



Pressemitteilung

## **Colliers International: Stuttgarter Bürovermietungsmarkt fehlen im ersten Quartal die Großdeals – Corona-Krise noch mit geringen Auswirkungen**

- **Niedriger Flächenumsatz von rund 31.400 Quadratmeter im ersten Quartal 2020**
- **Vermietungsaktivität mit 47 Abschlüssen auf durchschnittlichem Niveau**
- **Leerstand weiterhin niedrig, Mieten auf Rekordniveau**

**Stuttgart, 7. April 2020** – Der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt (inklusive Leinfelden-Echterdingen) startete nach Angaben von Colliers International mit einem etwas geringeren Flächenumsatz von 31.400 Quadratmeter in das Jahr 2020. Der Rückgang ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass kurz vor Jahresabschluss 2019 einige Großvermietungen abgeschlossen wurden, die in den vergangenen Jahren auch oft ins erste Quartal des neuen Jahres vertagt wurden. Dies beeinflusste den Büroflächenumsatz im ersten Quartal eines Jahres oft erheblich. Zudem konnte beobachtet werden, dass mit Beginn der Corona-Krise Anmietungen, die sich kurz vor dem Abschluss befanden, vorläufig zurückgestellt wurden. Auf Eigennutzer entfielen im ersten Quartal lediglich 2.000 Quadratmeter, was einen Vermietungsumsatz von 29.400 Quadratmeter ergibt.

**Ralf Spieth**, Head of Office Letting Stuttgart bei Colliers International:

„Zurückzuführen ist der niedrige Flächenumsatz auf das Fehlen von Großdeals mit mehr als 5.000 Quadratmetern. Dem entgegen war die Anmietungsaktivität in den kleineren und mittleren Flächensegmenten annähernd auf dem Niveau der Vorquartale. Da größere Anmietungen oft auf strategische Entscheidungen zurückzuführen sind, denen ein längerer Planungsprozess bevorsteht, werden sie durch das Auftreten einer plötzlichen Krise weniger tangiert als Anmietungen im kleineren und mittleren Größensegment. Wir sehen daher bislang im ersten Quartal nur einen geringen Einfluss der Corona-Krise auf den Stuttgarter Bürovermietungsmarkt. Vielmehr ist das Fehlen von Großdeals auf die geringe Anzahl von Leerstandsflächen in diesem Segment zurückzuführen.“



Mit dem Ausbleiben von Großdeals nahm auch der Anteil des Verarbeitenden Gewerbes am Flächenumsatz ab. Während in den vergangenen Jahren traditionell der meiste Flächenumsatz auf diese Branche entfiel, waren es im ersten Quartal Unternehmen aus der Bau- und Immobilienbranche die mit ca. 7.500 Quadratmetern die Spitzenposition einnahmen. Erst dann folgt das Verarbeitende Gewerbe mit ca. 6.500 Quadratmetern sowie Beratungsunternehmen mit ca. 6.000 Quadratmetern. Letztere mieteten insbesondere im kleinflächigen Segment und stellten mit 16 Abschlüssen das Gros der Vermietungsaktivität. Es bleibt abzuwarten, welche Branchen am meisten von der aktuellen Situation betroffen werden. Bei einigen Branchen wie zum Beispiel der öffentlichen Hand oder dem IT-Bereich könnte der Flächenbedarf sogar zunehmen.

Nachdem der Leerstand auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt bis zur Mitte des Jahres 2017 konstant abnahm, stabilisierte er sich seitdem auf niedrigem Niveau im Bereich von 2 Prozent. So konnte auch zum Ende des ersten Quartals 2020 bei einem Flächenbestand von rund 8,0 Millionen Quadratmeter und einem verfügbaren Angebot von ca. 164.700 Quadratmeter eine Leerstandsquote von 2,0 Prozent verzeichnet werden. Dies ist im Vergleich zum Vorquartal eine minimale Zunahme um 10 Basispunkte.

Die Mietpreise bestätigten im ersten Quartal die ansteigende Tendenz der Vorjahre. So notierte die Spitzenmiete zum 31. März im Vergleich zum Vorquartal noch einmal um 1,00 €/ pro Quadratmeter höher und liegt nun bei 25,00 Euro pro Quadratmeter und somit auf dem höchsten Stand, der bislang auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt verzeichnet werden konnte. Auch die Durchschnittsmiete ist so hoch wie nie zuvor am Stuttgarter Büromarkt und beträgt aktuell 16,80 Euro pro Quadratmeter.

**Spieth:** „Wie bereits in den Vorjahren zeichnete sich auch zu Beginn des Jahres ein erheblicher Nachfrageüberhang nach Büroflächen ab. Die Corona-Krise wirkte sich dabei im ersten Jahresquartal noch verhältnismäßig wenig auf den Stuttgarter Bürovermietungsmarkt aus. So lag die Anmietungsaktivität (Anzahl der Abschlüsse) im Bereich der Vorquartale, während die Mietpreise neue Rekordhöhen erreichten und auch der Leerstand konstant niedrig blieb. Wir erwarten jedoch Einflüsse der Corona-Krise im zweiten und dritten Jahresquartal. So ist zu erwarten, dass zum einen die Anmietungsaktivität insbesondere im kleineren und mittleren Größensegment abnehmen wird, während strategische und bereits länger geplante Großanmietungen weniger betroffen seien werden, zum anderen ist zu erwarten,



dass es branchenspezifische Auswirkungen geben wird, insbesondere bei Unternehmen, die unmittelbar vom Shutdown betroffen sind.“

**Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:**

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Finanzierungsberatung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIGI) mit rund 15.000 Experten in 68 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie [www.colliers.de/newsroom](http://www.colliers.de/newsroom) oder folgen uns bei [Twitter @ColliersGermany](https://twitter.com/ColliersGermany), [Linkedin](https://www.linkedin.com/company/colliers-international) und [Xing](https://www.xing.com/profile/colliers-international).

**Ansprechpartner:**

Ralf Spieth  
Head of Office Letting Stuttgart  
Colliers International Deutschland GmbH  
T +49 (0)711 22733-12  
[ralf.spieth@colliers.com](mailto:ralf.spieth@colliers.com)

Alexander Rutsch  
Research Stuttgart  
Colliers International Deutschland GmbH  
T +49 (0)711 22733-395  
[alexander.rutsch@colliers.com](mailto:alexander.rutsch@colliers.com)  
[www.colliers.de](http://www.colliers.de)

Martina Rozok  
ROZOK GmbH  
T +49 30 400 44 68-1  
M +49 170 23 55 988  
[m@rozok.de](mailto:m@rozok.de)  
[www.rozok.de](http://www.rozok.de)