

ESSLINGEN

# MARKT BERICHT

BÜROVERMIETUNG

2019/2020



# GESCHÄFTSIDEEN RAUM GEBEN



**Marc Grün**

Stadt Esslingen am Neckar  
 Amt für Wirtschaft

Rathausplatz 2  
 D-73728 Esslingen am Neckar

Tel.: +49 711 3512-2603

Fax: +49 711 3512-552914

wirtschaft@esslingen.de

Mit dem bundesweit stärksten Wirtschaftswachstum in den vergangenen Jahren stieg auch die Nachfrage nach Gewerbeflächen in unserer Region auf ein neues Rekordhoch. Neben der traditionell starken Nachfrage nach reinen Produktionsflächen werden zunehmend auch Büroflächen und Flächen für Dienstleistungsbetriebe gesucht – sie bilden inzwischen fast die Hälfte aller Flächenanfragen in unserer Stadt. Dass die in Esslingen traditionell hohe Nachfrage nach Produktionsflächen durch ein zunehmendes Interesse an Dienstleistungsflächen ergänzt wird, spiegelt den wirtschaftlichen Strukturwandel in unserer Region exemplarisch wider.

Die Esslinger Unternehmenslandschaft ist traditionell von sehr starken mittelständischen Unternehmen und Hidden Champions geprägt. Sie sind der Innovations- und Wirtschaftsmotor unserer Stadt. Die rund 50.000 Arbeitsplätze am Wirtschaftsstandort Esslingen verteilen sich auf die Bereiche Elektroindustrie, Fahrzeugbau, Maschinenbau, Pneumatik – aber auch Medien und Verlage sowie verstärkt Dienstleistungen. In den vergangenen Jahrzehnten gewann der Dienstleistungssektor auf dem Arbeitsmarkt zunehmend an Bedeutung: Inzwischen arbeiten in Esslingen rund 40 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Dienstleistungsberufen. Die digitale Transformation sorgt für eine zunehmende Diversifizierung unserer Wirtschaft, wodurch zukünftig noch weitere Arbeitsplätze im Informations- und Kommunikationssektor, im Bereich Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sowie technischen Dienstleistungen entstehen werden.

Aufgrund der topografischen Lage im Neckartal ist der Platz in unserer Stadt begrenzt; das Flächenwachstumspotenzial innerhalb der Gemarkungsgrenzen ist nahezu voll ausgeschöpft. Nachverdichtung und die Entwicklung oder Konversion von Bestandsflächen gewinnen einerseits mehr und mehr an Bedeutung, führen andererseits allerdings auch immer zu der Frage, was dort entstehen soll – neue Wohnungen oder Räume für Unternehmen? Vor diesem Hintergrund leitete die Stadt gemeinsam mit externen Investoren die Neuarrangierung zweier Esslinger Quartiere in die Wege, im Zuge deren Entwicklung beide Bedarfgruppen gemeinsam berücksichtigt werden.

Am Eingang zur Esslinger Pliensauvorstadt wird auf einem rund 1 ha großen Bestandsgelände ein neues Stadtquartier mit Wohnraum für bis zu 400 Menschen entstehen, welches auch zusätzliche Gewerbe- und Büroflächen bietet. Der unmittelbare Anschluss an die Bundesstraße 10 macht den Standort für die Ansiedlung von Unternehmen sehr attraktiv.

Auch innerstädtisch wird die Transformation und Aufwertung von Bestandsflächen fortgesetzt: Die bauliche Entwicklung der Neuen Weststadt ist mit einer Größe von über 12 ha das seit Jahren bedeutendste Immobilienentwicklungsprojekt unserer Stadt. Auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhof- und Hengstenberg-Areals entsteht ein energie-technisch CO<sub>2</sub>-neutrales Stadtquartier mit über 600 Wohnungen in Kombination mit Gewerbeflächen für Dienstleistungsunternehmen. Auf einem weiteren Teil des Areals wird der neue Innenstadtcampus der Hochschule Esslingen angesiedelt, der es ermöglicht, die beiden – bisher weitflächig übers Stadtgebiet verteilten –

Hochschulstandorte näher zusammenrücken zu lassen. Ein besonderes Projekt der Neuen Weststadt, das sich noch in einer frühen Planungsphase befindet, ist der Crystal Rock – ein zwölfgeschossiges Hochhaus, das rein gewerblich genutzt werden soll. Auf rund 6.500 Quadratmetern Bruttogeschossfläche sind Büroräume für innovative Arbeitsplätze geplant. Die unmittelbare Nähe zum neuen Hochschulcampus bietet für die zukünftigen Mieter des Crystal Rocks vielversprechende Kooperationsmöglichkeiten in den Bereichen Forschung und Entwicklung mit den benachbarten Fachgebieten der Esslinger Hochschule.

