BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

At a Glance Q2 2019

FREQUENZREPORT STUTTGART

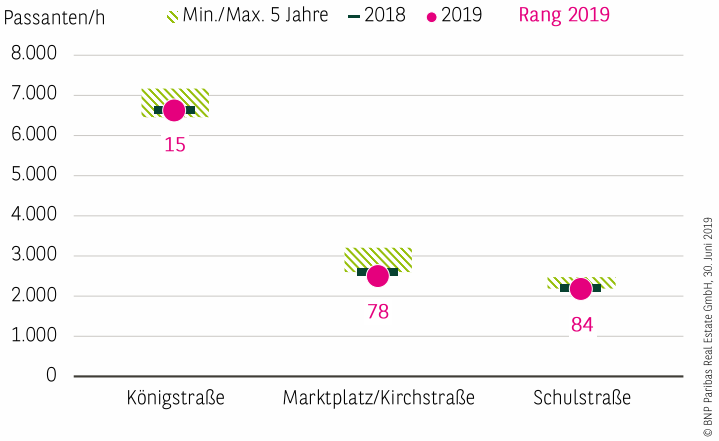
Aktuelle Keyfacts

- 632.743 Einwohner
- 416.667 Beschäftigte
- 4,2 % Arbeitslosenquote
- 113,2 Kaufkraftindex
- 130,9 Umsatzindex
- 1,16 Zentralität

Eine sehr niedrige Arbeitslosenquote, gepaart mit einer ausgesprochen hohen Kaufkraft sowie seit Jahren steigende Übernachtungszahlen bieten dem Stuttgarter Einzelhandel beste Standortbedingungen. Im wachsenden Wettbewerb mit dem Online-Handel sind jedoch auch mehr denn je Aspekte wie die Aufenthaltsqualität sowie das Einkaufserlebnis essenzielle Faktoren im Werben um die Gunst der Kunden. So ist es nicht verwunderlich, dass sich auch die Stuttgarter Innenstadt in einem städtebaulichen Wandel befindet. Besonders die über einen Kilometer lange Königstraße, hinsichtlich der Passantenfrequenz die Top-Lage der baden-württembergischen Landeshauptstadt, ist aktuell ein Hotspot für Neuentwicklungen und Revitalisierungsprojekte.

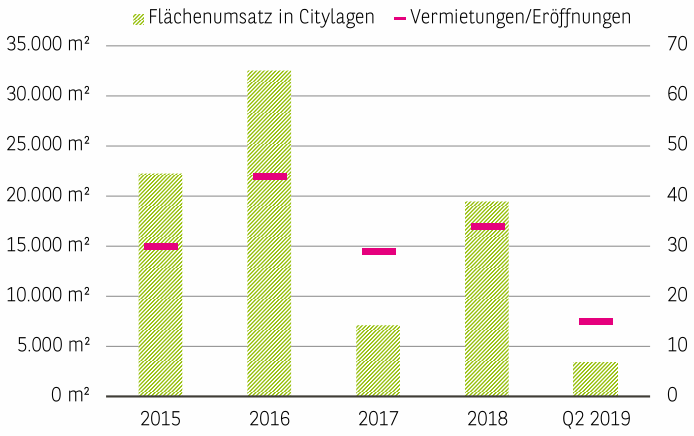
A-Lage	Spitzenmiete (€/m²)	Ranking
Königstraße	275	8
Stiftstraße	185	32
Kirchstraße/Marktplatz	180	34
Schulstraße	115	65
Calwer Straße	50	113

Passantenfrequenz je Stunde in ausgewählten Lagen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Innenstadtlagen: Flächenumsatz und Vermietungen/Eröffnungen

