzteres entsteht zwischen Marien-, Sophien- und Tübinger Straße und verfolgt das Ziel, die Marienstraße als attraktiven Einkaufsboulevard in Verlängerung der Königstraße zu positionieren. Mit dem Quartier S entsteht eine städtebauliche Setzung, die gleichermaßen Wohnen, Leben und Arbeiten miteinander verbindet. Zudem schreitet das Projekt Da Vinci voran, mit dem Breuninger ambitionierte Ziele verfolgt. Von 2011 an sollen am Karlsplatz neue Ministerien, ein Luxushotel sowie Läden und Restaurants gebaut werden. Das Land und das Haus Breuninger wollen dieses Projekt gemeinsam planen und finanzieren. Da rücken Projekte wie der wichtige Neubau auf dem Gelände der ehemaligen Teppichgalerie ob ihrer geringeren Größe eher in den Hintergrund. Es wird trotzdem spannend sein zu beobachten, was hier entsteht. Einen Überblick liefert unser Plan auf Seite 12.

Aus unserer Sicht besonders hervorzuheben ist das Postquartier in der Lautenschlagerstraße/Ecke Kronenstraße. Durch die Nähe zu Stuttgart 21 ergeben sich hier sicherlich gute Synergien. Was passiert dort? Das Postquartier wird vom Eigentümer kernsaniert und mit einer komplett neuen Handelsstruktur versehen. In dem ehemals von einem großen Elektrofachmarkt genutzten Hauptmietbereich wird eine Mall etabliert, in der sich u. a. drei Ankermieter ansiedeln werden. Die Handelsflächen in der Kronen-, Lautenschlager- und Thouretstraße werden von verschiedenen Händlern und Gastronomen genutzt werden. Zusätzlich erhält das Gebäude durch die Aufstockung der Büroetagen und deren Mieter weitere Attraktivität. Die Fertigstellung ist bis Frühjahr oder Mitte 2011 geplant, wobei sicher einige Händler bereits vorher eröffnen werden.

backWERK, Rotebühlplatz, Stuttgart, vermittelt durch ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers

OTTI Corsetten, Eberhardstraße, Stuttgart, vermittelt durch ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers

WICHTIGE WIRTSCHAFTSDATEN IM ÜBERBLICK.

Bevölkerung Stuttgart Datengrundlage: GfK GeoMarketing, Stand: Juni 2010	600.068
Bevölkerungswachstum der Stadt Stuttgart vom 30. 04. 2008 bis 01. 06. 2010	+ 1,6 %
Bevölkerung der Region Stuttgart Quelle: Stat. Landesamt Baden-Württemberg, Stand: September 2009	2.675.138
Kaufkraft 2010, je Einwohner Datengrundlage: GfK GeoMarketing, Stand: Juni 2010	€ 21.219,–
Zentralitätskennziffer 2010 (Bundesdurchschnitt = 100) Datengrundlage: GfK GeoMarketing, Stand: Juni 2010	125,9
Umsatzkennziffer 2010 (Bundesdurchschnitt = 100) Datengrundlage: GfK GeoMarketing, Stand: Juni 2010	138,0
Kaufkraft-Index 2010, je Einwohner (Bundesdurchschnitt = 100) Datengrundlage: GfK GeoMarketing, Stand: Juni 2010	112,2
Übernachtungen im Jahr 2009 in Stuttgart Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Stand: April 2010	2.509.713
Berufseinpendler täglich Quelle: Stat. Amt Stuttgart, Stand: 30. 6. 2009	211.828
Berufsauspendler täglich Quelle: Stat. Amt Stuttgart, Stand: 30. 6. 2009	64.981
Beschäftigte in Stuttgart Quelle: Stat. Amt Stuttgart, Stand: 30. 6. 2009	346.908
daraus folgt: Beschäftigungsentwicklung 30. 6. 2006 bis 30. 06. 2009	+ 1,9 %
Arbeitslosenquote der Region Stuttgart im Mai 2010 Quelle: IHK Stuttgart, Stand: Mai 2010	5,1 %

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

DIE WICHTIGSTEN EINZELHANDELSLAGEN.

KÖNIGSTRASSE
Die Königstraße als Stuttgarts längste Einkaufsmeile ist nach wie vor die frequenzstärkste Lage. Nahezu alle namhaften Filialisten sind hier angesiedelt. Eine geringe Fluktuation und eine ungebrochen hohe Nachfrage nach geeigneten Einzelhandelsflächen zeichnen die Königstraße als Toplage aus. Im Vergleich zu den Haupteinkaufsmeilen in anderen Großstädten liegt sie immer im vorderen Bereich bezüglich der Passantenfrequenz und der Marktmieten.

BOLZSTRASSE
Prägend sind hier die Königsbaupassagen mit dem großzügigen Sortimentsangebot. Handel und Gastronomie haben sich in den vergangenen vier Jahren seit der Eröffnung gut etabliert. Die gegenüberliegenden Geschäfte und Gastronomen runden das harmonische Bild ab. Die Nachfrage ist hoch und das Angebot eingeschränkt. Die Bolzstraße stellt einerseits eine Verbindung zur Königstraße dar, andererseits ist das Mietpreisniveau vergleichsweise günstig.

KLETTPASSAGE
Die Klettpassage dient als Verbindung der Königstraße mit dem Hauptbahnhof. Viele der Reisenden, Touristen, Shopper oder der Pendler frequentieren sie, um an ihr Ziel zu gelangen. Dadurch hat sich schon immer ein großzügiges Angebot an Händlern und Gastronomen dort befunden, die ihre Öffnungszeiten mehrheitlich bis 22 Uhr haben, wodurch das Einkaufen auch nach dem üblichen Geschäftsschluss anderer Händler ermöglicht wird.

SCHULSTRASSE
Die Schulstraße verlängert die Büchsenstraße und dient als Einfallstraße zum Marktplatz. Sie hat ein breites Angebot an gastronomischen Betrieben und Händlern. Eine konstant hohe Frequenz macht diese Lage für viele Mieter attraktiv.

