



Accelerating success.

Bürovermietungsmarkt Stuttgart

Stand: 1.-4. Quartal 2018

Erhebungsstand: 01.01.2019



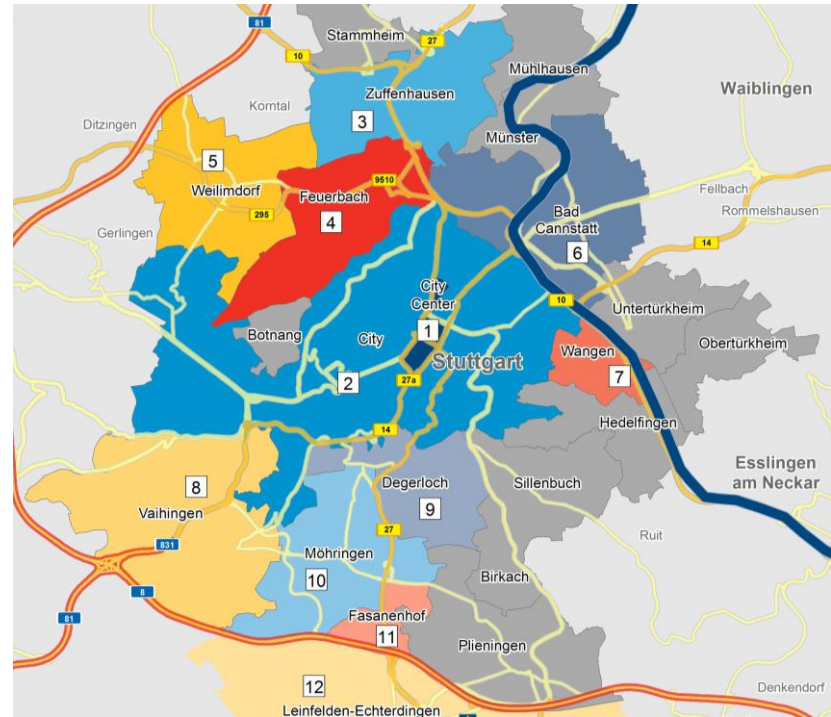
Bürovermietungsmarkt

Der Markt im Überblick (Stand: 01.01.2019)



Stuttgart und Leinfelden-Echterdingen	Kennzahlen 2018
Büroflächenbestand	7.946.000 m ²
Büroflächenumsatz	216.100 m ²
Bürovermietungsumsatz	150.300 m ²
Leerstand	185.400 m ²
Leerstandsrate	2,3 %
Spitzenmiete	23,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	14,00 €/m ²
Baufertigstellungen 2019	91.200 m ² (86 % vergeben)
Baufertigstellungen 2020	234.000 m ² (54% vergeben)
Büroflächenumsatz 2019*	über 200.000 m ²