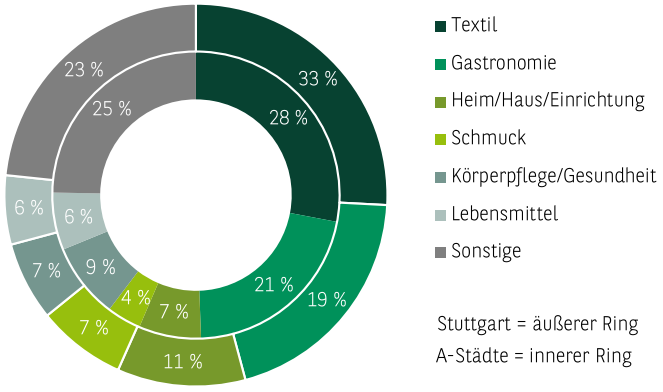


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

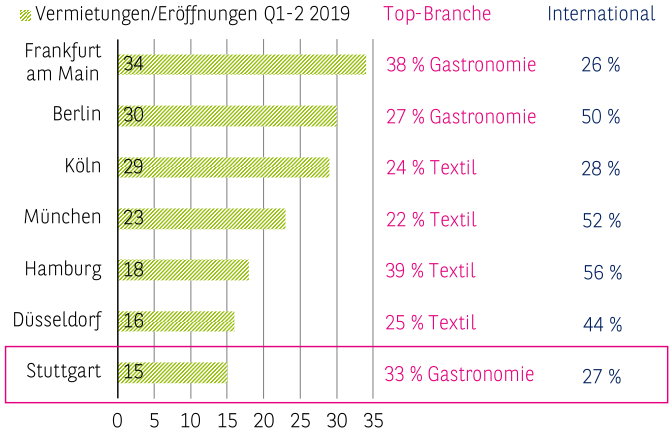
Zähltag: 15.06.2019 | Bundesweites Ranking: **95 Zählpunkte** bzw. **118 Spitzenmieten** in **27 Städten**

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH | Keyfacts: Einwohner- und Gemeindeverzeichnis, Bundesagentur für Arbeit, GfK Geomarketing GmbH

