Retail Services

Stadtteillagen Marktreport 2015 · Stuttgart

ENGEL&VÖLKERS COMMERCIAL

Stadtteillagen Marktreport 2015
Stuttgart

Stuttgart liegt im Trend

Stuttgart wird als Einzelhandelsstandort oft unterschätzt. Dabei gehört die Region mit einem Einzelhandelsumsatz von ca. 13,9 Milliarden Euro zu den attraktivsten Einzelhandelsstandorten Deutschlands und zählt mit ca. 155.000 in der Region ansässigen Unternehmen zu einem der wichtigsten wirtschaftlichen Standorte Deutschlands.

Das Einzugsgebiet der Region Stuttgart umfasst 179 Städte mit ca. 2,7 Millionen Einwohnern. Die Mischung aus ländlichem Charme und großstädtischem Treiben dominiert das Bild der Stadt und macht ihren besonderen Reiz aus.

Dass das Shoppen in Stuttgart im Trend liegt, zeigt die weiter wachsende Nachfrage nach Einzelhandelsflächen, wie z. B. in der Tübinger Straße in Stuttgart-Mitte. Sowohl nationale als auch internationale Filialisten gehören dort zu den wichtigsten Mietern.

Die Passantenfrequenz in den B-Lagen in Stuttgart-West (Schwabenstraße) und Stuttgart-Bad Cannstatt (Marktstraße) ist mit Blick auf die vergangenen Jahre deutlich gestiegen. Vergleichsweise dazu ist die Frequenz in Stuttgart-Vaihingen (Hauptstraße), Stuttgart-Degerloch (Epplestraße) und Stuttgart-Feuerbach (Stuttgarter Straße) stets konstant geblieben. Die hohe Kaufkraft und der Tourismus tragen zu dieser Entwicklung deutlich bei. Mit der Eröffnung der beiden Shopping-Center Milaneo (Ankermieter: Primark) und GERBER werden dem Stuttgarter Markt mit ca. 280 Läden über 70.000 m² neue Einzelhandelsflächen zugänglich gemacht. So konnte bislang insbesondere das GERBER mit neuen Einzelhandelskonzepten Akzente setzen und wird mit der gesteigerten Attraktivität die Anziehungskraft der City weiter erhöhen.

Stuttgarter Einzelhandel

Die Baden-Württembergische Landeshauptstadt Stuttgart ist die sechstgrößte deutsche Stadt und gehört mit ihren 23 Stadtteilen und ca. 600.000 Einwohnern zu den attraktivsten Einzelhandelsstandorten in Deutschland.

Darüber hinaus steigert auch der Einzelhandel mit dem Einzugsgebiet der Region Stuttgart die Qualität der Landeshauptstadt, die nach den Städten Berlin, Hamburg und München auf Platz 4 der bundesweit attraktivsten Einzelhandelsstandorte steht. Auch die bereits seit Jahren geringe Arbeitslosenquote von rund 4,3 Prozent, die deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 6,8 Prozent liegt, spiegelt die positive wirtschaftliche Situation wider.