* Prognose

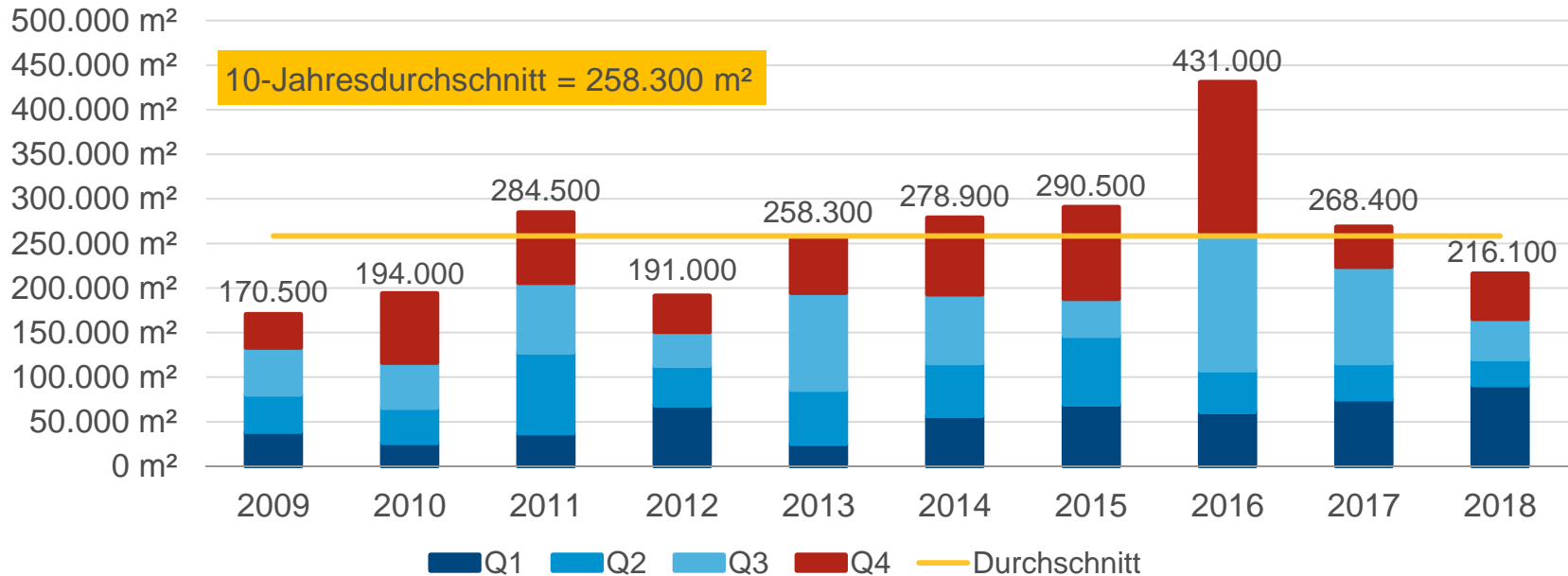


Bürovermietungsmarkt

Büroflächenumsatz (2009 bis 2018)



Büroflächenumsatz (mit Eigennutzern) in Stuttgart (inkl. Leinfelden-Echterdingen) in m²

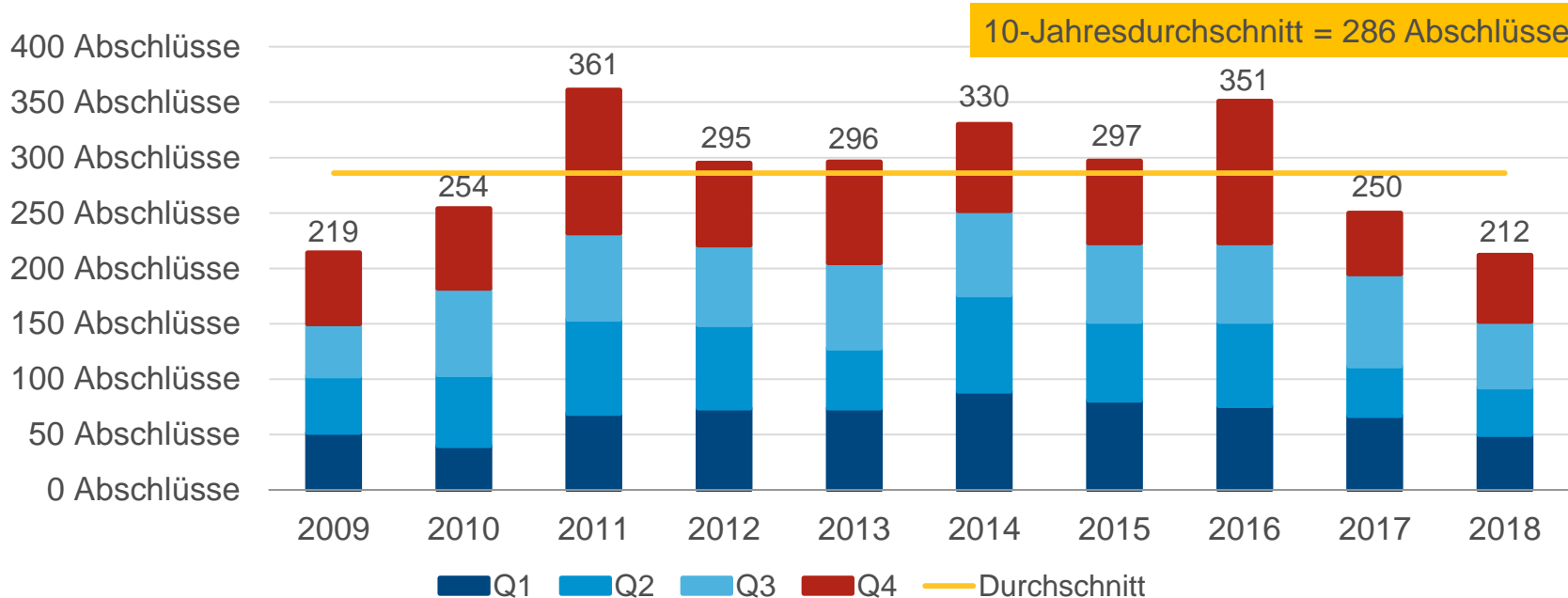


Bürovermietungsmarkt

Bürovermietungsabschlüsse (2009 bis 2018)