Vermietungen/Eröffnungen nach Branchen seit 2016



Städteranking der Vermietungen/Eröffnungen Q1-2 2019

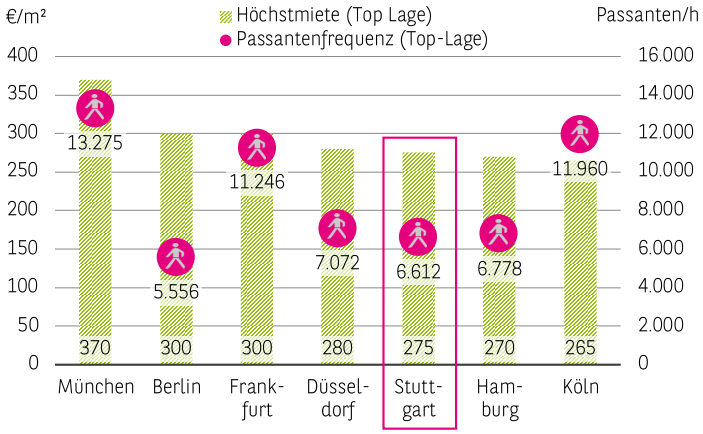


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

GASTRONOMEN GEWINNEN IMMER MEHR AN BEDEUTUNG

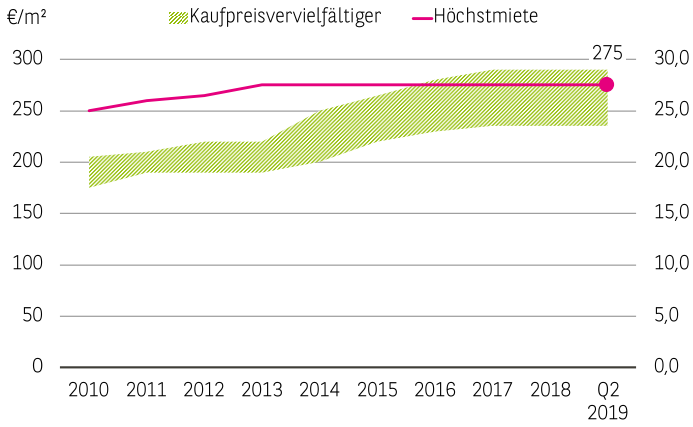
Mit gut 6.600 Passanten pro Stunde sichert sich die Königstraße erneut einen Platz unter den 15 frequenzstärksten Einkaufsstraßen Deutschlands. Dabei wurde das Ergebnis aus dem Vorjahr nahezu exakt wiederholt. Aufgrund der gesunden Angebots-/Nachfrage-Relation liegt auch die Spitzenmiete für einen idealtypischen 100-m²-Shop mit bis zu 275 €/m² weiterhin auf einem hohen Niveau, was im deutschlandweiten Vergleich dem achten Platz entspricht. Während im vergangenen Jahr gegenüber dem langfristigen Vergleich überproportional viele Abschlüsse in der Königstraße verzeichnet werden konnten, zeigt sich der Markt hier in den ersten sechs Monaten 2019 bisher noch etwas verhaltener. Als prominenteste Abschlüsse sind eine Anmietung durch Würth und der neue Store des italienischen Modelabels Patrizia Pepe an der Ecke Stiftstraße zu nennen. Der Werkzeughändler, der 2017 hier erstmals einen stationären Laden mit Endkundenorientierung eröffnete, verlagert seinen Standort hierbei um einige Hausnummern. Besonders durch die vielen Neuentwicklungen und Revitalisierungen, die gerade umgesetzt werden bzw. sich in der Planungsphase befinden, ist sichtbar, dass sich die Haupteinkaufstraße Stuttgarts im Wandel befindet und in naher Zukunft mit neuen Impulsen zu rechnen ist. Bestes Beispiel hierfür ist die geplante Neuentwicklung der Königstraße 1-3, die aktuell Gegenstand eines regen öffentlichen Diskurses ist. Durch eine attraktive städtebauliche Lösung soll der Eingang zur Einkaufsmeile ein völlig neues Gesicht erhalten. Aber auch viele weitere Projekte, wie beispielsweise der Abriss des ehemaligen Wempe-Hauses (Königstraße 41) oder die Revitalisierung des Hofbräu-Ecks (Königstraße 45) tragen zu der Entwicklung bei. In Planung sind darüber hinaus das Büro- und Geschäftshaus Königstraße 35 sowie die Hausnummer 38. Ein Trend, der zukünftig ebenfalls die Struktur der Innenstadt verändern könnte, findet sich im Wandel des Nachfrageschwerpunkts. Während in der mittelfristigen Betrachtung die Textiler den größten und im Vergleich der A-Städte leicht überdurchschnittlichen Vermietungsanteil haben, stechen besonders der Lebensmitteleinzelhandel und Gastronomen immer mehr hervor, indem sie vermehrt in den A-Lagen nach Flächen suchen. Letztere präsentieren sich im ersten Halbjahr 2019 sogar als die flächenmäßig umsatzstärkste Branche, was nicht zuletzt auf die Enchilada Franchise GmbH zurückzuführen ist, die mit ihren beiden Systemgastronomiekonzepten Burgerheart und Wilma Wunder auf 500 m² bzw. 240 m² in der City an den Start geht. Mit Spannung erwartet wird außerdem die Eröffnung der Burgerkette Five Guys in der Königstraße 37. Darüber hinaus führt die Trendwende von klassischen hin zu individuelleren Konzepten dazu, dass aktuell vor allem kleinteiligere Flächen stärker nachgefragt werden.

Spitzenmiete & Passantenfrequenz im Städtevergleich



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Entwicklung Spitzenmiete und Kaufpreisvervielfältiger



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

At a Glance ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich.
Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Stuttgart | Telefon +49 (0)711-21 47 80-50 | www.realestate.bnpparibas.de