

# STUTTGART



## „2018 mehr als doppelt so viele Vermietungen / Eröffnungen in den Stuttgarter A-Lagen wie 2017“

Der Stuttgarter Einzelhandelsmarkt hat weiter an Attraktivität gewonnen und profitiert von Neuentwicklungen und Revitalisierungen in den wichtigsten Einkaufsstraßen. Die Königstraße hat als absolute Top-Lage mit ihrem konsumigen Besatz die

höchsten Passantenfrequenzen der Landeshauptstadt. In den kleineren Niveaulagen Stift- und Kirchstraße/Marktplatz sowie dem Dorotheen Quartier lockt dagegen ein attraktiver Premiumbesatz die kauffreudigen Kunden.

### ÜBERSICHT A-LAGEN

Lage	Qualität	Länge	Passantenfrequenz / h	Höchstmiete	Filialisierungsgrad	Auswahl Vermietungen / Eröffnungen
Königstraße	Konsum	1.100 m	6.619	275 €/m <sup>2</sup>	80 %	Karstadt sports (3.650 m <sup>2</sup> ), JD Sports (900 m <sup>2</sup> ), Boggi Milano (500 m <sup>2</sup> ), Five Guys (350 m <sup>2</sup> )
Stiftstraße	Niveau	60 m	-	185 €/m <sup>2</sup>	100 %	-
Marktplatz / Kirchstraße	Niveau	50 m	2.604	180 €/m <sup>2</sup>	78 %	Floris von Bommel (150 m <sup>2</sup> ), Brax (140 m <sup>2</sup> )
Schulstraße	Konsum	150 m	2.189	120 €/m <sup>2</sup>	70 %	-
Calwer Straße	Konsum	500 m	-	50 €/m <sup>2</sup>	35 %	von Hofen (110 m <sup>2</sup> ), Atelier NA (90 m <sup>2</sup> )

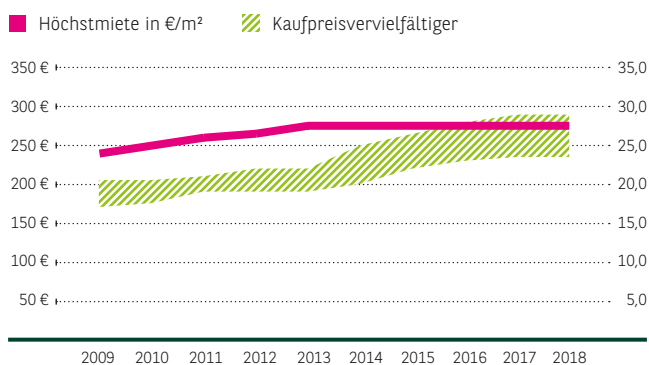
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### ➤ KÖNIGSTRASSE MIT ZAHLREICHEN VERÄNDERUNGEN

In der Königstraße wird die Spitzenmiete erzielt, die unverändert bei 275 €/m<sup>2</sup> liegt und sich damit im bundesweiten Vergleich zwischen Düsseldorf (280 €/m<sup>2</sup>) und Hamburg (270 €/m<sup>2</sup>) einordnet. Karstadt Sports hat sich die letzte verfügbare Fläche (3.650 m<sup>2</sup>) im ehemaligen Karstadt-Gebäude gesichert und bereits eröffnet. Das Nachbargebäude Nr. 29 soll nach erfolgreichem Refurbishment 2019 fertiggestellt werden, JD Sports zieht nach abgeschlossener Sanierung in der Nummer 41 ein. Darüber hinaus ist auch eine Revitalisierung des benachbarten Hofbräu-Ecks geplant. Der itali-

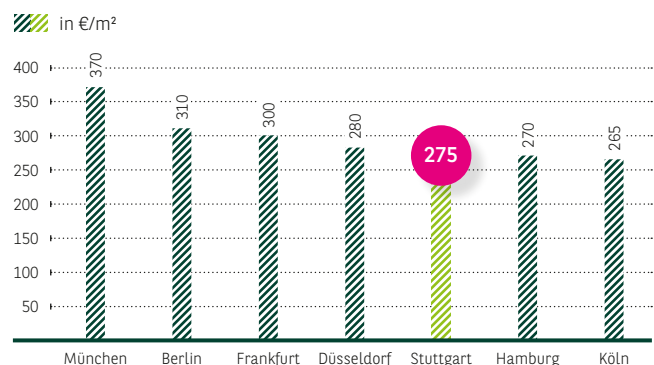
enische Herrengeschäft Boggi Milano und die US-Marke Timberland haben sich dagegen für neue Shops in Bestandsgebäuden entschieden. Die insgesamt hohe Nachfrage von Gastronomieanbietern wird durch die Anmietung der Burgerkette Five Guys unterstrichen. In den Niveaulagen Stiftstraße (185 €/m<sup>2</sup>) sowie Marktplatz / Kirchstraße (180 €/m<sup>2</sup>) sind die Höchstmieten ebenfalls stabil. Das niederländische Schuhlabel Floris van Bommel sowie die Modekette Brax haben hier Stores gemietet. In der Schulstraße besteht eine deutlich geringere Nachfrage, wodurch die Spitzenmiete im Jahresverlauf um 11 % auf 120 €/m<sup>2</sup> gesunken ist.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

A-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



➤ SPÜRBAR MEHR VERMIETUNGEN ALS IM VORJAHR

Auf der Nachfrageseite ist zu beobachten, dass kleinere, rein ebenerdige Flächen gesucht sind und Textiler grundsätzlich nicht mehr so stark expandieren wie in den Vorjahren, auch wenn sich dies nur bedingt in den Vermietungen für 2018 widerspiegelt. So konnten in der Königstraße die mit Abstand

meisten Vermietungen der letzten Jahre registriert werden. Durch größere Anmietungen sind es entgegen dem allgemeinen Trend die Textiler, die die Top-Branche repräsentieren. Gastronomieunternehmen sind auch außerhalb der A-Lagen sehr aktiv, allein die Kette L'Osteria hat 2018 gleich zwei neue Restaurants angemietet.

SOZIOÖKONOMISCHE DATEN

	Stuttgart		Deutschland	
	2018	Trend	2018	Trend
Einwohner (Tsd.)	633	↗	82.792	↗
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (Tsd.)	417	↗	32.870	↗
Arbeitslosenquote (%)	4,2	↘	5,2	↘
Kaufkraftindex	113,2	↗	100,0	
Umsatzkennziffer	130,9	➔	100,0	
Zentralitätskennziffer	1,16	➔	1,00	
Übernachtungsanzahl 2017 (Mio.)	3,8	↗	459,5	↗

TREND 2019

Spitzenmiete	➔	Nachfrage gesamt	➔
Angebot	➔	Nachfrage international	➔
Key money	↘	Filialisierungsgrad	➔

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

ERFASSTE VERMIETUNGEN

	Anzahl	Flächen-umsatz	Top-Branche (Flächenumsatz)	Filialisierung (Internationalität)
<b>A-Lagen gesamt</b>	<b>18</b>	<b>11.510 m²</b>	<b>Textil (7.850 m²)</b>	<b>72 % (33 %)</b>
Königstraße	12	10.360 m²	Textil (7.620 m²)	75 % (33 %)
Calwer Straße	4	860 m²	Heim / Haus / Einrichtung (550 m²)	50 % (25 %)
Marktplatz / Kirchstraße	2	290 m²	Lederwaren / Schuhe (150 m²)	100 % (50 %)
Sonstige Lagen	26	15.400 m²	Gastronomie (4.200 m²)	65 % (8 %)

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018