



Accelerating success.

# Bürovermietungsmarkt Stuttgart

4. Quartal 2015

Alexander Rutsch | 1. Januar 2016



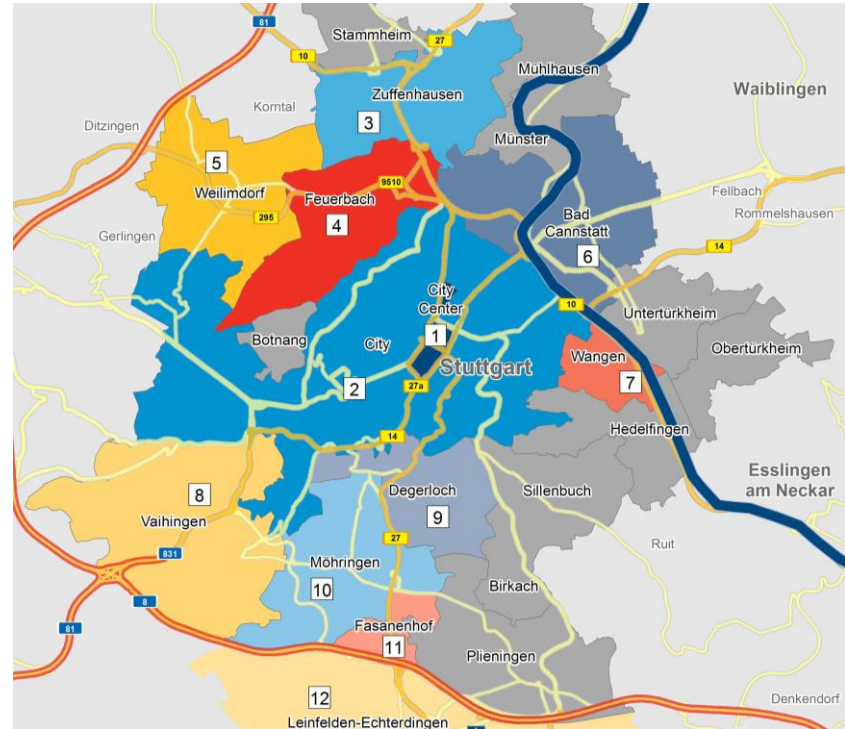
# Bürovermietungsmarkt

Der Markt im Überblick (Stand: 31.12.2015)



Stuttgart und Leinfelden-Echterdingen	Kennzahlen Q4 2015
Büroflächenbestand	7.630.000 m <sup>2</sup>
Büroflächenumsatz	290.500 m <sup>2</sup>
Bürovermietungsumsatz	226.000 m <sup>2</sup>
Leerstand	270.200 m <sup>2</sup>
Leerstandsrate	3,5 %
Spitzenmiete	22,80 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	12,10 €/m <sup>2</sup>
Baufertigstellungen 2015	74.800 m <sup>2</sup> (93 % vorvermietet)
Baufertigstellungen 2016	139.200 m <sup>2</sup> (75 % vorvermietet)
Büroflächenumsatz 2016*	über 200.000 m <sup>2</sup>