Trotz dieser beiden Entwicklungsprojekte bleibt die Lage auf dem Esslinger Gewerbeflächenmarkt nach wie vor angespannt. Der Esslinger Büromarkt zeigt diese Entwicklung ganz deutlich: Der großen Nachfrage nach Büroflächen steht nur ein knappes Angebot an freien Büroflächen gegenüber. Jedoch finden nicht alle vorhandenen Büroflächen auch einen Mieter oder Käufer, denn nicht immer entsprechen die angebotenen Büroflächen in ihrer Größe und Aufteilung den Kriterien, die gerade am Markt gesucht sind. Es bleibt daher eine kontinuierliche Herausforderung, Bedarf und Angebot am Standort zusammenzubringen und Lösungen für die individuellen Vorhaben zu finden. Mehrmonatige oder mehrjährige Vorlaufzeiten für die Anmietung größerer Büroflächen sind nicht nur ein Hemmnis für unsere Esslinger Bestandsunternehmen, die sich vergrößern möchten, sondern auch für die Neuansiedlung von externen Unterneh-

men. Die Innovationskraft in den Unternehmen ist gegeben – um diese Betriebe in Esslingen zu halten oder neue Betriebe nach Esslingen zu holen, müssen wir ihnen jedoch Entwicklungsmöglichkeiten bieten.

Der vorliegende Bericht von Colliers International Stuttgart bietet eine detaillierte und strukturierte Erfassung vorhandener Büroflächen aller Größenordnungen im Esslinger Stadtgebiet. Mit seiner Analyse unterstützt Colliers die strukturelle Erfassung des Büroflächenpotenzials in unserer Stadt und liefert nicht nur Erkenntnisse über die derzeitige Flächenverteilung, sondern identifiziert auch potenzielle Entwicklungsreserven. Der vorliegende Bericht zeigt auf, wo Potenziale im Büroflächenbestand zu finden sind und wo stadtplanerische Konzepte ansetzen können, um Bestandsobjekte im Stadtgebiet sinnvoll zu erweitern und somit den Unternehmen am Standort Esslingen Entwicklungsperspektiven zu geben.

MARC GRÜN



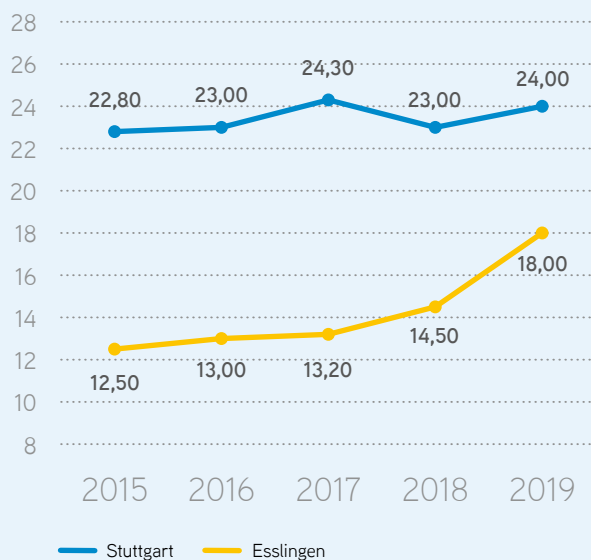
## CITY FACTS ESSLINGEN

Einwohnerzahl in 1.000	94
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	49
Arbeitslosenquote in %	3,4
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	26.317