MARKTPLATZ
Der Marktplatz zeichnet sich durch viele inhabergeführte Geschäfte aus. Aber auch filialisierte Unternehmen sind hier vertreten. Wertige Einzelhändler und gastronomische Betriebe haben sich hier teilweise jahrelang etabliert. Das Café Scholz dient den Shoppern oftmals als Treffpunkt und sorgt für zusätzliche Frequenz auch über die üblichen Ladenöffnungszeiten hinaus. Darüber hinaus bindet das Kaufhaus Breuninger Konsumentenströme stark.

KIRCHSTRASSE UND STIFTSTRASSE
Stuttgarts Edellagen bilden die Stift- und Kirchstraße. Luxusanbieter wie Louis Vuitton, Escada, Montblanc oder Lacoste prägen diese Lage.

Bioladen, Möhringer Landstraße, S-Vaihingen, vermittelt durch ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers

L´Occitane, Stiftstraße, Stuttgart, vermittelt durch ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers

Vapiano, Schlossstraße, Stuttgart, vermittelt durch ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers

Vereinzelt sind aber auch inhabergeführte Geschäfte vertreten, die das Angebot hervorragend ergänzen.

SPORERSTRASSE
Maßgebend ist hier die 1914 erbaute Markthalle mit ihrem modernen Lifestylekonzept von Merz & Benzing und den hochwertigen Obst- und Gemüsehändlern etc. Hier herrscht immer reges Treiben, sowohl Einheimische als auch Touristen schätzen das vielfältige Warenangebot – und vor allem die einzigartige Atmosphäre.

HIRSCHSTRASSE
Die Hirschstraße, als Verlängerung der Kirchstraße, zählt zu den frequenzstärkeren Lagen Stuttgarts. Alteingesessene Händler, aber auch neu hinzugekommene Filialisten prägen hier das Bild. Die Hirschstraße verbindet den Marktplatz mit dem oberen Teil der Eberhardstraße.

CALWER STRASSE UND CALWERPASSAGE
Speziell im unteren Teil der Calwerstraße hat sich einiges getan. So wurde das Objekt Windows fertiggestellt; bekannte Marken haben sich hier eingemietet. Der obere Teil ist überwiegend gastronomisch geprägt. Hier lässt es sich tagsüber, aber auch am Abend gut verweilen.

MARIENSTRASSE
Sie fungiert als Verlängerung bzw. als Zubringer zur Königstraße. Hier ist die Erstellung des Einkaufszentrums Quartier S geplant. Abzuwarten bleibt, ob und wie dieses später von den Kunden angenommen wird. Eine junge Käuferklientel ist hier verstärkt anzutreffen, das Angebot der ansässigen Händler trifft genau deren Geschmack.

EBERHARDSTRASSE
Das Kaufhaus Breuninger und die Galeria Kaufhof werden durch die Eberhardstraße miteinander verbunden. Zwischendrin befinden sich überwiegend inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte. Aber auch einige bekannte Filialisten sind hier ansässig. Das Warenangebot ist nahezu durchweg wertig, die Eberhardstraße lädt also durchaus zu einem Einkaufsbummel ein. Als 1-b-Lage bietet sie interessante Ladenflächen in einem ausgewogenen Preis-Leistungs-Verhältnis.

MÜNZSTRASSE
Die Münzstraße verbindet den Marktplatz mit dem Karlsplatz. Auch die Markthalle ist über sie sehr gut zu erreichen. In der Münzstraße wird sich künftig einiges tun. Das Projekt Da Vinci wurde bereits vorgestellt und kann in diesem Bereich mit einem ordentlichen Mieterbesatz Impulse geben.

Marcolis, Kirchstraße, Stuttgart, vermittelt durch ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers

Tritschler, Innere Brücke, Esslingen, vermittelt durch ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers

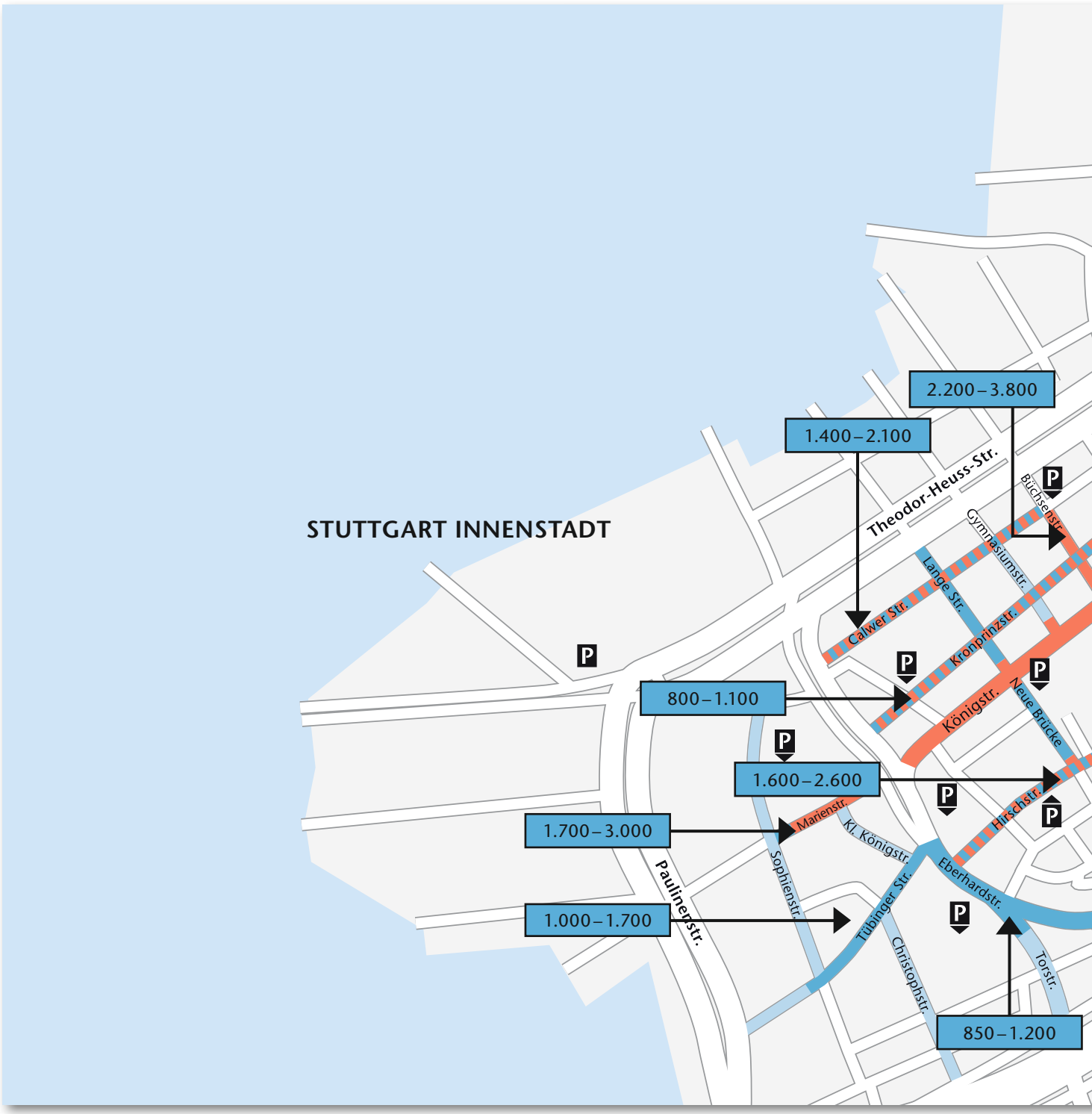
EnBW Shop Stuttgart, Arnulf-Klett-Platz, Stuttgart, vermittelt durch ELLWANGER & GEIGER Privatbankiers