\* Prognose

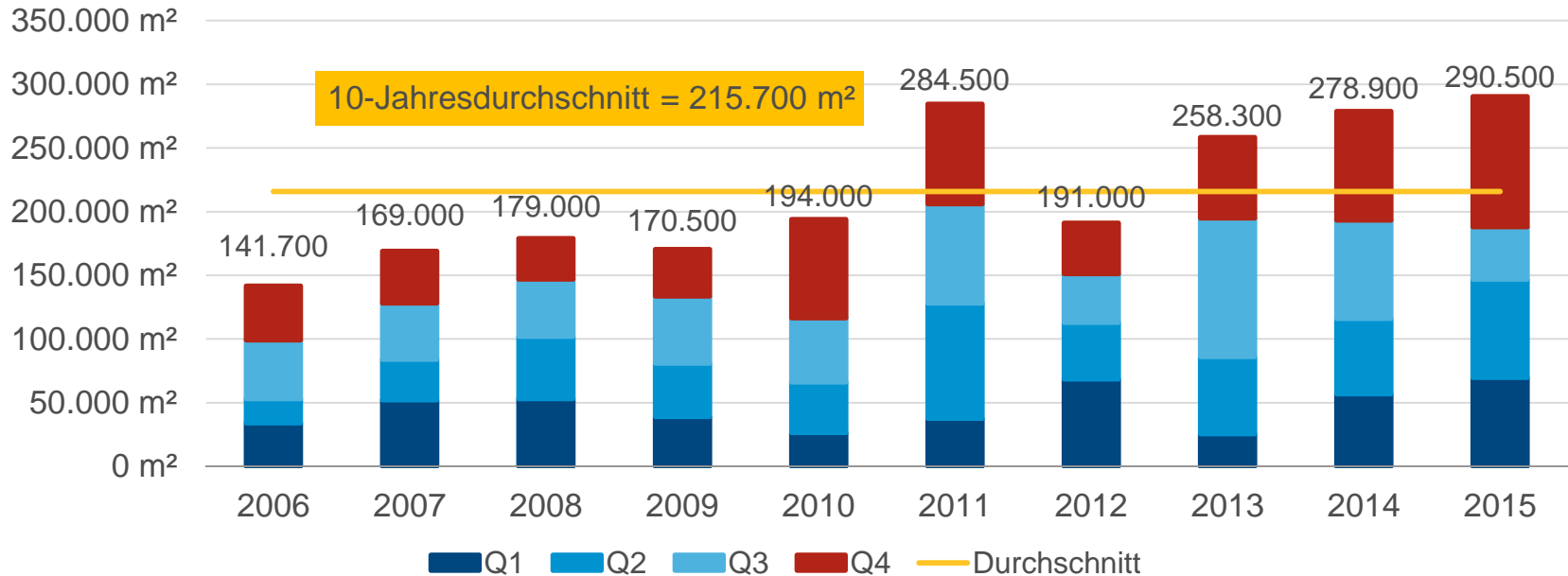


# Bürovermietungsmarkt

## Büroflächenumsatz (2006 bis 2015)



### Büroflächenumsatz (mit Eigennutzern) in Stuttgart (inkl. Leinfelden-Echterdingen) in m<sup>2</sup>

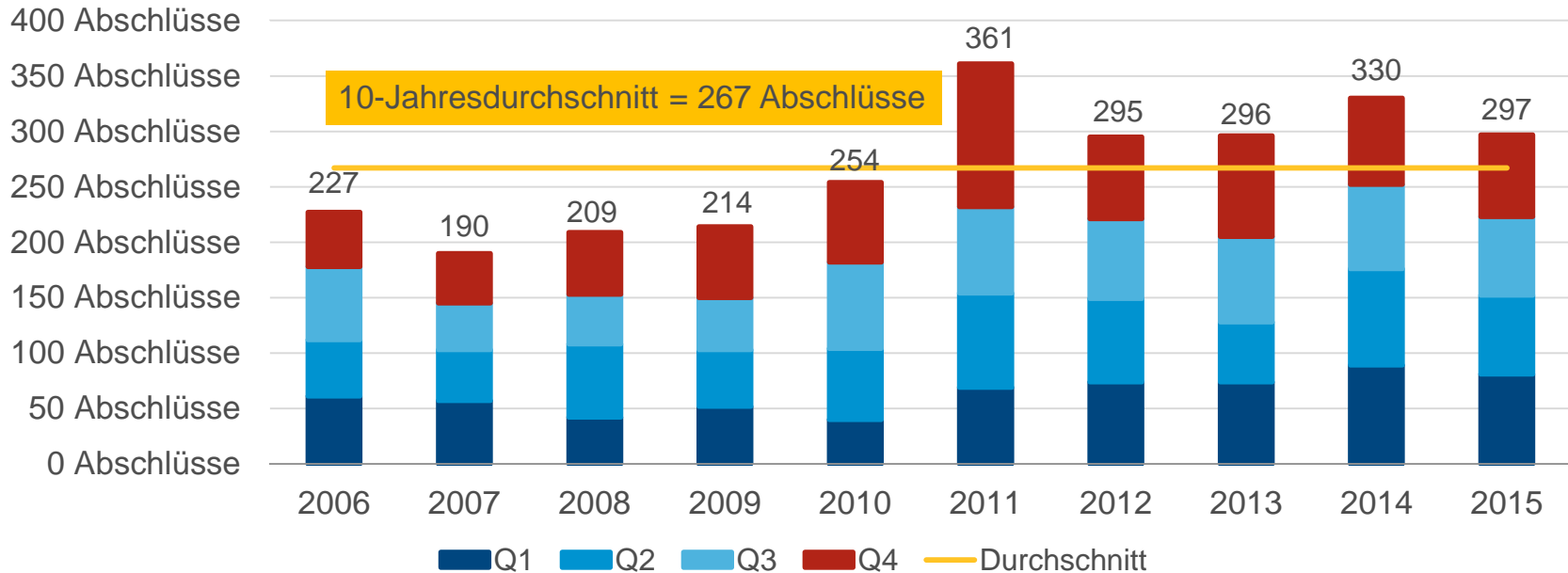


# Bürovermietungsmarkt

## Bürovermietungsabschlüsse (2006 bis 2015)



### Bürovermietungsabschlüsse (mit Eigennutzern) in Stuttgart und