Bürovermietungsabschlüsse (mit Eigennutzern) in Stuttgart und Leinfelden-Echterdingen

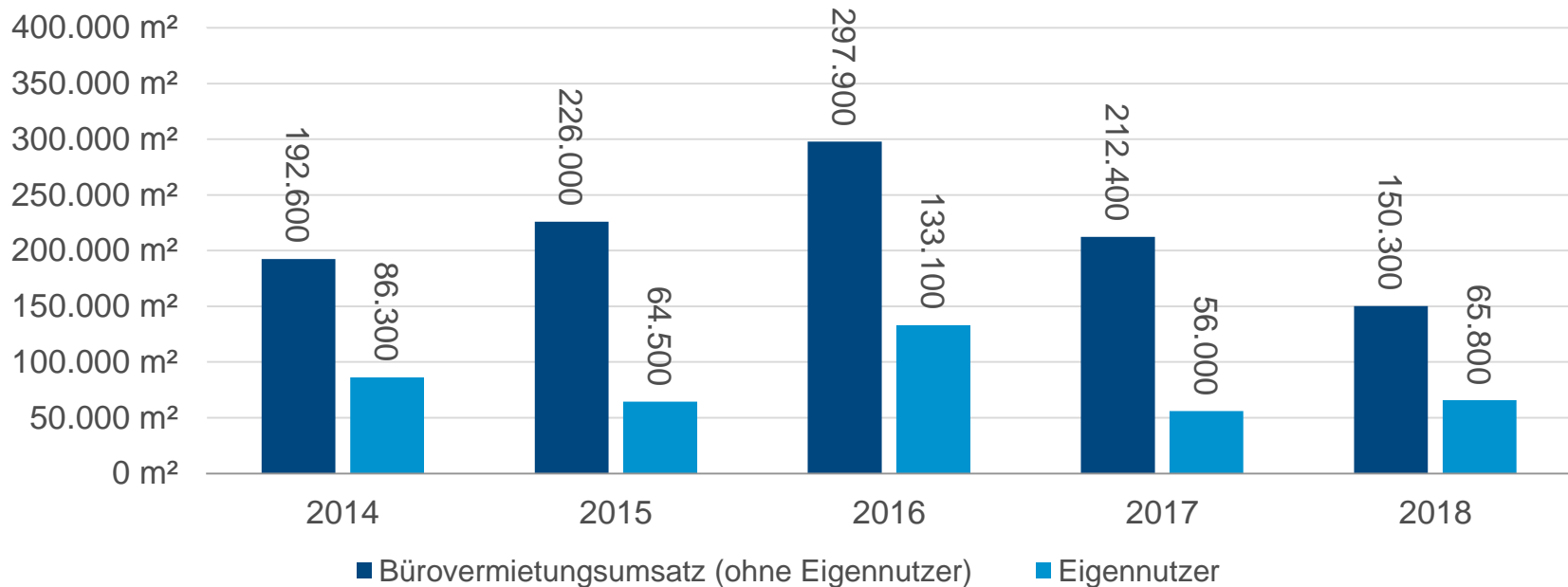


Bürovermietungsmarkt

Bürovermietungsumsatz und Eigennutzer (2014 bis 2018)



Bürovermietungsumsatz und Eigennutzer in Stuttgart (inkl. Leinfelden-Echterdingen)