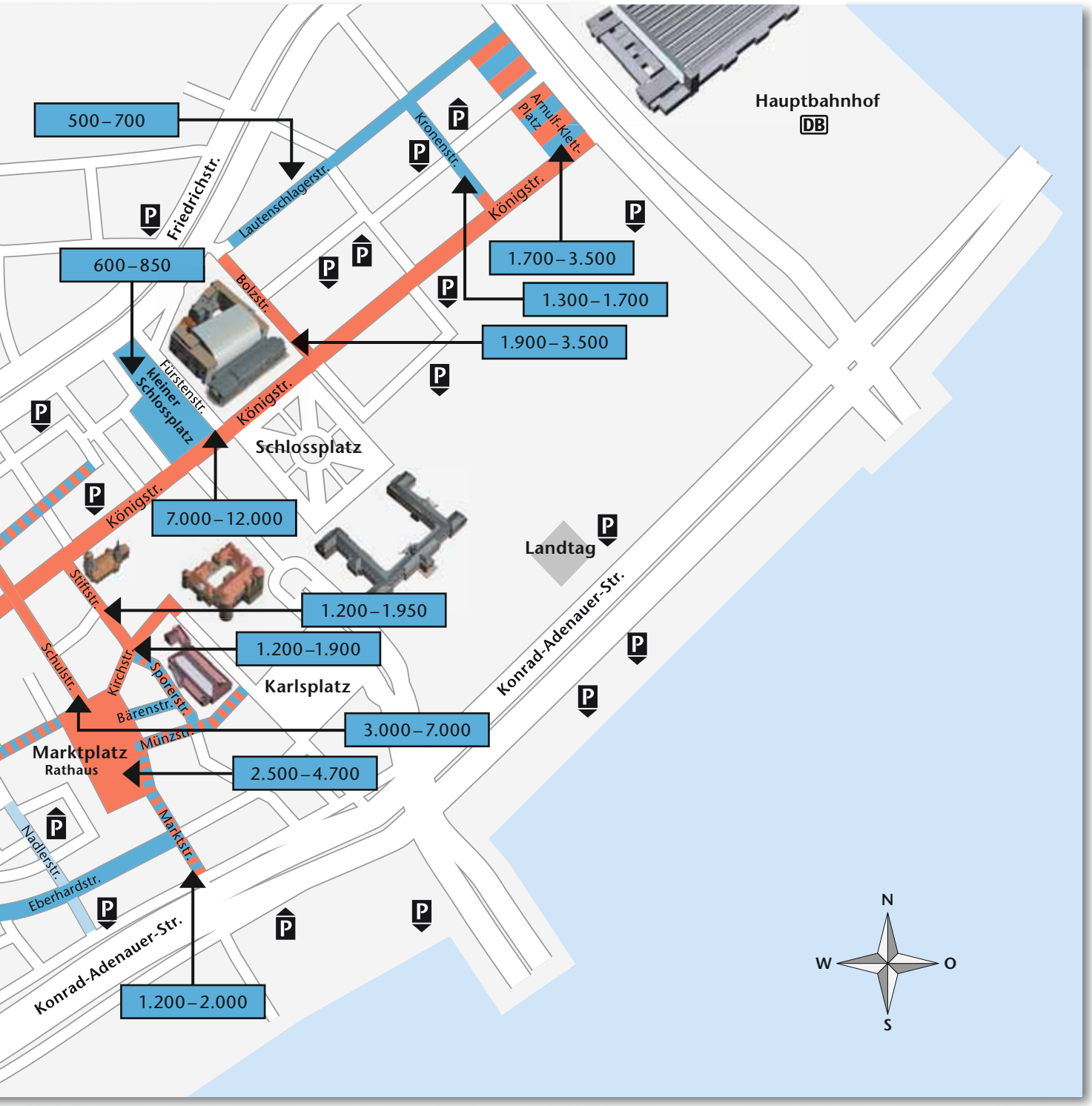
ÜBERSICHT DER EINZELHANDELSLAGEN UND NACHFRAGEENTWICKLUNG.