Leinfelden-Echterdingen

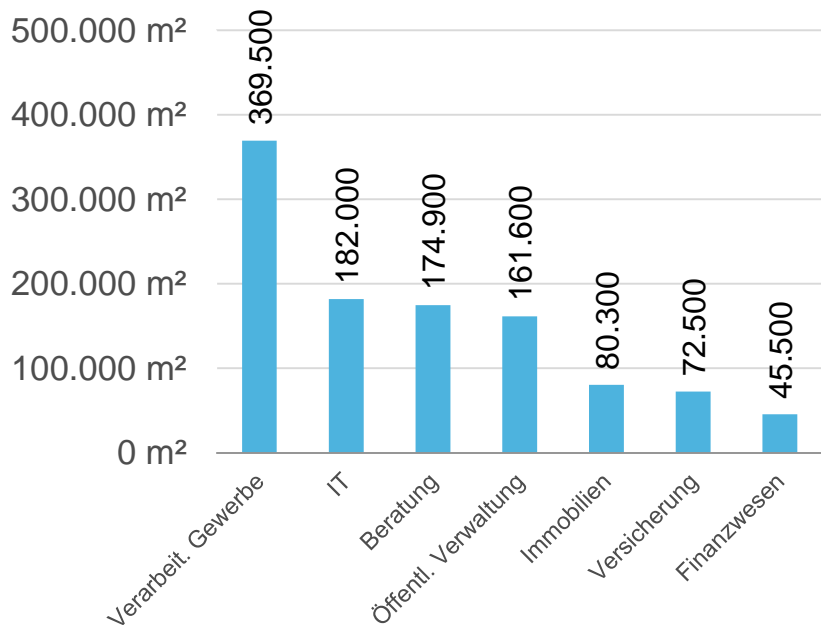


# Bürovermietungsmarkt

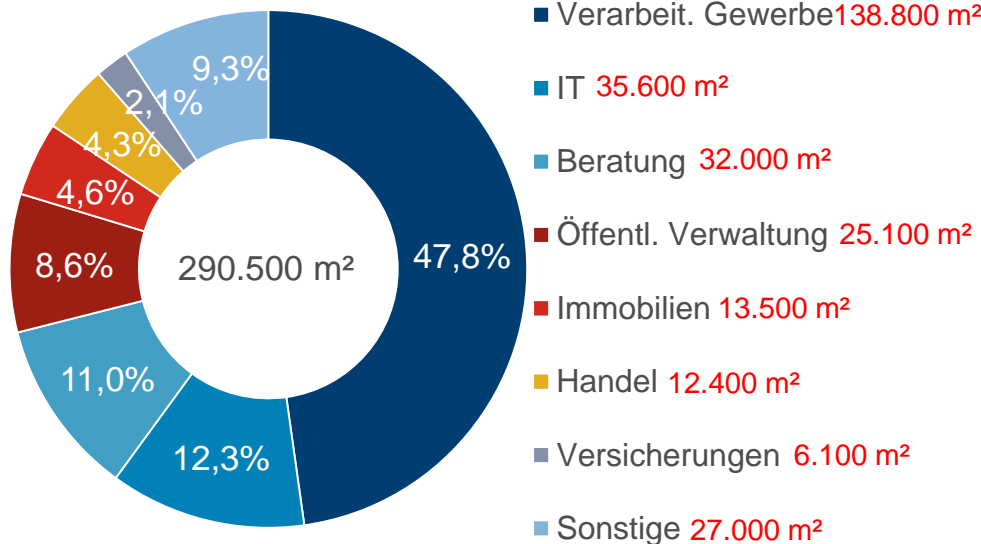
## Büroflächenumsatz in Stuttgart nach Branchen



### Top-7-Branchen (2011 bis 2015)



### Büroflächenumsatz 2015

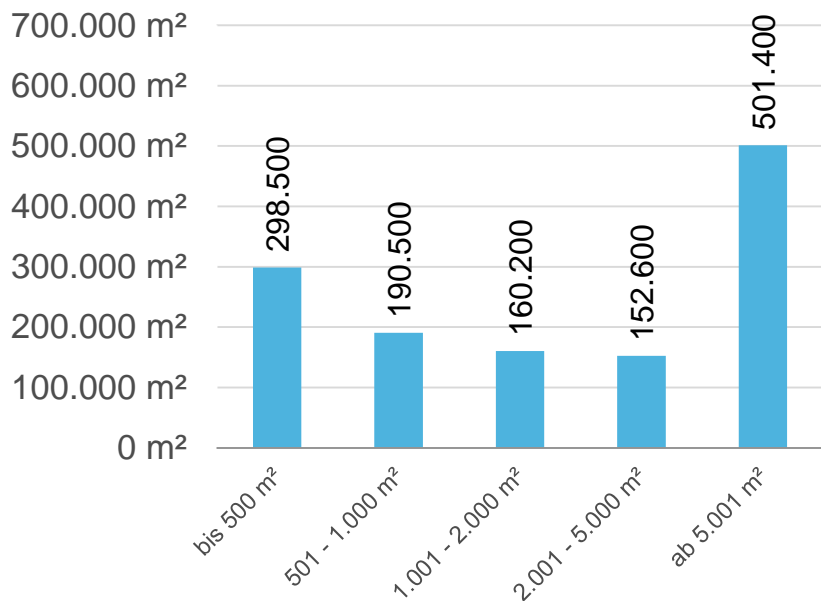


# Bürovermietungsmarkt

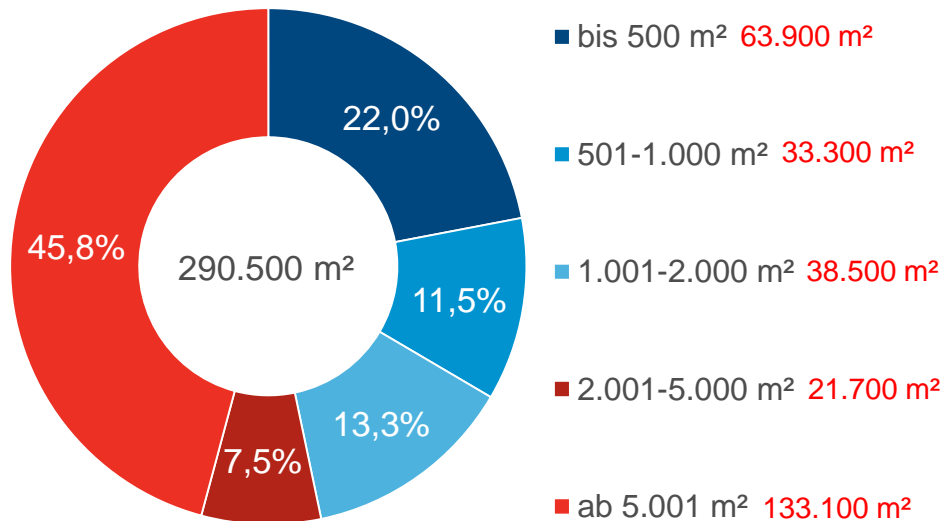
## Büroflächenumsatz in Stuttgart nach Größenklassen