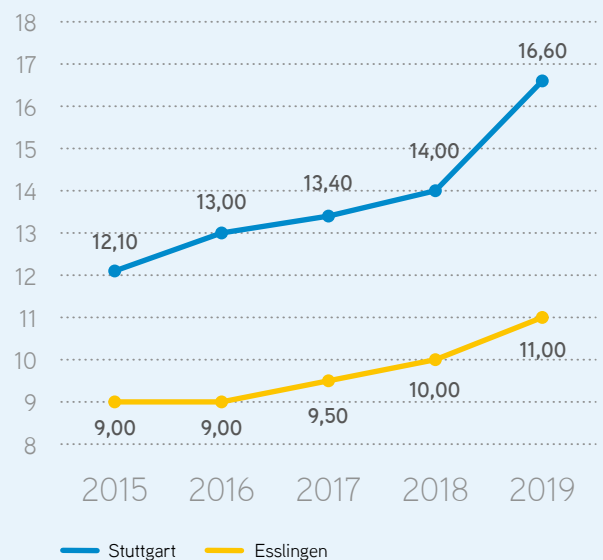
## Fast Facts

Bürovermietung Esslingen	2019
Flächenbestand	576.000 m <sup>2</sup>
Leerstand	7.300 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	1,3 %
Spitzenmiete	18,00 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	11,00 €/m <sup>2</sup>

GRAFIK 1: Spitzenmieten in €/m<sup>2</sup>



GRAFIK 2: Durchschnittsmieten in €/m<sup>2</sup>



# BÜROVERMIETUNG

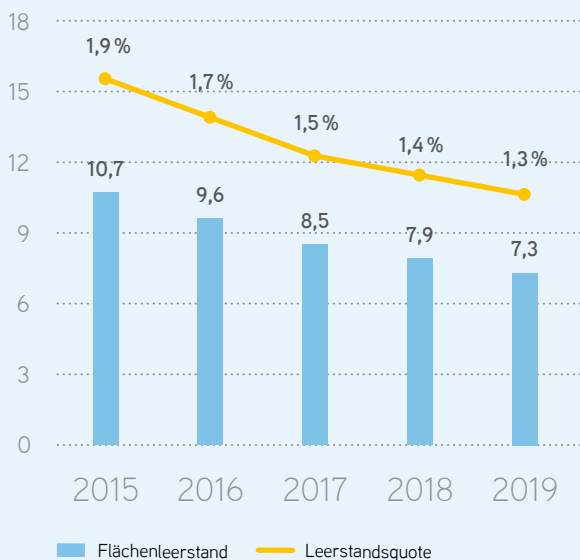
## Mieten und Leerstand

Die Spitzenmiete konnte in den vergangenen zwei Jahren deutlich zulegen. Allein zwischen 2018 und 2019 stieg sie um 3,50 €/m<sup>2</sup> an, was einer Zunahme von ca. 24 % entspricht. Zurückzuführen ist dieser Anstieg auf neue Angebotsflächen in Neubauprojekten. So wurden im Jahr 2019 beispielsweise im Wohn- und Geschäftsquartier der RVI, „LOK West“, Flächen zu einem Mietpreis von 18,00 €/m<sup>2</sup> vermietet. Vergleichbare Spitzenmieten wurden 2019 auch in den peripheren Teilmärkten von Stuttgart erzielt. Auch die Durchschnittsmiete zeigte zuletzt eine deutlich ansteigende Tendenz. So nahm sie allein in den vergangenen 12 Monaten von ca. 10,00 €/m<sup>2</sup> auf ca. 11,00 €/m<sup>2</sup> zu. Zurückzuführen ist dies einerseits – wie bei der Spitzenmiete – auf einige Abschlüsse in Neubauprojekten, zum anderen resultiert der signifikante Anstieg daraus, dass sich die Zahlungsbereitschaft der Mieter dem geringen Angebot anpasst.