Straßenname	Lage-kategori-sierung	Passantenfrequenz stündlich	Mietpreisspanne bei Neuvermietung/m² im Erdgeschoss	Einzelhandelsbesatz, u. a.	Gastronomiebesatz, u.a.	Nach-frage-tendenz
Königstraße inkl. Klettpassage	1 a	7.000 – 12.000	€ 80,00 – 250,00	Peek&Cloppenburg, H&M, New Yorker, Juwelier Wempe	Starbucks Coffee, Maredo	↑
Schulstraße	1 a	3.000 – 7.000	€ 100,00 – 180,00	Korb Mayer, Petit Bateau, T-Punkt, Vodafone	Schlemmermeyer, McDonald´s, Nordsee, Bäckerei Emil Reimann	↑
Marktplatz	1 a	2.500 – 4.700	€ 50,00 – 150,00	Binder Optik, Spielwaren Kurtz, Breit-ling Mode, Tritschler, Haufler am Markt	Café Scholz, Ratskeller	↑
Stiftstraße	1 a	1.200 – 1.950	€ 50,00 – 150,00	Louis Vuitton, Montblanc, Lacoste, Diesel, Roeckl, Bungalow, Uli Knecht, L´Occitane	–	↑
Büchsenstraße	1 a	2.200 – 3.800	€ 60,00 – 120,00	Crabtree & Evelyn, Bose, Parfümerie Heudorf, Tomas Sabo	Starbucks Coffee	↑
Kirchstraße	1 a	1.200 – 1.900	€ 50,00 – 120,00	Sigrun Woehr, Escada, van Laack	Holanka Bar	↑
Münzstraße	1 a/1 b	600 – 900	€ 50,00 – 80,00	Felix W., Schuh Horsch, Bernd Wolf Schmuck, Bernd Kreis Weinhandlung	–	↑
Bolzstraße	1 a/1 b	1.900 – 3.500	€ 40,00 – 80,00	Königsbaupassagen, u. a. mit Saturn, Mandarina Duck, Rossmann etc.	Vapiano, Old Bridge Gelateria	↑
Calwer Straße	1 a/1 b	1.400 – 2.100	€ 40,00 – 80,00	Marc O´Polo, Habitat, Juwelier von Hofen, Andreas Sapper Schuhe, Juwelier Willi Rothfuss, Levi´s	Starbucks Coffee, Weber	↗
Hirschstraße	1 a/1 b	1.600 – 2.600	€ 30,00 – 80,00	Compustore Apple Premium Reseller, Jako-O, Peter Hahn, Sigrun Woehr	Metzgerei Schneider, The Cupcake Boutique	↗
Sporerstraße	1 a/1 b	800 – 1.400	€ 30,00 – 80,00	Modehaus Hirmer, Merz & Benzing, Markthalle	Restaurant Arche, Markthalle	↑
Marienstraße	1 a/1 b	1.700 – 3.000	€ 25,00 – 80,00	dm Drogeriemarkt, LIDL	Hotel Ketterer, Pizza Hut, McDonald`s	→
Arnulf-Klett-Platz	1 a/1 b	1.700 – 3.500	€ 50,00 – 70,00	Media Markt, Photo Planet, Bär Schuhe	Block House, Hotel Steigenberger	↗
Marktstraße	1 a/1 b	1.200 – 2.000	€ 30,00 – 55,00	Kaufhaus Breuninger	–	↗
Kronprinzstraße	1 a/1 b	800 – 1.100	€ 25,00 – 55,00	Habitat, René Lezard, Max Mara, Eterna, Peak Performance, Frankonia Jagd	Maredo, Kostbar, Conte, Bürger-Meister	→
Kleiner Schlossplatz	1 b	600 – 850	€ 60,00 – 80,00	Kunstmuseum, Abseits	Oggi, Sans, Waranga, Cube Restau-rant, Holanka Bar	↗
Kronenstraße	1 b	1.300 – 1.700	€ 20,00 – 60,00	Sport Scheck, Siematic Küchenstudio, Idee Künstlerbedarf, Conrad Elektronik	Café Lavazza	↗
Bärenstraße	1 b	500 – 600	€ 30,00 – 45,00	Auktionshaus Eppli		↗
Eberhardstraße	1 b	850 – 1.200	€ 20,00 – 50,00	Odlo, Villeroy & Boch, Juwelier Anne Korn, dm Drogeriemarkt, Juwelier Häffner, Juwelier Jacobi	Café Hafendörfer, Sans, Subway	→
Neue Brücke	1 b	950 – 1.300	€ 25,00 – 40,00	Woick Outdoor	–	↘
Lange Straße	1 b	400 – 600	€ 15,00 – 40,00	Boss Store	Häagen Dasz	↘
Lautenschlagerstraße	1 b	500 – 700	€ 15,00 – 35,00	Pronuptia Brautmoden, Toni & Guy	Amici, Fai Sushi	→
Tübinger Straße	1 b/2 a	1.000 – 1.700	€ 15,00 – 75,00	Strauss Innovation, Yeans Halle, E+H Meyer, Alnatura, Top Ten Friseur	Tü 8/Spaghettissimo	→
Nadlerstraße	2 a	400 – 600	€ 25,00 – 40,00	Lebe Gesund	Pane e vino	↘
Gymnasiumstraße	2 a	500 – 800	€ 15,00 – 40,00	Das Depot	Di Gennaro	↘
Torstraße	2 a	300 – 500	€ 15,00 – 30,00	Arlt Computer + Zubehör	Fleck + Schneck Café Bar, Reiskorn, Tauberquelle	↓
Sophienstraße	2 a	300 – 500	€ 13,00 – 25,00	Ursula Schwab, Studio 26 Hifi-Studio, Optiker Sichtbar, Espressoladen, Seidenstraße Wohnkulturen	–	↓
Kleine Königstraße	2 a	350 – 500	€ 15,00 – 20,00	E+H Meyer Möbel	–	↓
Christophstraße	2 a	250 – 400	€ 12,50 – 20,00	Einklang Klassik	Punto Fisso, Café Graf Eberhard	↓
Theodor-Heuss-Straße	Ausfallstraße	keine Angabe	€ 12,50 – 25,00	Piano Fischer, Bergland Sport	Suite 212, Barcode, Muttermilch, Rohbau, L´Oasis	→
Friedrichstraße	Ausfallstraße	keine Angabe	€ 12,50 – 25,00	BoConcept, Poggenpohl Küchen	Palast der Republik	→

Quelle: E&G Research, Stand: Juni 2010

ÜBERSICHT DER EINZELHANDELSLAGEN MIT STÜNDLICHER PASSANTENFREQUENZ.