### Flächengrößen (2011 bis 2015)



### Büroflächenumsatz 2015

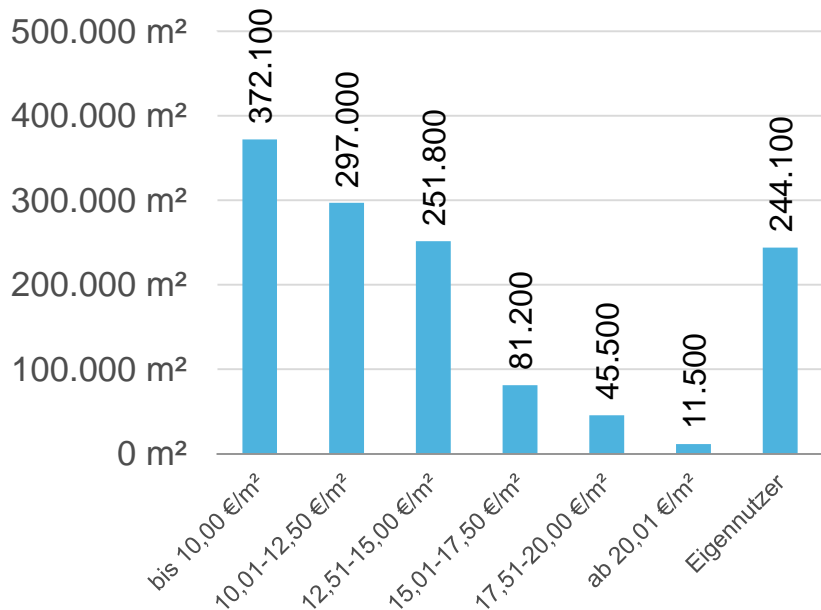


# Bürovermietungsmarkt

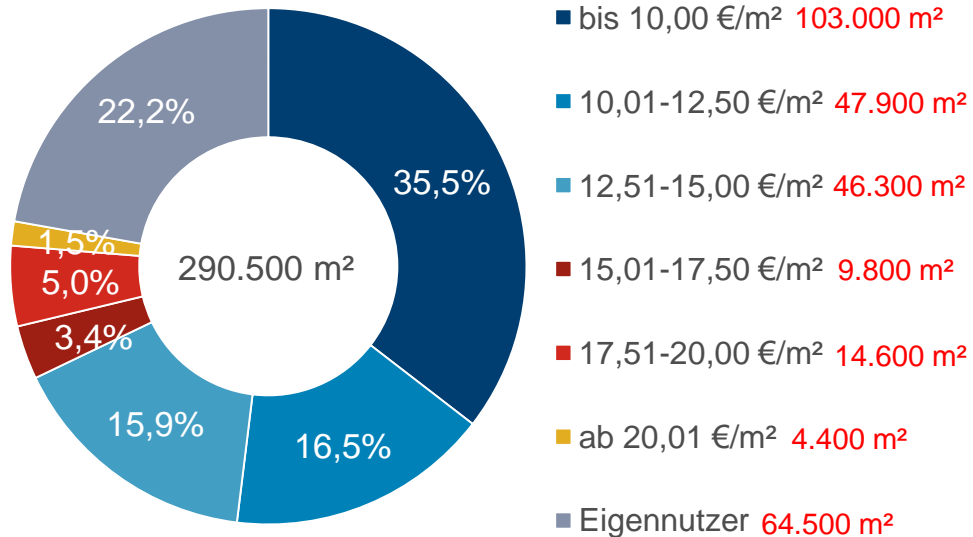
## Büroflächenumsatz in Stuttgart nach Mietpreisen



### Mietpreise (2011 bis 2015)



### Büroflächenumsatz 2015



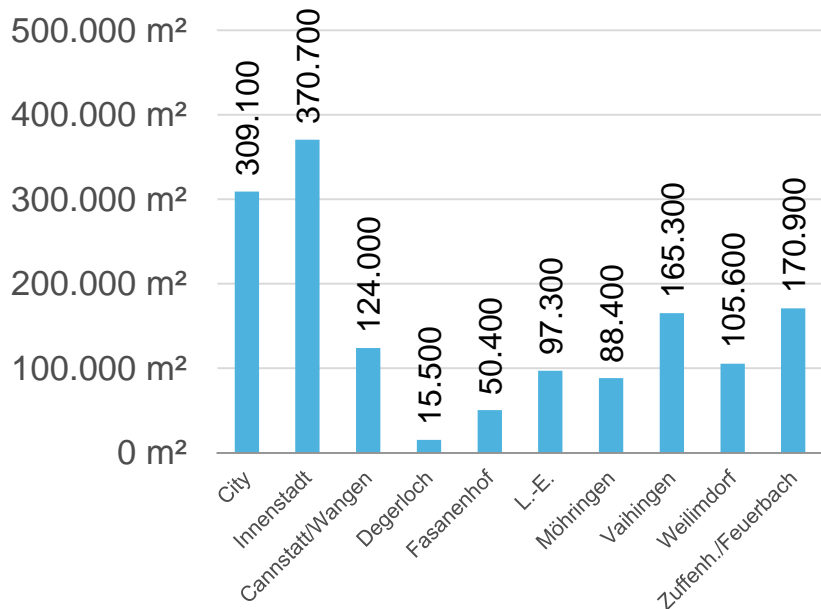


# Bürovermietungsmarkt

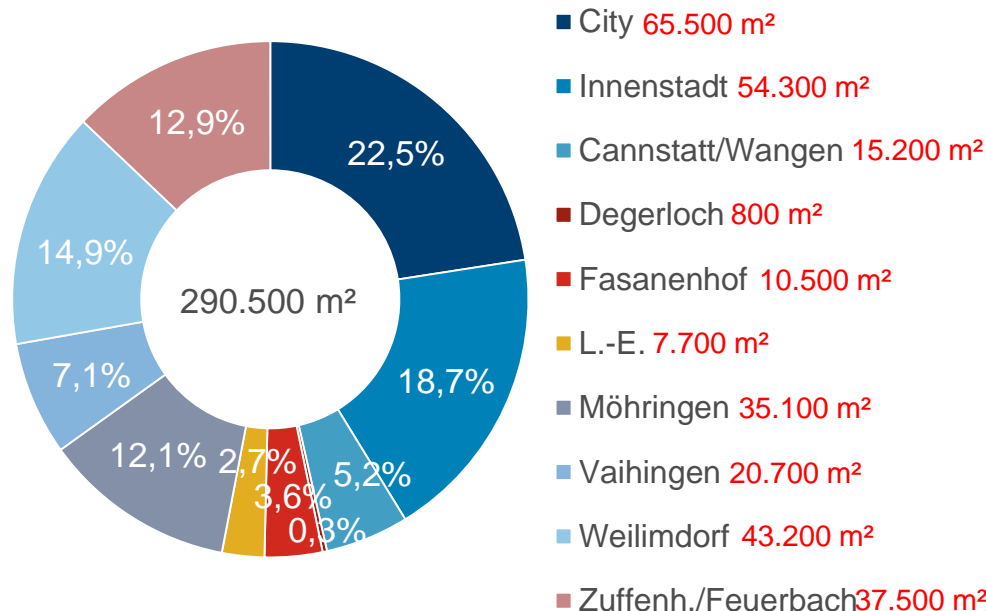
## Büroflächenumsatz in Stuttgart nach Teilmärkten