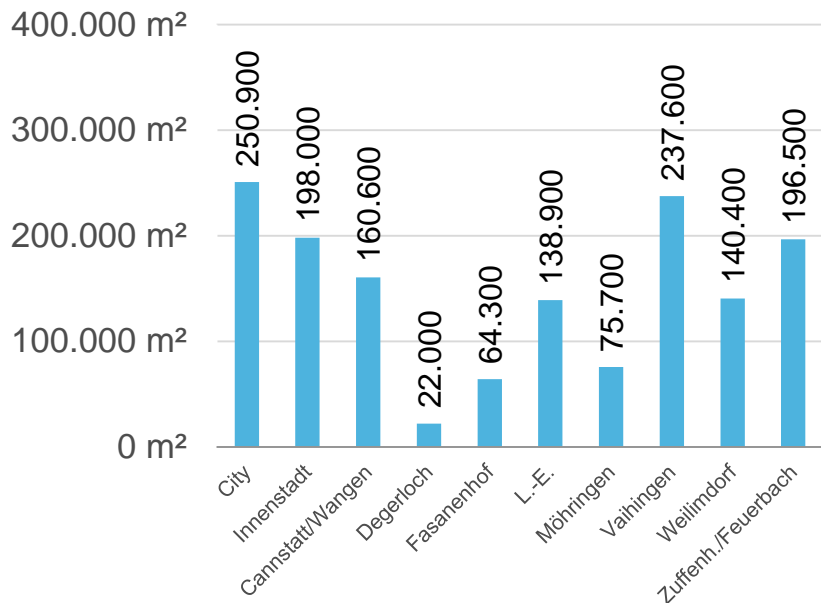


Bürovermietungsmarkt

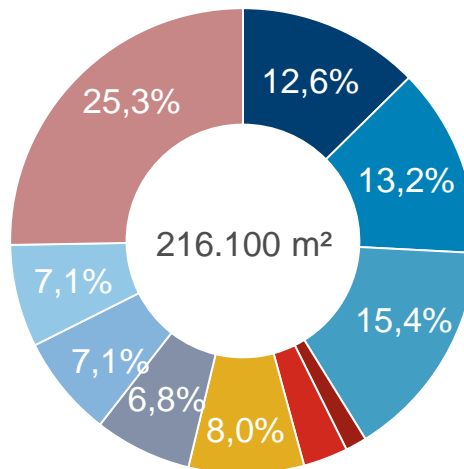
Büroflächenumsatz in Stuttgart nach Teilmärkten



Teilmärkte (2014 bis 2018)



Büroflächenumsatz 2018



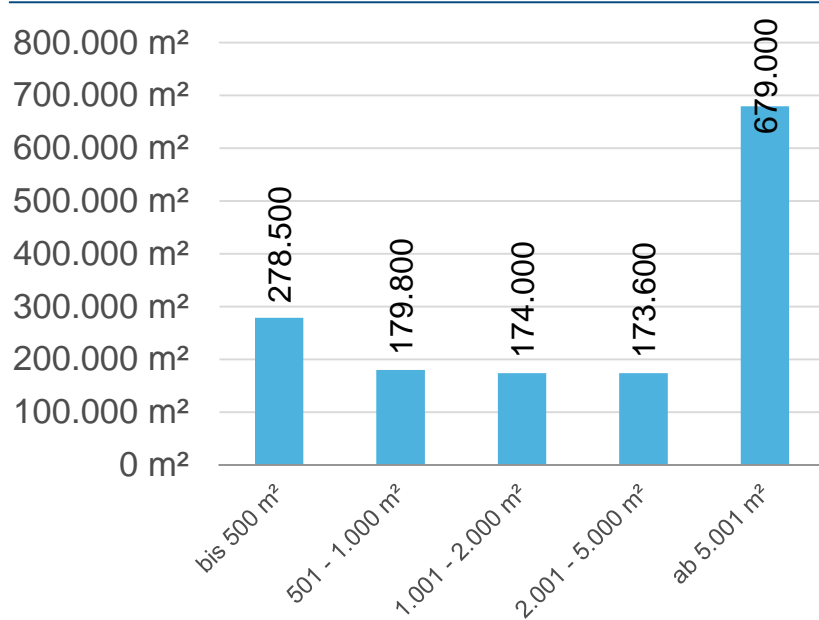
- City 27.300 m²
- Innenstadt 28.500 m²
- Cannstatt/Wangen 33.200 m²
- Degerloch 3.200 m²
- Fasanenhof 6.700 m²
- L.-E. 17.300 m²
- Möhringen 14.600 m²
- Vaihingen 15.300 m²
- Weilimdorf 15.400 m²
- Zuffenh./Feuerbach 54.600 m²