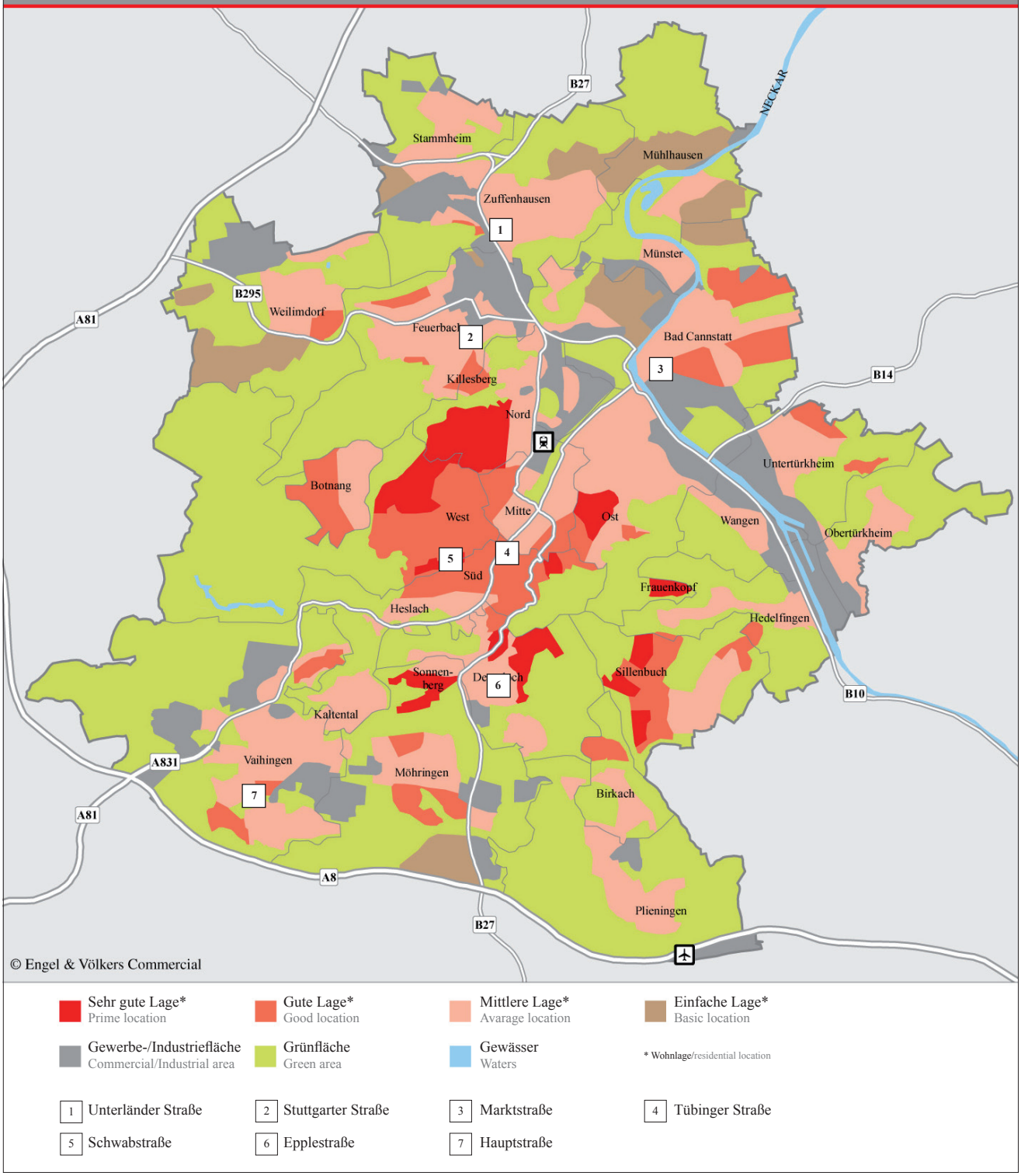
Daten der Frequenzzählung

Die Passantenfrequenzzählungen fanden am Dienstag, den 24.03.2015 zwischen 16.00 und 18.00 Uhr statt. Am Samstag, den 28.03.2015 erfolgten die Zählungen zwischen 12.00 und 14.00 Uhr.

Besonderheiten/Wetter

Während der Zählungen fanden keine Aktivitäten/Veranstaltungen im Stadtgebiet statt. Am Dienstag herrschte windiges, kaltes Wetter mit Temperaturen von ca. 6°C, was sich auch in den niedrigen Passantenzahlen widerspiegelte. Am Samstag sorgten höhere Temperaturen und freundlicheres Wetter in einigen Stadtteillagen für eine Steigerung der Passantenzahlen.

B-Einzelhandelslagen im Stadtgebiet Stuttgart



Tübinger Straße/S-Stadtmitte

Im Osten des Rotebühlplatzes, rund um den Abgang zur Stadtbahn an der Königstraße, führt die Tübinger Straße in das Gerberviertel. Der Einzelhandelsbesatz der Tübinger Straße besteht überwiegend aus Filialisten aus dem Bereich Bekleidung, wie z. B. Kallas, Abele, Vivaz und YEANS Halle. Als Magnet wirkt hier das neu eröffnete Einkaufszentrum GERBER. Die Hauptmieter sind ALDI Süd, EDEKA und dm mit zusammen über 5.000 Quadratmetern Verkaufsfläche. Im Bereich Fashion & Lifestyle setzen H&M, Jack & Jones, Vero Moda, Mango und Urban Outfitters die Highlights. Durch das Shoppingcenter GERBER kreuzen täglich durchschnittlich 25.000 Kunden die Tübinger Straße. Die Höchstmieten in der Tübinger Straße betragen bis zu 22 EUR/m².

Der Zählpunkt befand sich in der Tübinger Straße 19, direkt am Bäckerhaus Veit. Die Passantenfrequenz lag am Dienstag im Durchschnitt bei 1.043/h und am Samstag im Durchschnitt bei 1.846/h.

Unterländer Straße/S-Zuffenhausen

Die Unterländer Straße in Zuffenhausen gilt in erster Linie als Einkaufsstraße. Der Einzelhandelsbesatz besteht hauptsächlich aus Filialisten aus den Bereichen Bekleidung (Ernsting´s family, ESPRIT), Bankfilialen (Commerzbank, BW Bank) und Elektronik (vodafone, O2). Die Passanten orientieren sich dabei auf beiden Straßenseiten gleichermaßen. Zielgruppen sind v.a. Studenten und junge Konsumenten. Die Spitzenmieten in dieser Straße betragen bis zu 12 EUR/m².

Der Zählpunkt befand sich in der Unterländer Straße 26, vor der Modeboutique Payke Fashion. Die Passantenfrequenz lag am Dienstag im Durchschnitt bei 582/h und am Samstag im Durchschnitt bei 678/h.