### Teilmärkte (2011 bis 2015)



### Büroflächenumsatz 2015

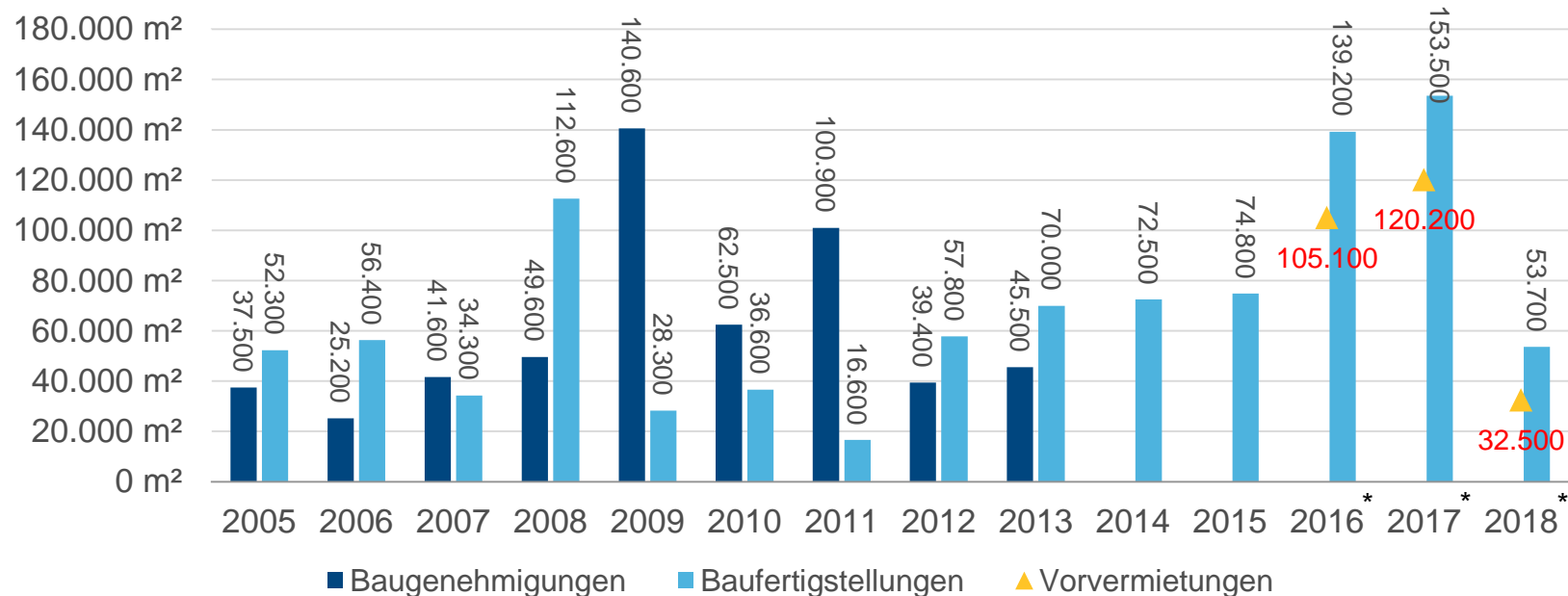


# Bürovermietungsmarkt

## Baufertigstellungen und Baugenehmigungen (2005 bis 2017)



### Baufertigstellungen und Baugenehmigungen in Stuttgart (inkl. Leinfelden-Echterdingen)



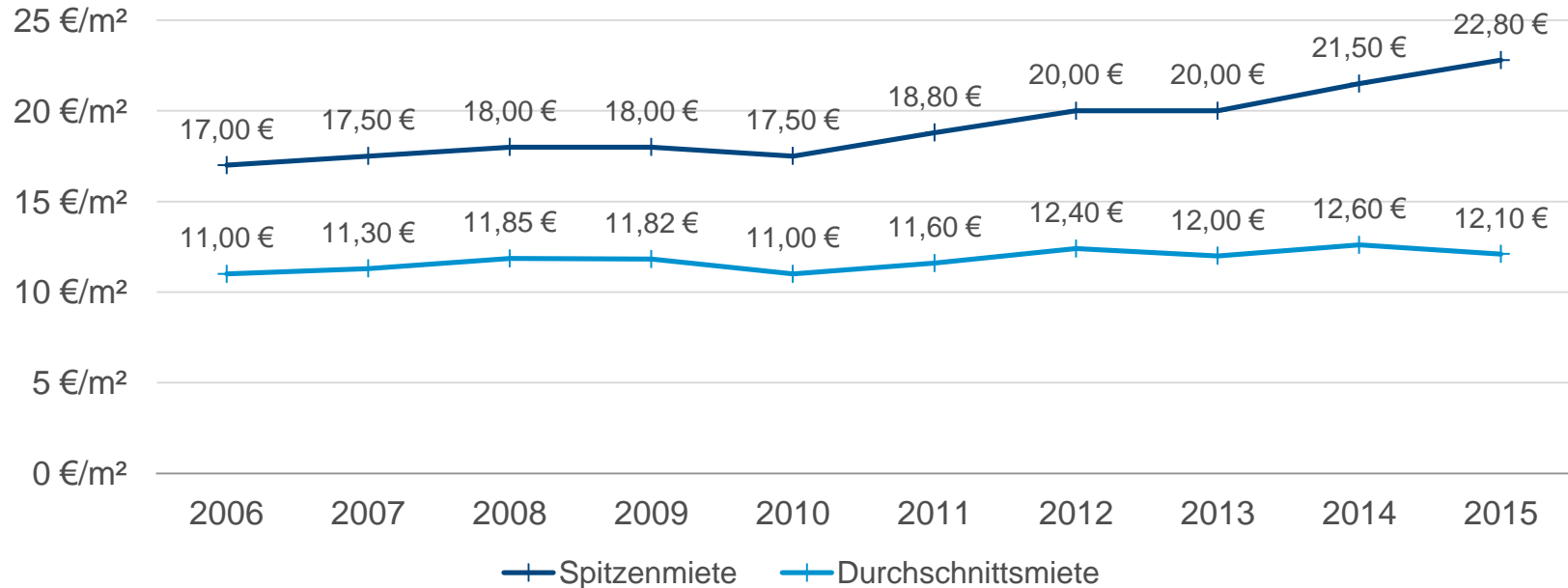
Quelle Baugenehmigungen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg / Quelle Baufertigstellungen 2005-2013: Colliers International, bulwiengesa AG  
\* Prognose