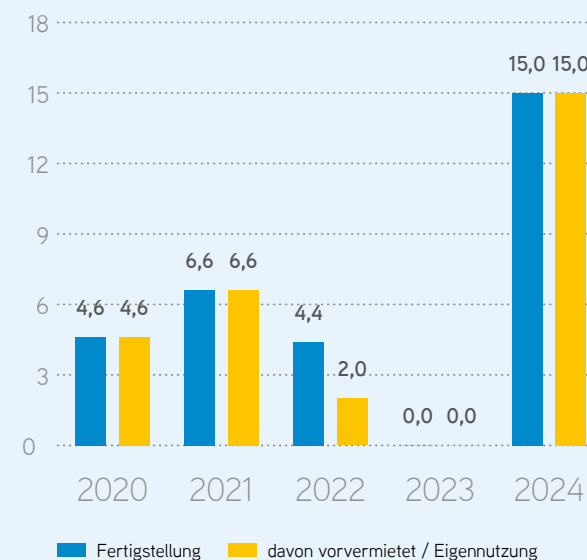
Der Leerstand zeigte sich in den vergangenen Jahren tendenziell abnehmend. Bei einem Flächenbestand von rund 576.000 m<sup>2</sup> sowie einem verfügbaren Angebot von circa 7.300 m<sup>2</sup> im Zuge einer Vollerhebung zum 31. Dezember 2019 konnte zuletzt eine Leerstandsquote von lediglich 1,3 % verzeichnet werden. Aufgrund der limitierten Anzahl an Neubauprojekten sowie der hohen Vorvermietungsquoten ist auch in den kommenden Jahren nicht davon auszugehen, dass die Leerstandsquote signifikant steigen wird.

Der Flächenumsatz für den Esslinger Bürovermietungsmarkt unterliegt aufgrund der geringen Marktgröße einer erhöhten Volatilität. Nach Rücksprache mit Marktteilnehmern ist davon auszugehen, dass sich dieser in den vergangenen Jahren jeweils zwischen 3.000 m<sup>2</sup> und 10.000 m<sup>2</sup> bewegte.

GRAFIK 3: Leerstand in 1.000 m<sup>2</sup> und Leerstandsrate in %



GRAFIK 4: Geplante Baufertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>





### Katja Beck

Consultant | Office Letting  
 +49 711 22733-386  
 katja.beck@colliers.com



### Alexander Rutsch

Senior Consultant | Research  
 +49 711 22733-395  
 alexander.rutsch@colliers.com

## Büroflächenbestand

Der Büroflächenbestand lag zum Ende des Jahres 2019 bei ca. 576.000 m<sup>2</sup>. Große Flächenbestände finden sich insbesondere in der Esslinger Innenstadt (ca. 257.000 m<sup>2</sup>), in Zell/Neckarwiesen (ca. 69.000 m<sup>2</sup>) sowie in Oberesslingen (ca. 61.000 m<sup>2</sup>). Der überwiegende Anteil der Büroflächen ist kleinteilig. Zusammenhängende Einheiten mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> finden sich im Wesentlichen nur außerhalb der Innenstadtlagen. Der Bestand zeichnet sich zudem durch einen geringen Anteil an Neubauf lächen aus. Aufgrund der überregionalen Bedeutung der Stadt Esslingen als wichtiger Wirtschaftsstandort ist mit ca. 31% der Anteil der auf das Verarbeitende Gewerbe entfallenden Flächen überproportional groß. Den zweit- und drittgrößten Flächenanteil stellen Bildungseinrichtungen (14%) sowie Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung (14%).