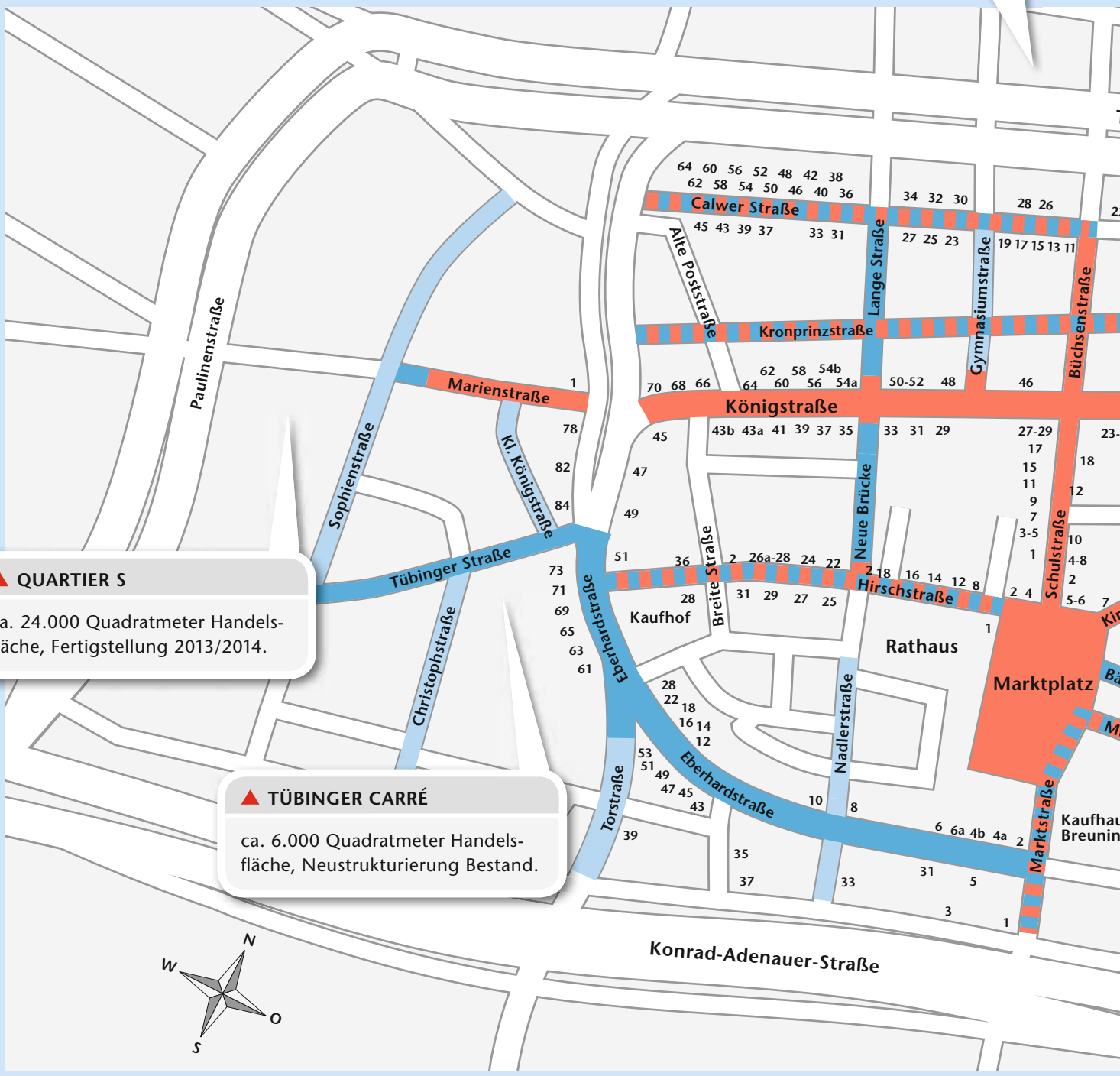



500 – 700
600 – 850
7.000 – 12.000
1.200 – 1.950
1.200 – 1.900
3.000 – 7.000
2.500 – 4.700
1.200 – 2.000
1.700 – 3.500
1.300 – 1.700
1.900 – 3.500
Hauptbahnhof
DB
Schlossplatz
Landtag
Karlsplatz
Marktplatz
Rathaus
Friedrichstr.
Lautenschlagerstr.
Kronenstr.
Arnulf-Klett-Platz
Königstr.
Bolzstr.
Fürstenstr.
kleiner Schlossplatz
Stiftstr.
Schulstr.
Kirchstr.
Sporerstr.
Bärenstr.
Münzstr.
Marktstr.
Nadlerstr.
Eberhardstr.
Konrad-Adenauer-Str.
N
W
O
S

LAUFPLAN INNENSTADT STUTTGART.

THEO 10

ca. 1.800 Quadratmeter Büro- und Handelsflächen, Fertigstellung Herbst 2011.



QUARTIER S

ca. 24.000 Quadratmeter Handelsfläche, Fertigstellung 2013/2014.

TÜBINGER CARRÉ

ca. 6.000 Quadratmeter Handelsfläche, Neustrukturierung Bestand.