# Bürovermietungsmarkt

## Spitzen- und Durchschnittsmieten (2006 bis 2015)



### Spitzen- und Durchschnittsmieten in Stuttgart

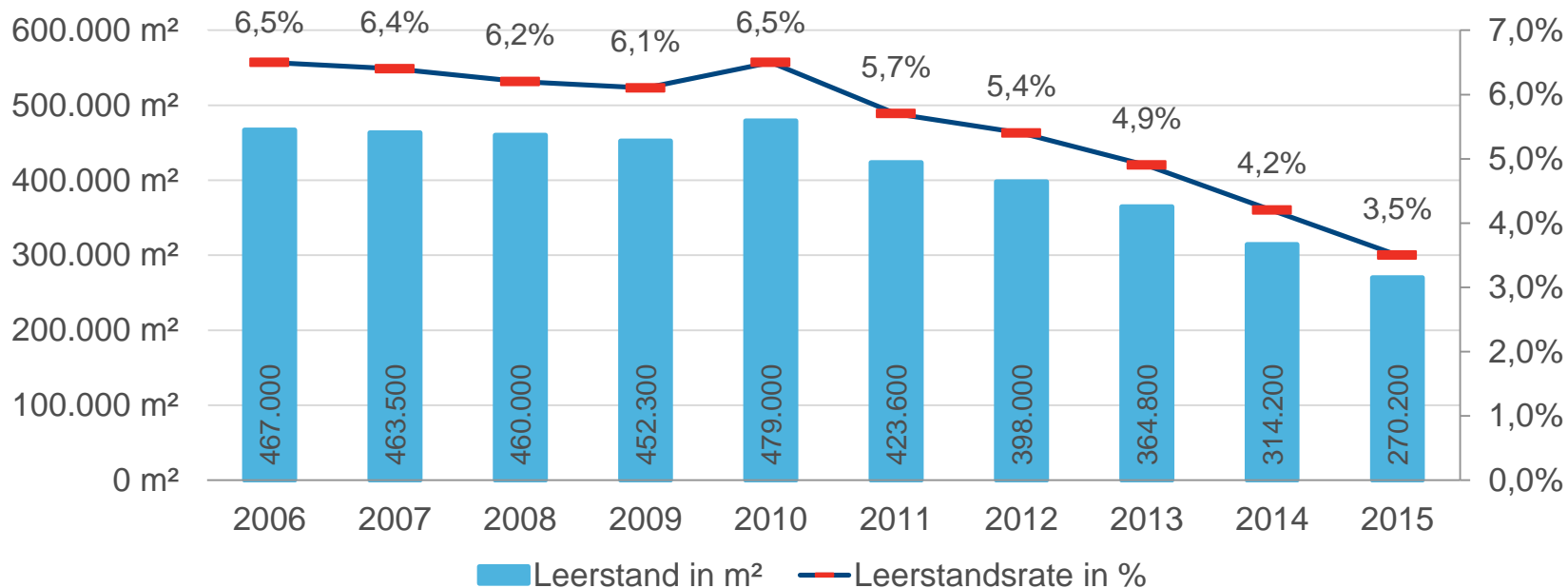


# Bürovermietungsmarkt

## Leerstand und Leerstandsrate (2006 bis 2015)



### Leerstand und Leerstandsrate in Stuttgart (inkl. Leinfelden-Echterdingen)

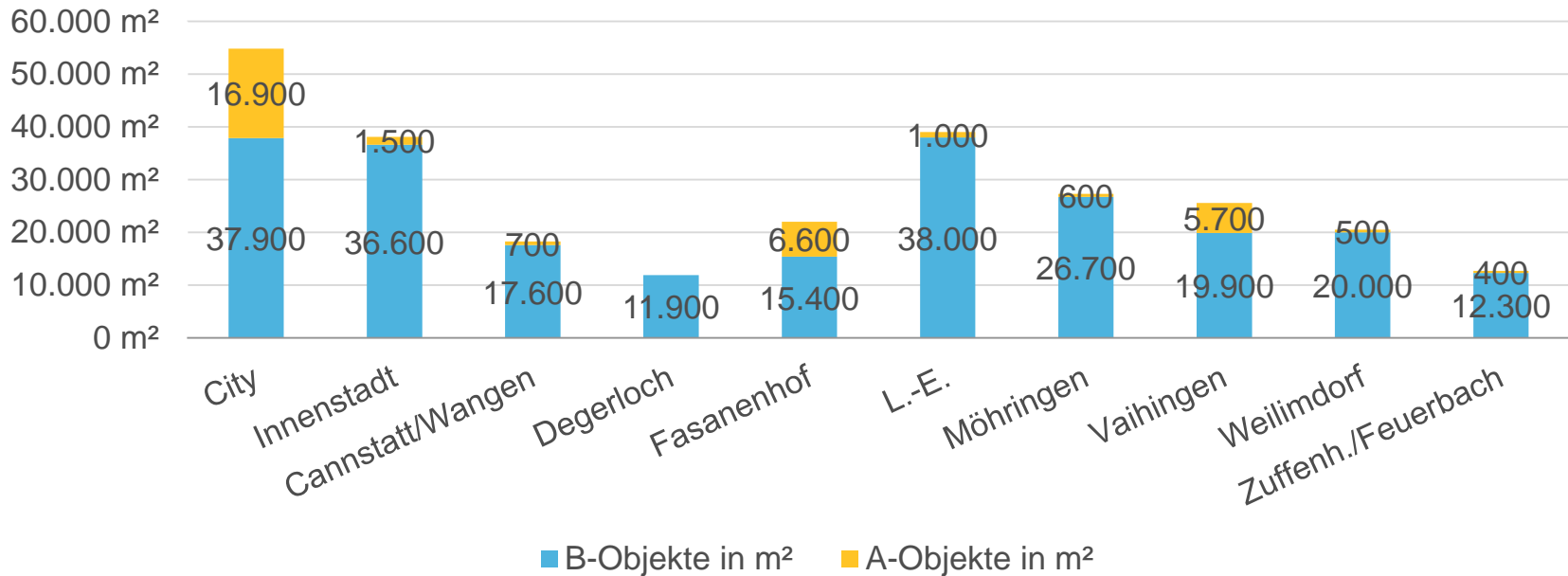