## Projektentwicklungen

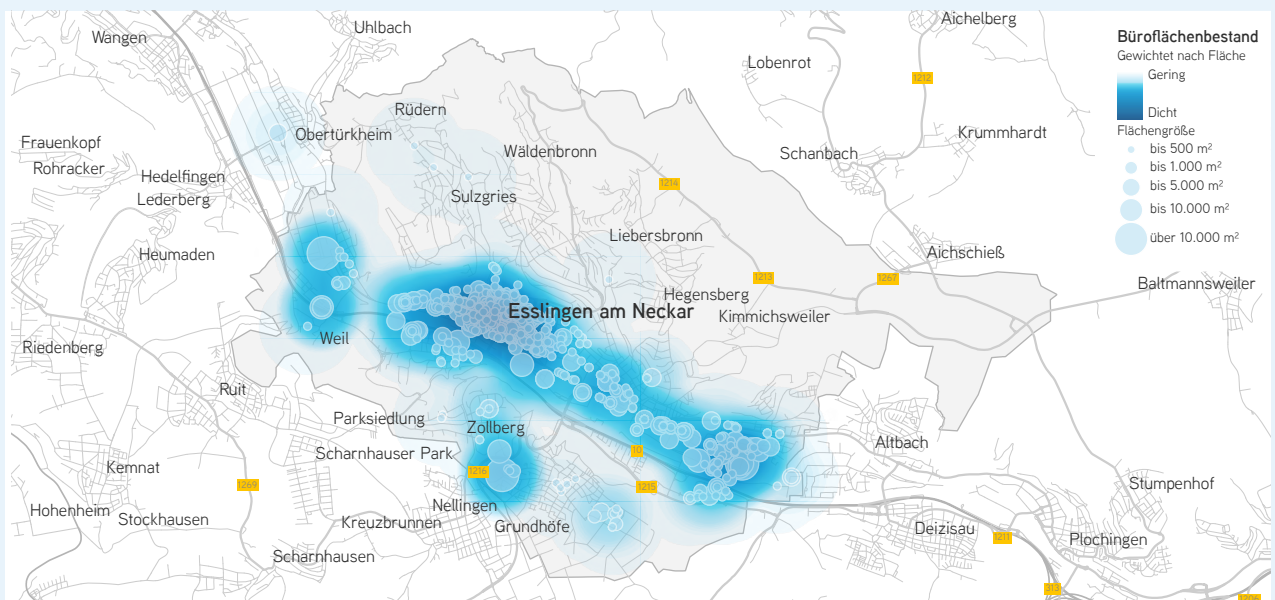
Zwischen 2015 und 2019 wurden auf dem Esslinger Bürovermietungsmarkt rund

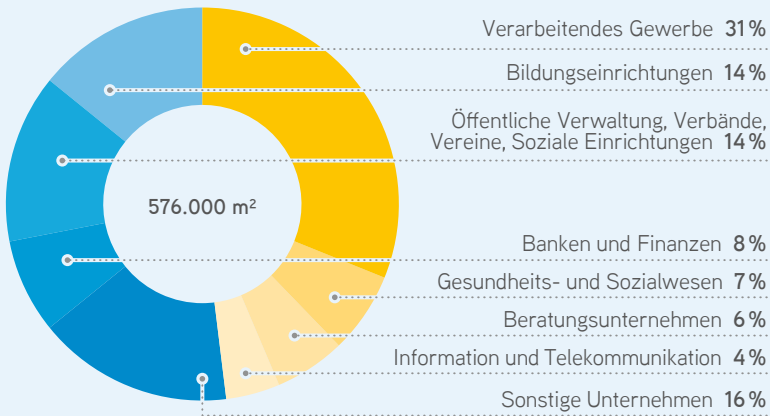
43.000 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt. Bis 2024 werden weitere rund 36.000 m<sup>2</sup> Bürofläche dazukommen, wodurch der Flächenbestand auf über 600.000 m<sup>2</sup> ansteigen wird. Das mit Abstand größte Büroentwicklungsvorhaben ist der Neubau des Landratsamtes in den Pulverwiesen 11 mit ca. 15.000 m<sup>2</sup>, der voraussichtlich 2024 fertiggestellt wird. Darüber hinaus ist insbesondere das bereits teilweise fertiggestellte beziehungsweise in Planung befindliche Quartier „Neue Weststadt“ zu nennen, in dem mehr als 8.500 m<sup>2</sup> Bürofläche bis 2024 entstehen werden.

## Fazit

Auch für das Jahr 2020 gehen wir von weiterhin steigenden Mietpreisen auf dem Esslinger Bürovermietungsmarkt aus. Dies resultiert einerseits aus dem rückläufigen Flächenangebot und dem daraus entstehenden Nachfrageüberhang, andererseits werden in den kommenden Jahren einige Neubauprojekte entwickelt, die die Mietpreisentwicklung weiter befeuern werden.