1-a-Lage 1-a/b-Lage 1-b-Lage 2-a-Lage

Quelle: E&G Research, Stadtmessungsamt Stuttgart: 3-D-Modelle

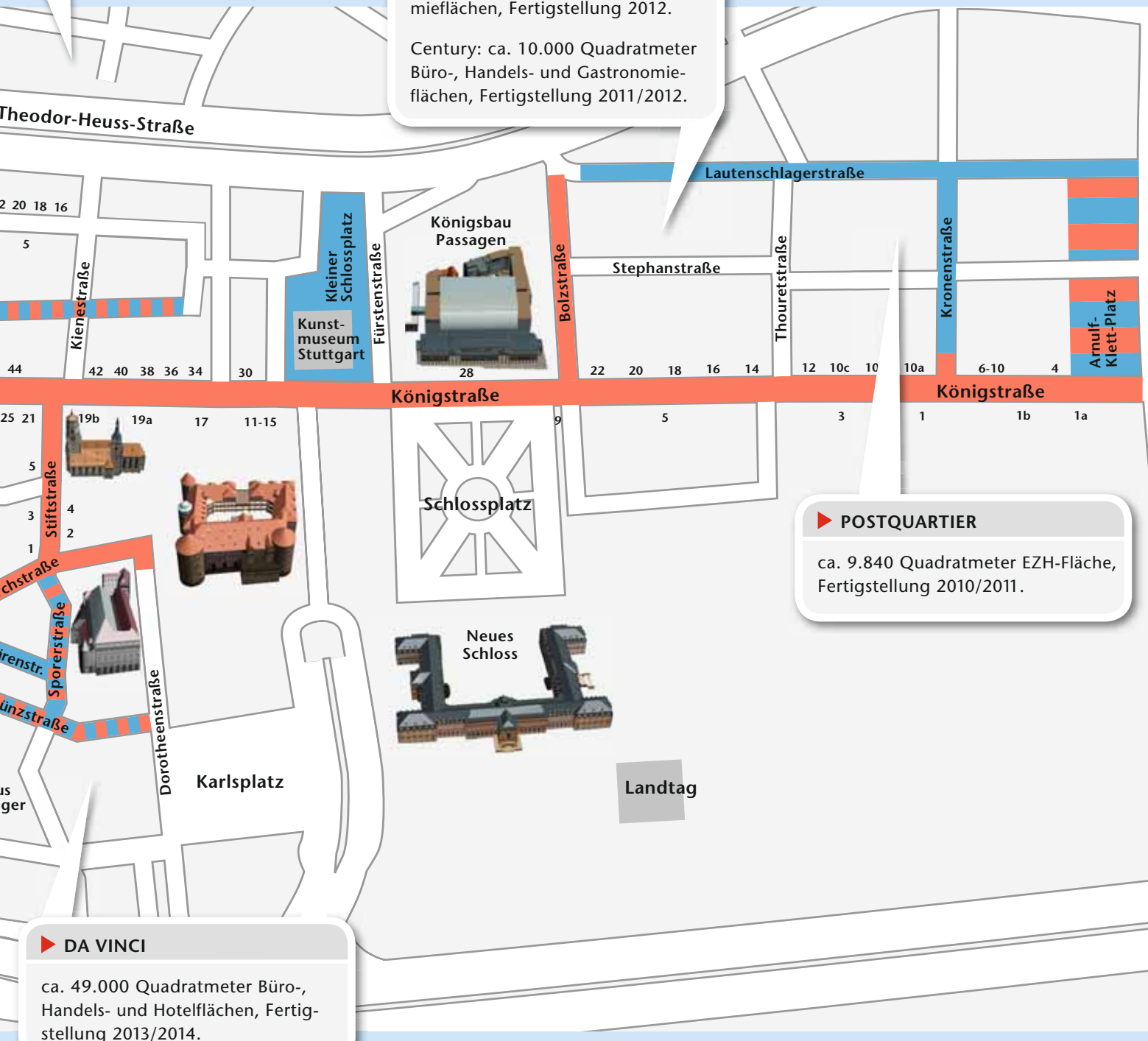
DAS GALLION

ca. 3.000 Quadratmeter Büro- und Handelsflächen, Fertigstellung Herbst 2010.

BÜLOW CARRÉ UND CENTURY

Bülow Carré: ca. 25.000 Quadratmeter Büro-, Handels- und Gastronomieflächen, Fertigstellung 2012.

Century: ca. 10.000 Quadratmeter Büro-, Handels- und Gastronomieflächen, Fertigstellung 2011/2012.

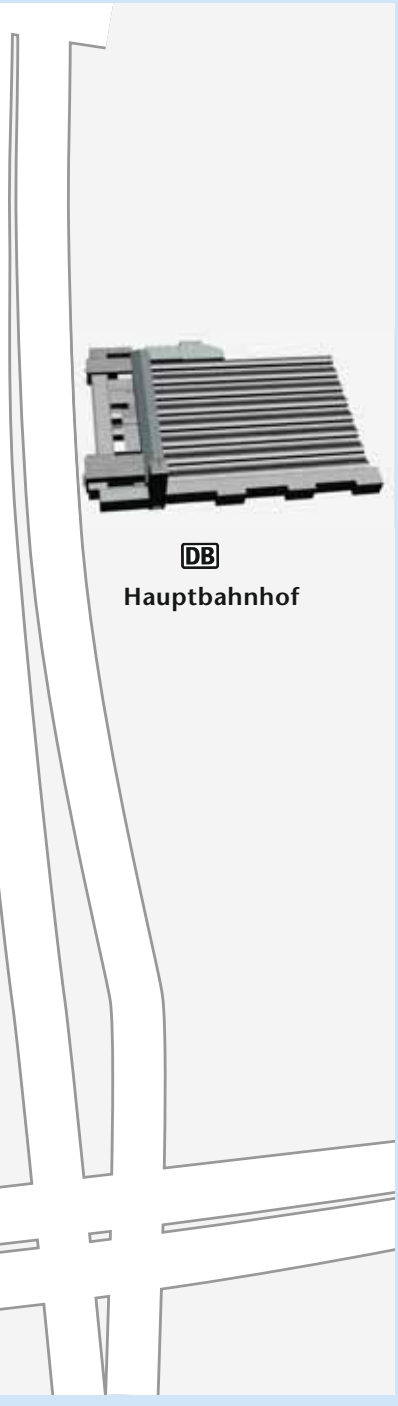


POSTQUARTIER

ca. 9.840 Quadratmeter EZH-Fläche, Fertigstellung 2010/2011.