Bürovermietungsmarkt

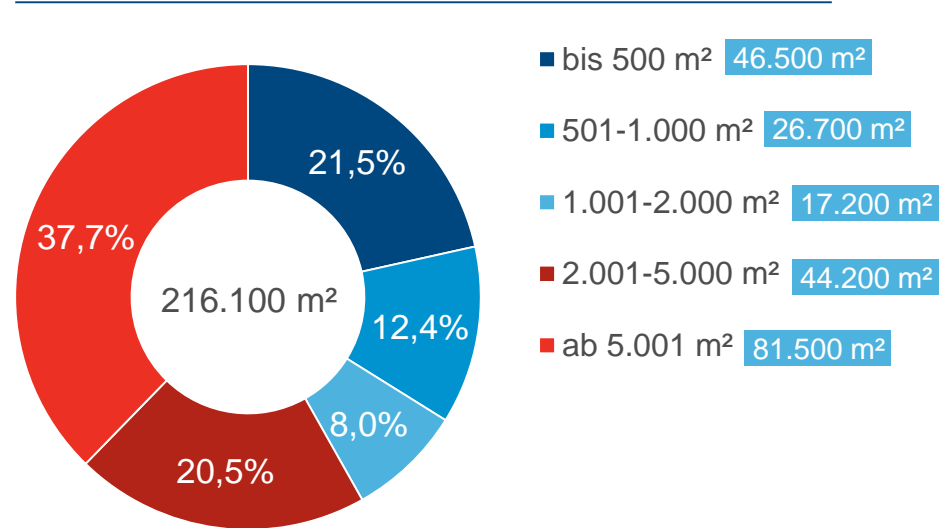
Büroflächenumsatz in Stuttgart nach Größenklassen



Flächengrößen (2014 bis 2018)



Büroflächenumsatz 2018

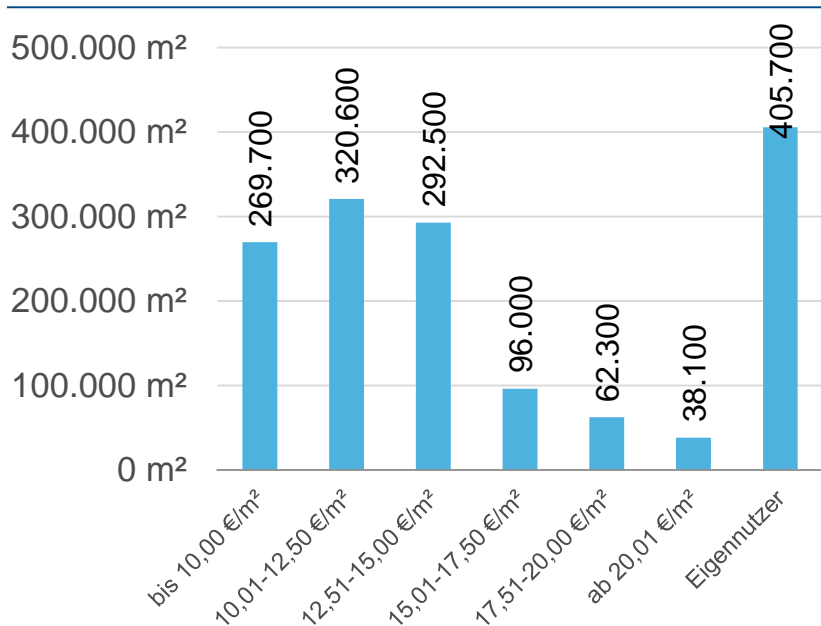


Bürovermietungsmarkt

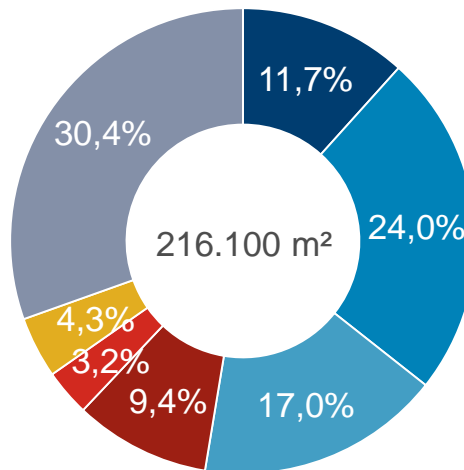
Büroflächenumsatz in Stuttgart nach Mietpreisen



Mietpreise (2014 bis 2018)