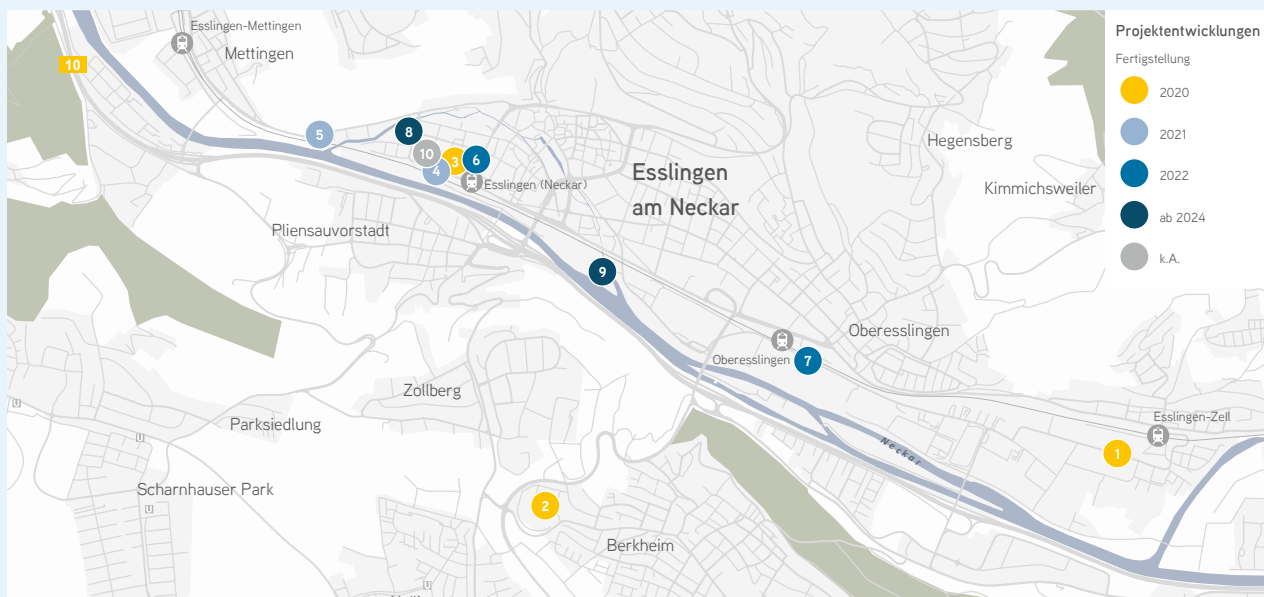
GRAFIK 5: Verteilung des Büroflächenbestandes in Esslingen



**GRAFIK 6: Büroflächenbestand nach Branchen in %**


### Projektentwicklungen bis 2024

Projekt	Investor/Projektentwickler	Bürofläche m <sup>2</sup> MFG	Fertigstellung
1 Firmenzentrale IT-Dienstleister	Allesco Immobilien GmbH	2.700	2020
2 Festo – Umbau und Erweiterung	Festo AG	1.000	2020
3 Neue Weststadt: Baublock C: Citadis	RVI GmbH	920	2020
4 Neue Weststadt: Baublock D: Desiro	RVI GmbH	2.300	2021
5 AOK (Hengstenberg Bauteil K2)	Esslinger Wohnungsbau (EWB)	4.300	2021
6 Das ZOB Esslingen	LBBW Immobilien	2.400	2022
7 Stadtwerke – Schwertmühle	Stadtwerke Esslingen	2.000	2022
8 Stadtwerke Areal	MEGO GmbH	k. A.	2024
9 Neubau Landratsamt	Landkreis Esslingen	15.000	2024
10 Neue Weststadt: Baublock E: Crystal Rock	RVI GmbH	5.200	k.A.

**GRAFIK 7: Projektentwicklungen im Esslinger Stadtgebiet**


## ANSPRECHPARTNER

---

**Katja Beck**  
Consultant | Office Letting  
+49 711 22733-386  
katja.beck@colliers.com

**Alexander Rutsch**  
Senior Consultant | Research  
+49 711 22733-395  
alexander.rutsch@colliers.com

Bildnachweis

Titelseite: DAS ESJ, Colliers International

Innenseite: Stadtansicht Esslingen, Wirtschaftsförderung Esslingen

Copyright © 2020 Colliers International Deutschland GmbH

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber.

© 2020. Alle Rechte vorbehalten

Colliers International  
Deutschland GmbH  
Königstraße 5  
70173 Stuttgart