DA VINCI

ca. 49.000 Quadratmeter Büro-, Handels- und Hotelflächen, Fertigstellung 2013/2014.



Königstraße

1	Apollo Optik
1	Karstadt Sport
1	s.Oliver, Young Fashion
1a	Tourist Information
1a	my name is, Young Fashion
1a	Lush
1a	Leerstand
1b	Hainlin
1b	Kamps Backshop
1b	T-Punkt
1b	Salamander, Schuhe
2	Atlas Reisen, Reisebüro
2	Tabac Edico
2	T-Punkt
2	dm Drogeriemarkt
3	Yeans Halle
3	Tapas Cafeteria Bar
3	BW-Bank
3	Umbau
3	Mustang
4	Café Lang
4	Schlemmermeyer
4	Bahnhof Apotheke
5	**Phoenixbau mit:** Müller Drogeriemarkt, Hugendubel, Görtz Schuhe
6–10	Galeria Kaufhof
7	Hochland Bar
7	Bücher & Kunst
9	Dresdner Bank
10a	Hallhuber, Young Fashion
10a	Bijou Brigitte
10a	Buffalo
10a	E-Plus/Base
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/Mango, Young Fashion
14	H&M, Young Fashion
16	Kult
16	New Yorker
16	Apollo Optik
17	Sidestep
17	Fossil
17	Pimkie, Young Fashion
17	L'TUR Reisebüro
18	C&A Mode
19a	Geox Schuhe
19a	Vodafone, Mobilfunk
19a	New Yorker
19b	Modehaus Fischer
20	O_2, Mobilfunk
20	Tally Weijl, Young Fashion
20	Görtz 17, Schuhe
20	Rena Lange
21	Stefanel
21	friedo frier, Juwelier
21	Foot Locker, Sportschuhe
21	Air Field (Eingang Stiftstr.)
22	Hut Hanne, Damenhüte
22	Coffreez
22	Leerstand
22	Magnus Villing, Waffen
22	Kratzmann Optik
22	Tabakwaren
22	Village
23–25	Sport Arena
27–29	Karstadt
26–28	**Königsbaupassagen, u. a. mit:** Douglas Parfümerie, Saturn, Olymp Hemden, Deutsche Post, Strauss Innovation, Tee Geschwendner, Rossmann, Stilwerk
29	Roland Schuhe
30	Wittwer Buchhandlung
31	Presto Kaffeebar
31	WMF
33	Eckerle, HAKA
34	Esprit, Young Fashion
34	Douglas Parfümerie
35	Orsay, Young Fashion
35	T-Punkt
35	Schloss Parfümerie
36	Swarovski
36	Campus
37	Shoetown Werdich
38	H&M Young Fashion
38	Claire´s
38	Maredo Steak House
39	Deichmann
39	Six Mode-Accessoires
40	O2, Mobilfunk
40	Yves Rocher
40	Mobilcom
40	Timberland, Schuhe
41	Wempe, Juwelier
42	H&M Young Fashion
43a	Nanu Nana, Geschenkartikel
43a	Zero, Young Fashion
43b	Depot
43b	O2 Mobilfunk
43b	H&M Man
43b	Baby Walz
44	Maute Benger Moden
44	Swatch Store, Uhren
44	Tritschler Glas und Porzellan
44	Starbucks Coffee
45	Rent a Juwelier
45	Allerlei, Schnäppchenmarkt
45	Salamander, Schuhe
45	Lang, Bäckerei
45	Tchibo Kaffee
45	Crazy Fashion
45	König Pizza & Kebap
46	COS
46	Tizian by Fritz, Schuhe
46	s.Oliver, Young Fashion
46	Kutter, Uhren/Juwelen
46	Leerstand
47	C&A Mode
48	Hussel
48	Juwelier Christ
48	BiBA, DOB
49	Toni & Guy
49	Europa Apotheke
49	Kamps Backshop
50–52	ZARA, Young Fashion
51	Tahiti Bar
51	Grill Station
54a	Boss Store
54b	E-Plus/Base
56	Promod
56	Tally Weijl, Young Fashion
58	MEXX, Young Fashion
60	Mango
62	Castro
64	Snipes street culture store
66	Pro Optik
68	Fielmann, Optik
70	Leerstand
70	E-Plus
70	Internationale Apotheke

Dorotheen-/Kirchstraße

2	Sigrun Wöhr, Schuhe
2	van Laack
2	Marcolis
2	Sör
4	Merz & Benzing
8	Schuhhaus Wurster
10	Messer Gebr. Müller
10	Hochland Cafe

Stiftstraße

1	L`Occitane
1	Röckl Handschuhe und Accessoires
1	Uli Knecht
2	Louis Vuitton
3	Schumacher
4	Montblanc
5	Juwelier Cartier
5	Diesel
5	Lacoste
14	Aigner-Shop

Marktplatz

1	Ratskeller, Gastronomie
2	Breitling Herrenmode
4	Eilles Schokolade
4	Buddelei, DOB
4	Juwelier Schumacher

4 Vodafone, Mobilfunk
5–6 Mobilcom Debitel
5–6 Haufler Büro Aktuell
7 Tritschler Glas und Porzellan, etc.
10 Spielwaren Kurz
11 Binder Optik
12 Cafe Scholz
14 Schuhhaus Bletzinger

Kirchstraße

4 Basler
6 Die Brille
6a Hieber Herrenmode
6b Holanka Coffee Bar
6c Wellendorf
8 Krawatteneck

Schulstraße

1 Game Stop
2 The Body Shop
2 Bijou Brigitte
2 Korb Mayer
3–5 McDonald´s
3–5 Backwerk
4–8 BONITA, DOB
4–8 Vodafone
4–8 Hofpfisterei, Bäckerei
7 Accessorize
7 Petit Bateau
9 T-Punkt
10 Nordsee
11 Tchibo
11 Beauty Hair Shop
12 Kamps Backshop
15 O2, Mobilfunk
15 Nordsee
17 Emil Reimann Bäckerei
17 E-Plus
18 Schlemmermeyer
18 Mobilcom
25 Sportarena