# Bürovermietungsmarkt

## Leerstand nach Objektklasse



### Leerstände in den Teilmärkten zum 31.12.2015

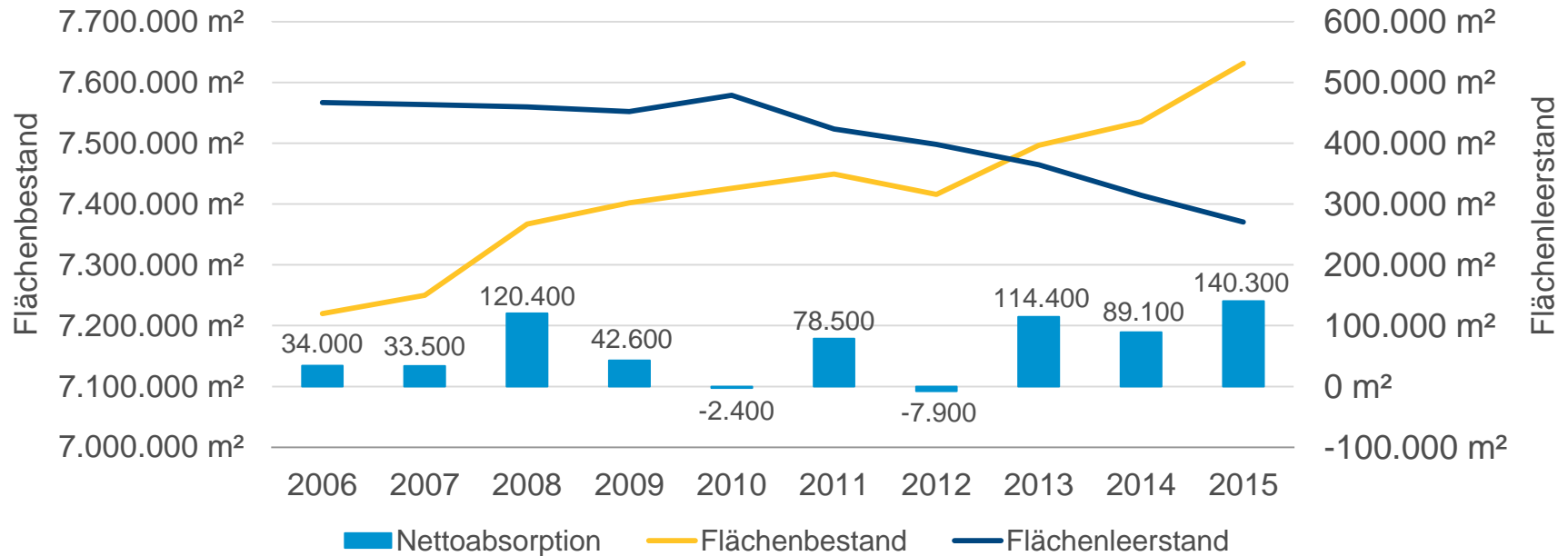


# Bürovermietungsmarkt

## Nettoabsorption (2006 bis 2015)



$$\text{Nettoabsorption} = (\text{Bestand}_{t_2} - \text{Leerstand}_{t_2}) - (\text{Bestand}_{t_1} - \text{Leerstand}_{t_1})$$

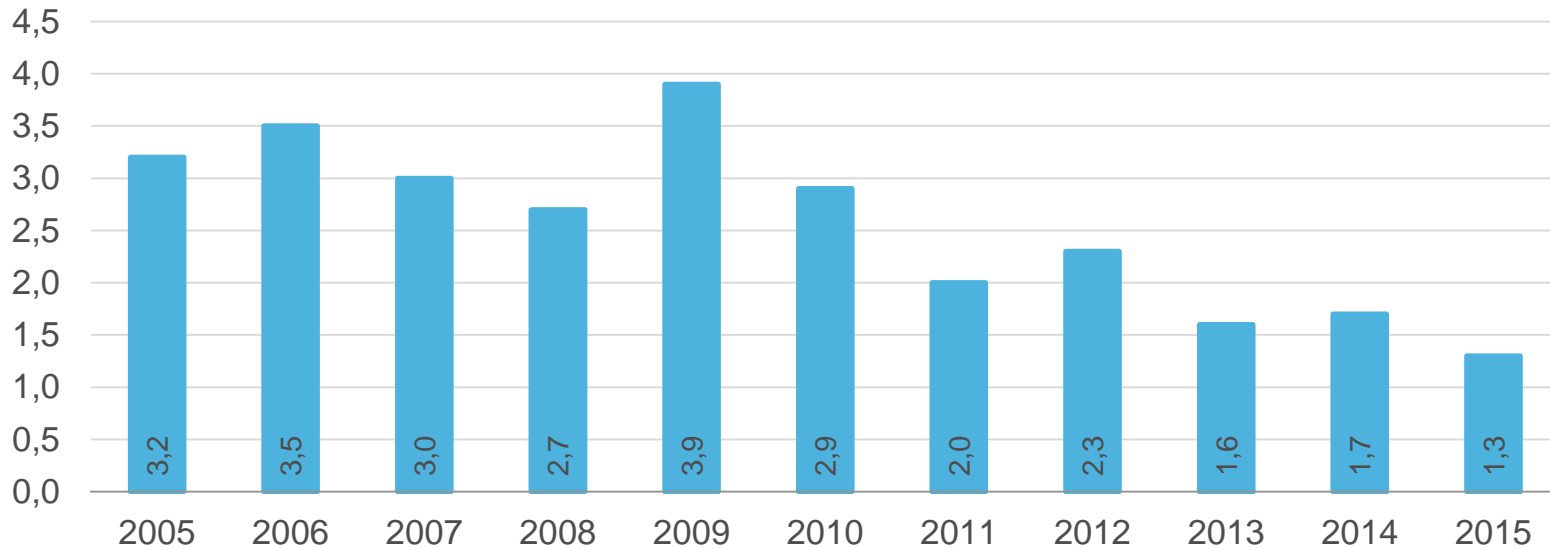


# Bürovermietungsmarkt

Property Index „Immax“ (2006 bis 2015)