Büroflächenumsatz 2018



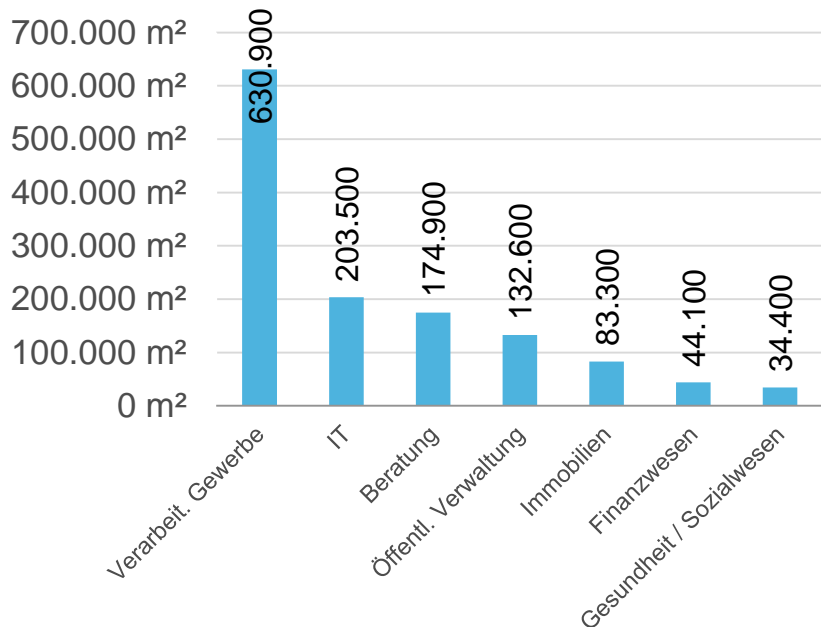
- bis 10,00 €/m² 25.200 m²
- 10,01-12,50 €/m² 51.800 m²
- 12,51-15,00 €/m² 36.700 m²
- 15,01-17,50 €/m² 20.400 m²
- 17,51-20,00 €/m² 7.000 m²
- ab 20,01 €/m² 9.200 m²
- Eigennutzer 65.800 m²

Bürovermietungsmarkt

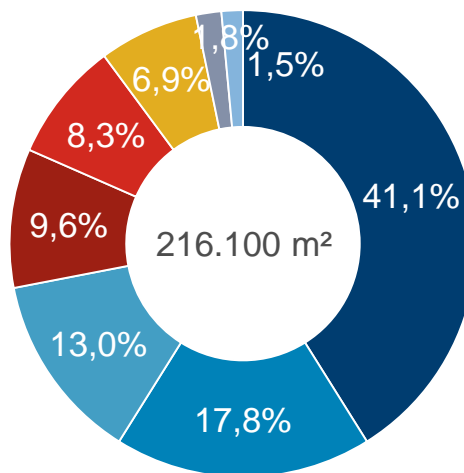
Büroflächenumsatz in Stuttgart nach Branchen



Top-7-Branchen (2014 bis 2018)



Büroflächenumsatz 2018



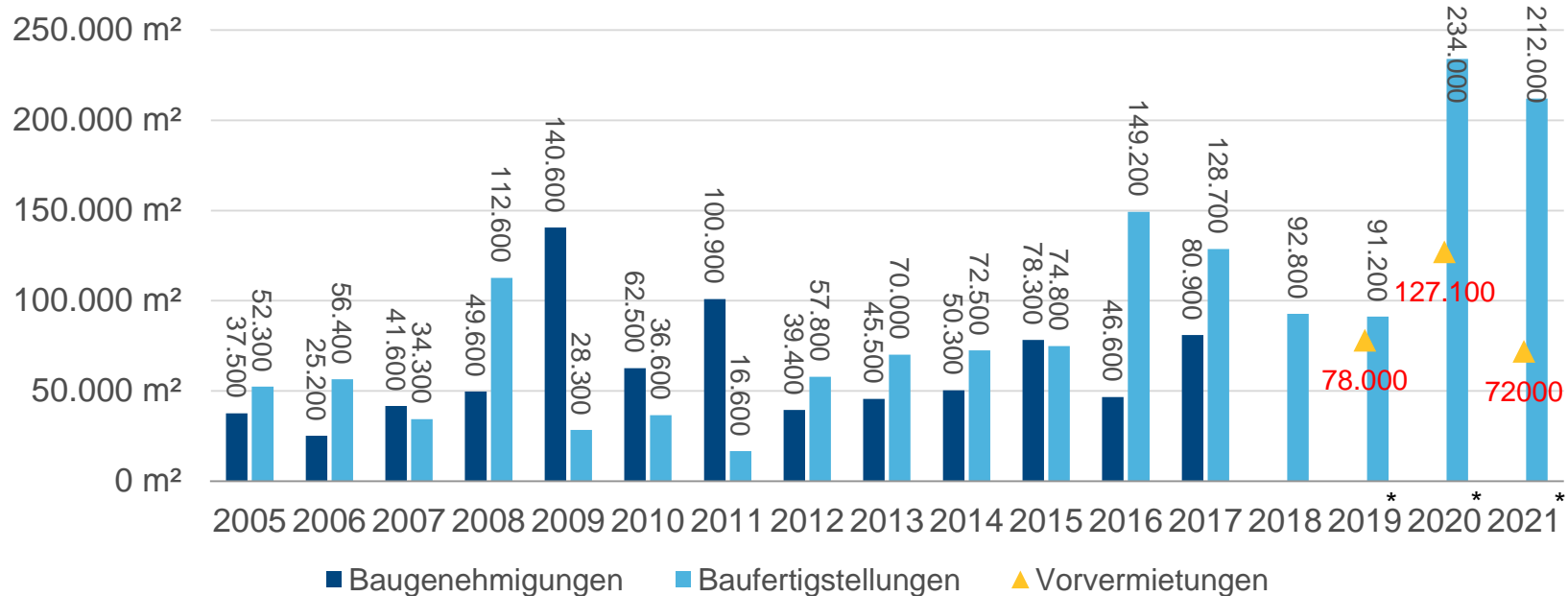
- Verarbeit. Gewerbe 88.800 m²
- Beratung 38.500 m²
- Öffentl. Verwaltung 28.200 m²
- IT 20.800 m²
- Sonstige 17.900 m²
- Immobilien 14.900 m²
- Handel 3.800 m²
- Gesundheit 3.200 m²