Wilhelmsbau/Königstraße

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

Rotebühlplatz

1 Segmüller, Einrichtungshaus
1 Pizza Hut
10 Brunnerz
17 Sushi Circle

Hirschstraße

2 Bäckerei Lang
4 Sigrun Woehr
8 Metzgerei Schneider
12 Wolle Bühler
14 Adulis II
14 Schlecker Drogeriemarkt
14 Lebkuchen Schmidt
16 The Cupcake Boutique
16 Ganesh
18 Vitalia Reformhaus
18 Chris Woman, DOB
20 Heudorf, Parfümerie
22 Ara Shoes
22 Mußler – Home of Beauty Kosmetik
22 O2, Mobilfunk
24 Ascawo
25 Lindenmanns Buchhandlung
26a–28 Jako-O
27 Ellida
27 Kap Tormentoso
27 Cafe Nizza
27 Johannes Berner, Obst – Brände – Liköre
29 Compustore Apple
31 Peter Hahn, DOB

Eberhardstraße

1 Kunsthaus Schill
1 Müller Drogerie
1 Sta Travel
1 Ralf G. New Woman
2 Schwanen Apotheke
2 Engel & Völkers Büro
3 KIND Hörgeräte
4a Juwelier Ralf Häffner
4b Schuh Grau
5 Linea Mode & Schuhe
5 Villeroy & Boch
6 Ruth Sellack Schmuckobjekte
6 Tabak Kiosk
6 Schaible Antiquitäten
6 Café/Bar
6a Boutique Elena, DOB
6a J7 Friseure
6a Marshall Matt
8 Life Style & Services (Bosch/Siemens Haushaltsgeräte)
10 Mephisto Schuhe
10 Jet Line, DOB
10 Brandt, T-Shirts
10 Olga Schram, Kleidung & Accesoires
10 Blumen Dornröschen
10 Optik Rünz
10 Otti Corsetten
10 Block House – Steakrestaurant
12 Leerstand
14 City Call & Internet Center
16 China WOK Imbiss, diverse Gastronomie
18 Spielhallen und Gaststätte
18 LUNA COIFFEUR
22 Kubi Kosmetik
22 Memo Kebap Haus
28 Galeria Kaufhof
31 Antiquitäten Pavillon
31 Andreas Henn Kunsthandel
31 Jacadi
31 Bar/Café
31 La Chaussure
31 Gianni D`Assero, Friseur
31 Ralph G., HAKA
33 Luys Feinkost
33 Elemente Clemente
33 Juwelier Jacobi
33 Artani
33 Bürgerservice
35 dm Drogeriemarkt
35 ODLO Store
35 Bertelsmann/Der Club
35 Anne Korn, Ringe und Schmuck
35 Bäckerei/Konditorei Hafendörfer
37 Golf House
39 Lavazza
43 CD Coffee & More, Gastro
43 Fashion Extra, DOB
45 Dilan Kebap
47 San´s Sandwichbar
47 Kabel-BW
49 Subway
49 Bar Lounge Dilayla
51 Tausche Taschen
51 Hebold Schlüsseldienst
53 Hegel-Haus, Museum
61 Hall Eleven City, Young Fashion
63 Sultan, Döner
63 Sports Bar
65 K&M Elektronik
65 Leerstand
69–71 Hör-Konzept
69–71 Leerstand
69–71 C&M Frisöre
73 Bord. L, Young Fashion, Schuhe

Calwer Straße

5 Banco Gelateria + Bar
5 Döttinger
5 BW-Bank
5 Andreas Sapper
5 Kreuser'sche Apotheke
11 Kamps
13 Calwer 13, HAKA
15 Juwelier Schmidt-Hörnle
15 Optik Martin
17 Maria Stölzle Moden
17 Steiff Galerie
18 Max&Co.
18 Levi's
18 Bree
19 Willi Rothfuss Juwelier
19 Amiga Mode leben
20 Backzeit
22 Intersport Breitmeyer
23 UDO-Snack
23 Drachenfels Schmuck
23 Brigitte Herm-Binder
25 Climax Institutes
25 Comptoir des Cotonniers
26 AOK
26 Angela Grashoff
26 Charlotte Juwelier
26 Butlers Accessoires
27 Ludwig Reiter
28 Marc O`Polo
30 Hirrlinger Foto und Elektro
31 Calwer Eck Bräu
31 Sydney`s
31 Rainer Widmann
31 Marina Rinaldi
31 Guess
31 Lavazza
32 La Mora, Trattoria da Franco
33 Kabel BW
33 Habitat
33 Marc Cain
33 Vodafone
34 TriBeCa Bar & Cucina
34 SEB Bank
34 Umbau, ehem. Lavazza
36 Starbucks
37 Futterstoffe
37 A. Berger Knöpfe
38 D`Orado
39 Positano Pizzeria
39 Ciro
39 Wolford Damenunterwäsche
40 Jany Richard
41 Just pure day spa
41 'na und…, Designerboutique
42 Von Hofen Juwelier
43 Telekom
45 Zum Paulaner
46 Al Corso Restaurant
48 Ristorante Pizzeria Da Vitale
50 nama Foodbar
50 Lohyn & Siegel Goldschmuck
52 WEBER Food & Sound
54 Müller & Gräff Buchhandlung und Antiquariat
56 Trachtenmode Krüger
58 Buckles & Belts
58 Briefmarken Hoffmann
60 Dean & David
62 Da Maurizio, Pizzaria
64 Coffee Fellows

Stand: 30.6.2010

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 Service 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

Ulrich Nestel
Leiter Bürovermietung und Einzelhandel Stuttgart
Telefon 0711/21 48-291
Ulrich.Nestel@privatbank.de

Roxy Akinyemi
Berater Einzelhandel
Telefon 0711/21 48-359
Roxy.Akinyemi@privatbank.de

Michael Brenz
Berater Einzelhandel
Telefon 0711/21 48-294
Michael.Brenz@privatbank.de

Alice Disam
Vertriebsassistenz Einzelhandel
Telefon 0711/21 48-297
Alice.Disam@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, 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