

© 2016 Paul Grabowski for Ippolito Fleitz Group

**Themen aktuell:**

- Das Gerberviertel auf dem Vormarsch
- Nachfrageanstieg nach Gastronomieflächen

Uwe Vosse Consultant | Retail

**Fast Facts**

- Gerberviertelverein e.V. stellt sich vor
- Interview mit Quartiersmanager Hannes Wolf
- Veränderungen im Gerberviertel und der hiesigen Einzelhandelslandschaft
- Neubau „Sophie 23“ ergänzt das Viertel um zusätzliche Einzelhandelsflächen
- Erhöhte Nachfrage nach geeigneten Gastronomieflächen in Stuttgarts Innenstadt

**Das Gerberviertel in Zahlen**

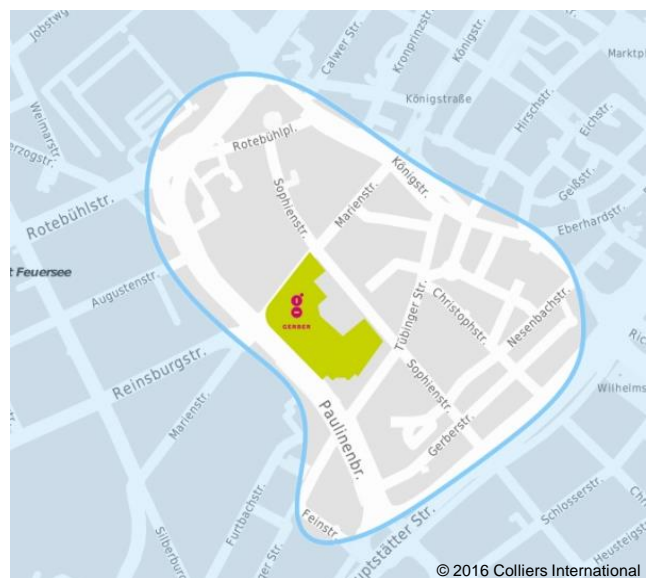
<b>Verkaufsfläche im „Gerber“:</b>	> 25.000 m <sup>2</sup>
<b>Frequenz pro Std. im Viertel:</b>	
„Das Gerber“:	2.500 / Std.
Marienstraße:	3.500 / Std.
Tübinger Straße:	2.000 / Std.

Quellen: Colliers International; IPH Handelsimmobilien GmbH; Gerberviertelverein e.V.

**Das Gerberviertel und das Stadtkaufhaus an der Paulinenbrücke („Das Gerber“)**

Die im 18./19. Jhd. angesiedelten Gerbereien geben dem Stuttgarter Stadtviertel seinen Namen. Es ist ein urbanes Quartier mit allen innerstädtischen Facetten. Hier findet man Kultur in Form von einem Kino, dem Alten Schauspielhaus, alteingesessenen Discotheken, Restaurants, Bars und Nahversorgung. Kreativität und Handwerk sind hier zu Hause. Seit der Eröffnung des Stadtkaufhauses an der Paulinenbrücke – dem „Gerber“ – im September 2014 hat sich das Gerberviertel zur neuen In-Location der Stuttgarter City entwickelt. So haben sich hier inzwischen u.a. „Urban Outfitters“, „Globetrotter“, „Bolia“ und „Superdry“ angesiedelt. Das Center erweitert die Shoppingmeile „Königstraße“ und bringt neue Frequenz in den Süden der City. Durch die Nahversorger im „Gerber“ ist das Viertel auch zum neuen Stadtteilzentrum der Bewohner des Stuttgarter Südens und Westens avanciert.

**Stadtplanauszug Gerberviertel**



© 2016 Colliers International

**Hannes Wolf – Quartiersmanager des Gerberviertels zur Entwicklung und Zukunft des Quartiers:**



© 2015 Fotohaus Kerstin Sänger

Im Gerberviertel herrscht derzeit Aufbruchstimmung. Das Stadtkaufhaus stellt sich den ersten Veränderungen und die Händler profitieren von der gestiegenen Passantenfrequenz. „Im Viertel ist nun alles möglich“, sagt der Quartiersmanager des Viertels ‚Hannes Wolf, in unserem Interview.

Seit Oktober 2015 leitet er den Gerberviertelverein, stärkt in seiner Funktion das Quartier und unterstützt die hiesigen Einzelhändler. Durch die Eröffnung des „Gerber“ hat das Viertel stark an Frequenz gewonnen.