Bürovermietungsmarkt

Baufertigstellungen und Baugenehmigungen (2005 bis 2021)



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



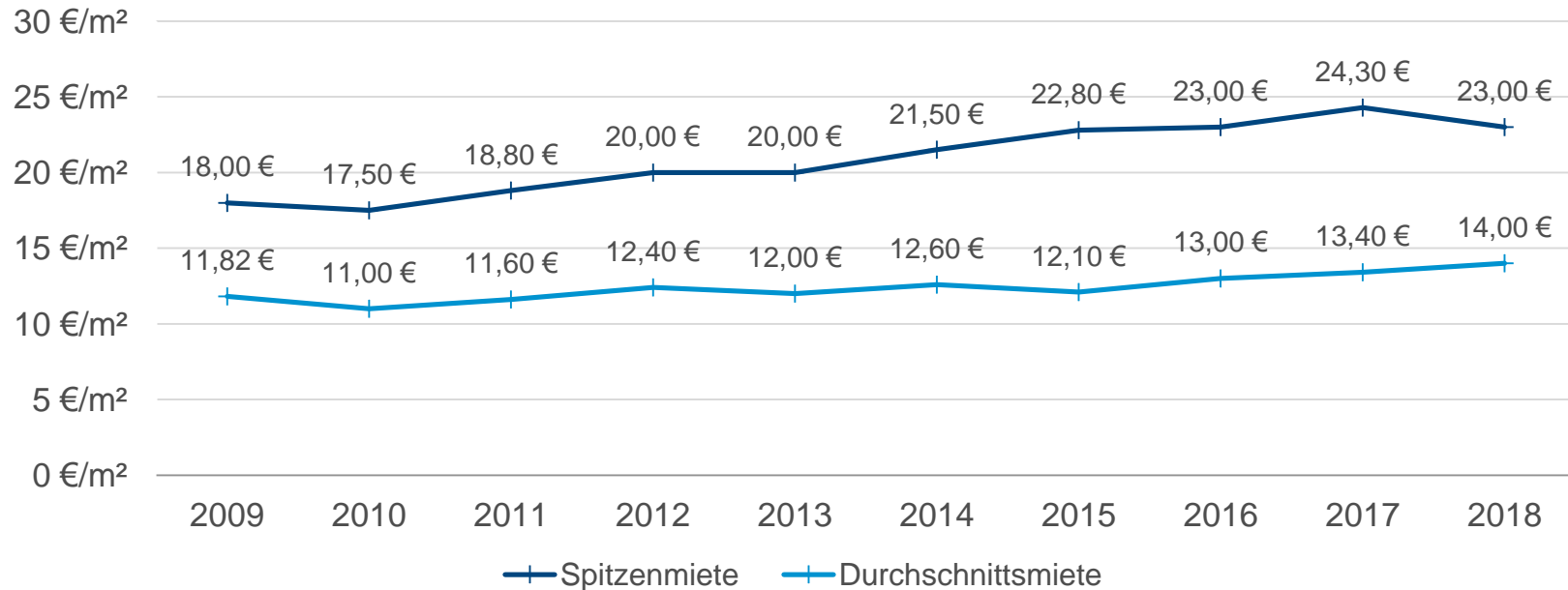
Quelle Baugenehmigungen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg / Quelle Baufertigstellungen 2005-2020: Colliers International, bulwiengesa AG
* Prognose

