



# STUTT GART

## Büromarkt

Der Büromarkt in Stuttgart zeigte sich im Jahr 2016 in Rekordlaune. Mit einem Gesamtvermietungsvolumen von über 430.000 m<sup>2</sup> wurde ein Rekordergebnis erzielt. Die Nachfrage konzentrierte sich wie in den vergangenen Jahren auf die City und den Cityrand. Das Mietpreisniveau bewegte sich in der City zwischen EUR 14,-/m<sup>2</sup> und EUR 16,-/m<sup>2</sup>, am Cityrand zwischen EUR 11,-/m<sup>2</sup> und EUR 14,-/m<sup>2</sup>. Die Spitzenmiete erhöhte sich auf EUR 22/m<sup>2</sup>. Insgesamt bewegt sich die Durchschnittsmiete in einer Größenordnung von ca. EUR 12,50/m<sup>2</sup>. Stuttgart ist ein Standort, an dem traditionell Vermietungen mit einer Flächengröße bis ca. 500 m<sup>2</sup> am häufigsten erfolgen. Die Leerstandsquote liegt knapp unter 3 %.

Aufgrund der stabilen Nachfrage ist für das Jahr 2017 im Mietpreisniveau eine vergleichbare Entwicklung wie im Vorjahr zu erwarten. Aufgrund des knappen Flächenangebotes wird das Flächenvolumen voraussichtlich zurückgehen.

## Einzelhandel

Nach wie vor sind die Einzelhandelsflächen in der Stuttgarter Königstraße bei nationalen und internationalen Filialisten und Handelskonzernen begehrt. Die Nachfrage ist ungebrochen groß. Diese Konzentration der Nachfrage auf die Königstraße führt abhängig von Mikrolage und Zuschnitt der Flächen zu Mietpreisen von bis zu EUR 300,-/m<sup>2</sup>. Auch wenn bei den Spitzenmieten im Vergleich zum Vorjahr eine Stagnation zu verzeichnen war, gehört Stuttgart bei den Spitzenmieten im Einzelhandel mit zu den Topstandorten in der Bundesrepublik. Auch in den weiteren Toplagen, wie z. B. der Stiftstraße, bewegen sich die m<sup>2</sup>-Preise auf dem Vorjahresniveau.

Im Gebiet Kronprinzstraße/Calwer Straße liegt die Bandbreite zwischen EUR 30,-/m<sup>2</sup> und EUR 180,-/m<sup>2</sup>. Die Einkaufslagen der Vororte haben im Wesentlichen eine Bandbreite zwischen EUR 10,-/m<sup>2</sup> und EUR 40,-/m<sup>2</sup>. Auch bei der Kaufkraftkennziffer liegt Stuttgart weit über dem Bundesdurchschnitt.

Aufgrund der im Wesentlichen stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist für das Jahr 2017 eine stabile Entwicklung der Mietpreise auf Vorjahresniveau zu erwarten. Auch wird die zu erwartende Steigerung bei den Reallöhnen sich positiv auf das Konsumverhalten auswirken. Beim Einkaufszentrum „Gerber“ am südlichen Innenstadtrand wurde aufgrund der bisher nicht den Erwartungen entsprechenden Kundenfrequenz das Marketingkonzept nochmals neu überarbeitet. Bei dem Einkaufszentrum „Milaneo“ auf dem Stuttgart-21-Areal hingegen wurden die Erwartungen hinsichtlich der Besucherfrequenz mehr als erfüllt.