„Die Mitglieder des Gerberviertels sind sich zum Grosteil einig, dass das Gerber ausschließlich positive Effekte auf das Viertel hat.“

„Man hat da sicherlich Bedenken gehabt“, ergänzt der Quartiersmanager. Das Herz des Viertels schlägt heute in der Tübinger Straße, Marienstraße und Christophstrae.

Durch den Bau von „Sophie 23“ in der Sophienstraße und dem Ankermieter „Bauhaus“ soll das Angebot im Gerberviertel komplettiert werden und weitere Frequenz entstehen.

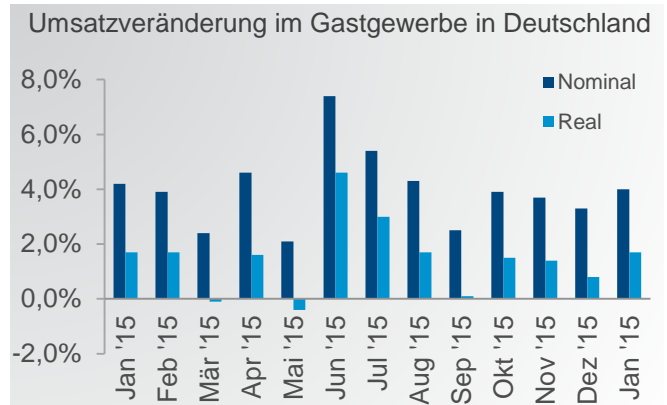
Zudem gibt es Planungen seitens der Stadt, die Fläche unter der Paulinenbrucke aufzuwerten und weitere flexible Verkaufsflächen zu schaffen.

Zusätzlich soll aus der Tübinger Straße - von Marienplatz bis Eberhardstrae - eine Fahrradstraße werden.

„Die Stimmung bei den Händlern im Quartier ist durchweg positiv“, sagt Hannes Wolf.

Die letzten maßgeblichen Neuvermietungen im Viertel waren „Globetrotter“, „Barbershop –the gentleman’s club“ in der Tübinger Straße, die Eröffnung von „Bolia“ in der Marienstraße und das mediterrane Gastronomiekonzept „La Méd“ im „Gerber“.

**Große Veränderungen bei der Nachfrage nach Gastronomieflächen erfordern neues Handeln**



Quelle: Statistisches Bundesamt

In Deutschland gibt es momentan über 400 Konzepte in der System-Gastronomie.

Durch die unterschiedlichen Anforderungen hat sich hier in den vergangen Jahren eine erhohnte Nachfrage nach Ladenlokalen jeder Couleur entwickelt. Asia-, Burger- und Steakkonzepte stehen bei der Expansion im Moment im Vordergrund.

Perspektivisch werden nur klar positionierte und in Struktur, Vertrieb und Kerngeschäft gut aufgestellte Betriebe respektable sowie sichere Renditen erwirtschaften können. Für den Nachfrageanstieg gibt es allerdings nicht ausreichend Flächen mit einer entsprechenden Gebäudetechnik und Konzession. Auch die jeweils erforderliche Stellplatzablöse ist hier ein häufig auftretendes Problem.

Etablierte Lagen für Gastronomie sind die Theodor-Heuss Straße (kurz „die Theo“), der Bereich rund um den Hans-im-Glück- Brunnen und die Calwerstrae. „Die Theo“ erfährt durch etablierte Franchise-Konzepte weitere Stärkung. Die Calwer Straße entwickelt sich weiter zu einem Gastronomie- Standort. Gerade durch die Nähe zur Theodor-Heuss Straße erhält sie weiteren Zulauf.

Im Multi-Channel Zeitalter ist ein Angebot an Gastronomie in der Innenstadt sehr wichtig. Es entstehen dadurch neue Frequenzen in den Innenstädten, welche den Kunden auch gerne mal zu Spontankaufen verleiten.

**Ihre Ansprechpartner für Stuttgart**



**Michael Bräutigam**  
Managing Partner



**Patricia Karwath**  
Partner



**Jürgen Track**  
Partner



**Bosko Trifunovic**  
Consultant



**Uwe Vosse**  
Consultant

**Colliers International Stuttgart**

Königstraße 5  
70173 Stuttgart  
Tel. +49 711 227 33-0  
E-Mail: info.stuttgart@colliers.de