Marktstraße/S-Bad Cannstatt

Die Marktstraße in Bad Cannstatt setzt sich überwiegend aus regionalen Ladenbetreibern zusammen (z. B. Friseure, Kioske, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken) und Filialisten aus dem Bereich Elektronik, wie z. B. Telekom, E-Plus, mobilcom-debitel und BASE. Hier fungieren die einzelnen oben erwähnten Ladenlokale als Passantenmagnet. Die Marktstraße in Bad Cannstatt liegt sehr zentral und ist damit auch sehr gut an den ÖPNV angebunden (S1, S2, S3).

Der Zählpunkt befand sich in der Marktstraße 48, direkt an der Santander Consumer Bank. Die Passantenfrequenz lag am Dienstag im Durchschnitt bei 952/h und am Samstag im Durchschnitt bei 1.066/h.

Passantenfrequenzmesseungen Stadtteillagen

Straße	Stadtteil	Frequenz Dienstag*	Frequenz Samstag**	Stärkere Straßenseite	Einzelhandels Highlights
Tübinger Straße	Mitte	1.043	1.846	ausgeglichen	GERBER
Unterländer Straße	Zuffenhausen	582	678	ausgeglichen	Ernsting‘s, ESPRIT
Marktstraße	Bad Cannstatt	952	1.066	ausgeglichen	
Schwabstraße	West	746	670	ausgeglichen	REWE, neubert, LIDL
Stuttgarter Straße	Feuerbach	794	643	ausgeglichen	
Hauptstraße	Vaihingen	688	752	rechte Straßenseite, stadteinwärts	EDEKA, Media Markt
Epplestraße	Degerloch	795	844	ausgeglichen	REWE, dm

* Durchschnitt zwischen 16.00 und 18.00 Uhr je Stunde

** Durchschnitt zwischen 12.00 und 14.00 Uhr je Stunde

Schwabstraße/S-West

Die Schwabstraße ist Dreh- und Angelpunkt des urbanen Stuttgarter Westens. Die Caffeebar Hölderlin, direkt am Hölderlinplatz, zieht Passanten magisch an. Der Einzelhandelsbesatz der Schwabstraße besteht überwiegend aus namhaften Filialisten, wie z. B. REWE, neubert, dm und Lidl. Auf der Schwabstraße ist ein überdurchschnittlich hoher Akademiker-Anteil mit mittleren bis hohem Einkommen zu verzeichnen.

Der Zählpunkt befand sich in der Schwabstraße 43, vor dem Lebensmittelgeschäft REWE. Die Passantenfrequenz lag am Dienstag im Durchschnitt bei 746/h und am Samstag im Durchschnitt bei 670/h.

Hauptstraße/S-Vaihingen

Die Haupteinkaufstraße im Stadtteil Stuttgart-Vaihingen ist hauptsächlich geprägt von Filialisten aus dem Bereich Lebensmittel (Kaufland, ALDI Süd, EDEKA) und Gesundheit/Beauty (Bodywork GmbH, Physics GmbH, Friseursalon & Kosmetikstudio Sara). Als Magnet wirken hier EDEKA und die Familienbäckerei Sehne. Die Passanten orientieren sich dabei mehr auf der rechten Straßenseite (stadteinwärts).

Der Zählpunkt befand sich in der Hauptstraße 5, direkt vor EDEKA. Die Passantenfrequenz lag am Dienstag im Durchschnitt bei 688/h und am Samstag im Durchschnitt bei 752/h.

Stuttgarter Straße/S-Feuerbach

In der Stuttgarter Straße sind überwiegend Filialisten aus dem Bereich Lebensmittel, wie z. B. die Bäckerei Trölsch, ALDI Süd, Wurstshop Hans Dietz und die Bäckerei K&U ansässig. Als Magneten wirken hier der Baumarkt OBI sowie die Bäckerei Kamps Backshop. Dabei orientieren sich die Passanten auf beiden Straßenseiten gleichermaßen. Zielgruppen sind v.a. Rentner, Schüler und Familien.

Der Zählpunkt befand sich in der Stuttgarter Straße 106, direkt am Café Trölsch. Die Passantenfrequenz lag am Dienstag im Durchschnitt bei 794/h und am Samstag im Durchschnitt bei 643/h.

Epplestraße/S-Degerloch

Der Einzelhandelsbesatz in der Epplestraße besteht überwiegend aus Filialisten aus den Bereichen Lebensmittel, Elektronik und Bekleidung sowie diverse Bäckereien, Gastronomiebetriebe und Bankfilialen. Die hohen Frequenzzahlen auf der Epplestraße sind insbesondere auf die optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (U6, U12) zurückzuführen. Als Magneten wirken hier der REWE Markt sowie die Drogeriekette dm.

Der Zählpunkt befand sich in der Epplestraße 22a, direkt vor der Filder Apotheke. Die Passantenfrequenz lag am Dienstag im Durchschnitt bei 795/h und am Samstag im Durchschnitt bei 844/h.

Engel & Völkers Süd-West GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Königstraße 39 · 70173 Stuttgart
Tel. +49-(0)711-75 85 82 0 · StuttgartCommercial@engelvoelkers.com

ENGEL&VÖLKERS COMMERCIAL