## Property Index „Immax“ für Stuttgart (inkl. Leinfelden-Echterdingen)



### Flächenumsatz / Leerstand / Leerstandsrate / Property Index

- Flächenumsatz
  - › Der Flächenumsatz ist die Summe aller Flächen, die innerhalb des betrachteten Zeitraums vermietet oder an einen Eigennutzer verkauft oder von ihm oder für ihn realisiert werden. Maßgeblich für die zeitliche Einordnung ist das Datum des Miet- bzw. Kaufvertragsabschlusses. Mietvertragsverlängerungen werden nicht als Umsatz erfasst.
- Leerstand
  - › Zum Leerstand zählen alle Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten beziehbar sind.
- Leerstandsrate
  - › Gesamter Leerstand eines (Teil-)marktes dividiert durch den gesamten Flächenbestand eines (Teil-)marktes.
- gif
  - › Die gif - Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. fördert die Forschung und Lehre in der Immobilienwirtschaft und empfiehlt Definitionen zur Berechnung des Raumes.



### Top rent / Average Rent / Sustainable rent / gif

- Spitzenmiete
  - › Die Spitzenmiete umfasst das oberste Preissegment mit einem Marktanteil von 3 % des Vermietungsumsatzes (ohne Eigennutzer) in den abgelaufenen 12 Monaten und stellt aus der Anzahl der Mietabschlüsse den Median dar.
- Durchschnittsmiete
  - › Zur Errechnung der Durchschnittsmiete werden die Mietpreise aller neu abgeschlossenen Mietverträge mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und daraus der Mittelwert berechnet.
- Property Index
  - › Der Property Index bildet eine Relation zwischen Flächenangebot zum Erfassungszeitpunkt und dem Flächenumsatz in den letzten 12 Monaten. Das Flächenangebot berücksichtigt den Leerstand sowie das Flächenpotenzial, d.h. innerhalb von 12 Monaten beziehbare Neubau- und Bestandsflächen.



**Alexander Rutsch**

Research Analyst | Stuttgart

+49 711 22733-395

[alexander.rutsch@colliers.com](mailto:alexander.rutsch@colliers.com)

**Colliers International Stuttgart GmbH**

Königstraße 5

70173 Stuttgart | Deutschland

TEL +49 711 22733-0

---

## Über Colliers International

Colliers International ist einer der führenden Immobiliendienstleister weltweit – geprägt durch seinen Unternehmergeist. Durch eine Kultur höchster Dienstleistungsqualität und Eigeninitiative führen wir die Ressourcen von Immobilienspezialisten weltweit zusammen, um den Erfolg unserer Kunden zu steigern. Als unser Kunde arbeiten Sie nicht nur mit Colliers-Mitarbeitern zusammen, die ausgewiesene Experten auf ihrem jeweiligen Fachgebiet sind, sondern ihren Beruf mit Leidenschaft ausüben. Denn Ihr Erfolg steht im Mittelpunkt unseres Handelns.

Dieser Grundsatz spiegelt sich auf allen Ebenen unseres Unternehmens wider – angefangen von der Colliers University, unserer unternehmenseigenen Aus- und Weiterbildungsplattform, über unseren Ansatz der Kundenbetreuung, der die bereichsübergreifende Integration von Dienstleistungen umfasst, bis hin zu unserer Kultur der sozialen Verantwortung. Uns verbinden gemeinsame Werte, die ein partnerschaftliches Umfeld formen, das ganz Colliers prägt und in der Immobilienwirtschaft seinesgleichen sucht.

---

---

## Unsere Dienstleistungen

Basis aller unserer Dienstleistungen ist das Know-how und die Expertise unserer Immobilienexperten. Unsere Mitarbeiter verfügen über umfassendes Know-how und höchste Kompetenz. Auf unsere jahrelange unmittelbare Erfahrung auf den lokalen Märkten können Sie jederzeit bauen – wir kennen die Regionen und Branchen wie unsere eigene Westentasche. Unabhängig davon, ob Sie ein lokal, national oder global agierendes Unternehmen sind – Wir bieten kreative Lösungen für Ihre Immobilienentscheidungen.

Colliers International bietet Immobiliennutzern, Eigentümern, Investoren und Projektentwicklern ein umfangreiches Leistungsspektrum auf lokaler, nationaler und internationaler Ebene. Zusätzlich zu diesen Bereichen bieten wir spezialisierte Beratungsdienstleistungen für bestimmte Branchen an, wie zum Beispiel für Rechtsanwälte, das Gesundheitswesen und die IT-Branche.

---

---

502 Büros in  
67 Ländern auf  
6 Kontinenten

Vereinigten Staaten: 140  
Kanada: 31  
Lateinamerika: 24  
Asien-Pazifik: 199  
EMEA: 108

---

1,75 €

Mrd. Umsatz

160

Mio. Quadratmeter unter Verwaltung

16,300

Mitarbeiter

---

---

---

## Haftungsausschluss

Diese Präsentation wurde ausschließlich zum internen Gebrauch erstellt.

Die Offenlegung oder Verbreitung der in dieser Präsentation enthaltenen Informationen an Dritte ist untersagt. Weder die gesamte Präsentation noch einzelne Bestandteile dürfen zu anderen als den genannten Zwecken ohne schriftliche Zustimmung der Colliers International Stuttgart GmbH genutzt werden.

Die Informationen in dieser Präsentation beziehen sich auf den Zeitpunkt, zu dem die Präsentation erstellt wurde. Änderungen bleiben vorbehalten. Bei der Erstellung der Präsentation hat Colliers International Stuttgart GmbH die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen aus öffentlichen oder anderen uns zur Verfügung gestellten Quellen unterstellt und keine weitere Prüfung vorgenommen.

---