Bürovermietungsmarkt

Spitzen- und Durchschnittsmieten (2009 bis 2018)



Spitzen- und Durchschnittsmieten in Stuttgart

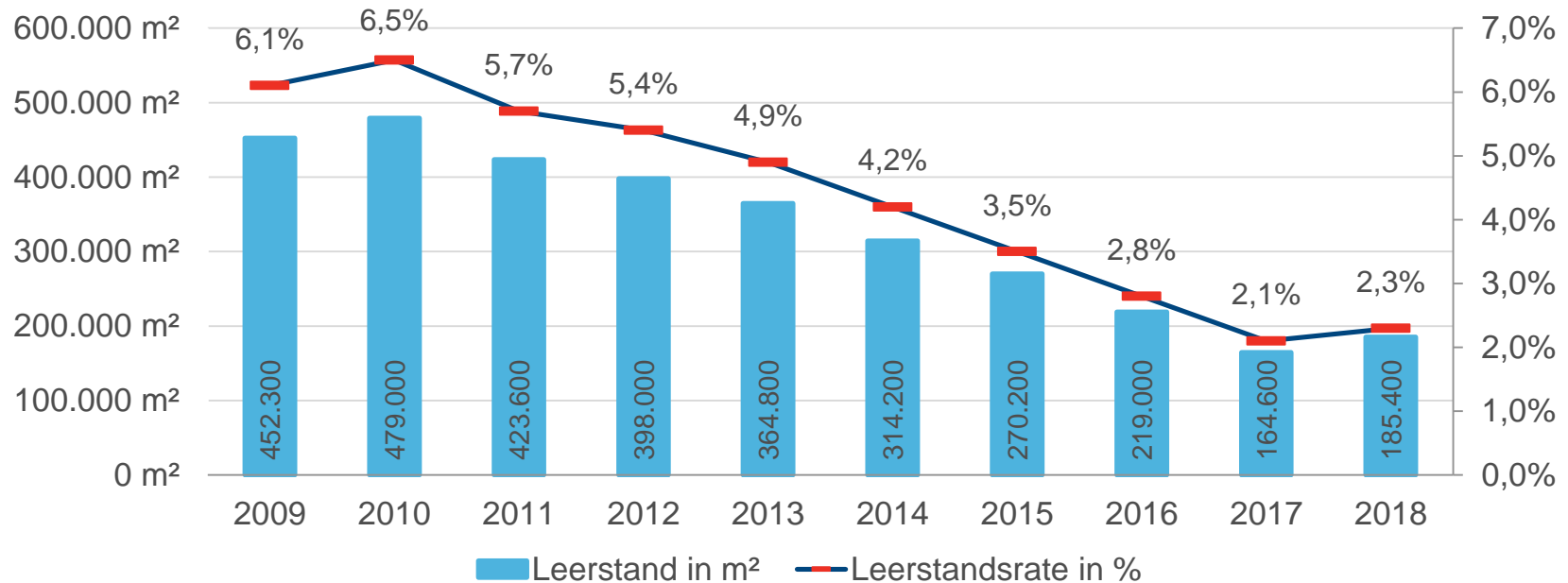


Bürovermietungsmarkt

Leerstand und Leerstandsrate (2009 bis 2018)



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



Flächenumsatz / Leerstand / Leerstandsrate / gif

- 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.

Spitzenmiete / Durchschnittsmiete / Property Index

- 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

Colliers International Deutschland 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.

15.400 Mitarbeiter in
69 Ländern auf
6 Kontinenten

2,4 €

Milliarden
Umsatz weltweit

€ 103

Milliarden Transaktionsvolumen bei mehr als
68.000 Investment- und Vermietungs-Deals

180

Millionen m²
unter Verwaltung

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 Deutschland 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 Deutschland GmbH die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen aus öffentlichen oder anderen uns zur Verfügung gestellten Quellen unterstellt und keine weitere Prüfung vorgenommen.
